



Bogotá D.C.

Señor(a)  
**Propietario (a) (o quien haga sus veces) el apartamento 307**  
**EDIFICIO MARIA CAMILA PH**  
**Calle 162 # 76-99**  
Bogotá D.C

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **AUTO 997 del 18 DE MARZO DE 2022**  
Expediente No. **1-2020-22007-1**

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 **AUTO 997 del 18 DE MARZO DE 2022** 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.

El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ana Maria Peñaranda Chavez- SIVCV  
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV  
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: 5 Folios



AUTONo. 997 DEL 18 DE MARZO DE 2022

Pág. 1 de 9

*“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 radicada por la señora **NADYA ZABRANSKY RODRIGUEZ**, en calidad de propietaria del apartamento 307 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MARIA CAMILA P.H.**, ubicado en la **CALLE 162 # 76-99**, de esta ciudad, por las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las áreas privadas de dicho inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **ZABALA INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit: **900.021.436-2**, representada legalmente por la señora **INGRID MARYORI ZABALA RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-22007 del 4 de septiembre de 2020, Queja No. 1-2020-22007-1 (folio 1-16).

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 **ZABALA INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit: **900.021.436-2**, es la responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 2013136 (folio 68).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicados No. 2-2020-38571 del 4 de noviembre de 2020 (folio 19), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **ZABALA INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit: **900.021.436-2**, 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 a la señora **NADYA ZABRANSKY RODRIGUEZ** como querellante, mediante Radicado No. 2-2020-38569 del 4 de noviembre de 2020 (folio 18).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2020-32249 del 19 de noviembre de 2020 (folios 20-42), la sociedad enajenadora a través de su Representante Legal, se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja, entre otros, en los siguientes términos:

*“(…)no encontramos que la constructora haya realizado algún incumplimiento ni este afectado un bien común o un bien privado en razón que las reformas realizadas a los bienes privados de algunos depósitos bicicletas no fueron de tal magnitud que requiera una licencia de modificación ni autorización previa por parte de los órganos Administradores (...) en razón que las reformas internas en los inmuebles privados no inciden en la estructura o en el funcionamiento de la unidad inmobiliaria, ni se realizó un aumento o disminución de áreas de los bienes privados, por lo cual no se realizará ninguna intervención. Adicional la responsabilidad del uso* 

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

*y cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal es responsabilidad de la administración y consejo de administración actual del edificio Maria Camila Ph.”.*

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat informó y comunicó con radicados No. 2-2021-22172 y No. 2-2021-22175 del 7 de mayo de 2021 (folio 43-44) a la quejosa y enajenador la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados para el 18 de mayo de 2021 a las 1:00 p.m., diligencia que contó con la participación de la señora **NADYA ZABRANSKY RODRIGUEZ**, en calidad de propietaria del apartamento 307 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MARIA CAMILA P.H.**, mientras que por su parte, no se hizo presente la Sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 45).

Que por medio del radicado 1-2021-28485 del 8 de julio de 2021 (folio 46-63), la Querellante solicitó información de la visita y avance de la queja, a lo que la Entidad dio respuesta con salida No. 2-2021-45432 del 24 de agosto de 2021 (folio 64).

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 22-060 del 14 de febrero de 2022 (folio 65-67) en el cual se concluyó:

“(…)

**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** junio de 2019, zonas privadas

(…)

### **HALLAZGOS**

*Se realizó visita de verificación de hechos al apartamento 307 del edificio María Camila, encontrando en sitio los siguientes hallazgos:*

#### **1. “Ruidos provenientes del parqueadero de primer piso”**

*Para la medición del ruido al interior del apartamento 307, se deben hacer mediciones diurnas y nocturnas con el fin de conocer de forma especializada si los decibeles superan las normas sobre ruidos al interior de la vivienda. No obstante, se debe aclarar que la norma que se encuentra vigente para la medición de ruido corresponde a la Resolución 627 del 7 de abril de 2006 “Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental.” “Artículo 2. Horarios: Para efectos de aplicación de esta resolución, para todo el territorio nacional, se establecen los siguientes horarios.*

- **DIURNO** De las 7:01 a las 21:00 horas
- **NOCTURNO** De las 21:01 a las 7:00 horas

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

**Artículo 3. Unidades de Medida:** La presión sonora se expresa en Pascales, los niveles de presión sonora se expresan en decibeles (dB). Las medidas deben indicar el filtro de ponderación frecuencial utilizado (A, C, D u otro) y el filtro de ponderación temporal F, S o I según sea rápida, lenta o de impulso (Fast, Slow o Impulse, en inglés). Para todas las mediciones y cálculos, la presión sonora de referencia es 20  $\mu$ Pa.

**Artículo 4. Parámetros de Medida:** Se establecen como parámetros principales para la medida del ruido los siguientes:

- Nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, LAeq,T y ponderado lento (S).
- Ruido Residual, medido como nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, LAeq,T, Residual
- Nivel percentil L90

**Parágrafo:** Si por alguna razón no es posible medir el ruido residual, se toma como valor el correspondiente al nivel percentil L90. En el informe técnico se deben especificar las razones por las cuales no fue posible medir el ruido residual.

**Artículo 5. Intervalo Unitario de Tiempo de Medida:** El intervalo unitario de tiempo de medida -T-, para los niveles de presión sonora continuo equivalente con filtro de ponderación frecuencial A, -LAeq,T-, del ruido residual y del nivel percentil L90, de que trata el Artículo 4 de ésta resolución, se establece en una hora la cual puede ser medida en forma continua o con intervalos de tiempo distribuidos uniformemente hasta obtener, como mínimo, quince (15) minutos de captura de información.

**Parágrafo:** Para la evaluación de la emisión de ruido de una o más fuentes, si la(s) fuente(s) emisora(s) de ruido por su naturaleza o modo de operación, no permite(n) efectuar las mediciones en los intervalos de tiempo mencionados, estas se deben efectuar en el tiempo o tiempos correspondientes de operación de la(s) fuente(s), relacionándose el hecho y el procedimiento seguido en el respectivo informe técnico.

**Artículo 6. Ajustes:** Los niveles de presión sonora continuo equivalente ponderados A, LAeq,T, LAeq,T, Residual y nivel percentil L90, se corrigen por impulsividad, tonalidad, condiciones meteorológicas, horarios, tipos de fuentes y receptores, para obtener niveles corregidos de presión sonora continuo equivalente ponderados A, LRAeq,T, LRAeq,T, Residual y nivel percentil L90, respectivamente.

Las correcciones, en decibeles, se efectúan de acuerdo con la siguiente ecuación para los parámetros de medida de que trata el artículo 4 de esta resolución:

$LR A(X), T = LA(X), T + (KI, KT, KR, KS)$  Donde:

- KI es un ajuste por impulsos (dB(A))
- KT es un ajuste por tono y contenido de información (dB(A))
- KR es un ajuste por la hora del día (dB(A))
- KS es un ajuste (positivo o negativo) para ciertas fuentes y situaciones, por ejemplo bajas frecuencias (dB(A))(X) corresponde a cualquiera de los parámetros de medida de que trata el artículo 4 de esta resolución. El nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, LAeq,T, solo se corrige por un solo factor K, el de mayor valor en dB(A).

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

**Parágrafo Primero:** La determinación de los valores de ajuste para los diferentes  $K$  se efectúa de acuerdo con la metodología establecida en el Anexo 2, de la presente resolución.

**Parágrafo Segundo:** Los niveles corregidos de presión sonora continuo equivalente ponderados  $A$ , -  $LR_{Aeq,T}$ -, son los que se comparan con los estándares máximos permisibles de emisión de ruido y ruido ambiental."

**Parágrafo Tercero:** La aplicación y realización de los ajustes de que trata este artículo inician a partir de dos (2) años de la entrada en vigencia de la presente resolución. Mientras entran en vigencia los respectivos ajustes, aplican los niveles de presión sonora continuo equivalente ponderado  $A$ , sin corregir.

**CAPÍTULO II - DE LA EMISIÓN DE RUIDO - Artículo 7. Aplicabilidad de la Emisión de Ruido:** Los resultados obtenidos en las medidas de la emisión de ruido, son utilizados para la verificación de los niveles de emisión de ruido por parte de las fuentes. Las mediciones de la emisión de ruido se efectúan en un intervalo unitario de tiempo de medida de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 y con el procedimiento descrito en el Capítulo I del Anexo 3, de esta resolución. **Artículo 8. Cálculo de la Emisión o Aporte de Ruido:** La emisión o aporte de ruido de cualquier fuente se obtiene al restar logarítmicamente, el ruido residual corregido, del valor del nivel de presión sonora corregido continuo equivalente ponderado  $A$ , -  $LR_{Aeq,T}$ -, como se expresa a continuación:  $Le_{emisión} = 10 \log (10 (LR_{Aeq,1h})/10 - 10 (LR_{Aeq,1h, Residual})/10)$  Donde:  $Le_{emisión}$ : Nivel de emisión de presión sonora, o aporte de la(s) fuente(s) sonora(s), ponderado  $A$ ,  $LR_{Aeq,1h}$ : Nivel corregido de presión sonora continuo equivalente ponderado  $A$ , medido en una hora,  $LR_{Aeq,1h, Residual}$ : Nivel corregido de presión sonora continuo equivalente ponderado  $A$ , Residual, medido en una hora. **Parágrafo:** En caso de no poderse evaluar el ruido residual, se toma el nivel percentil  $L_{90}$  corregido y se utiliza a cambio del valor del ruido residual corregido.

Por lo anterior y dado que no hay elementos de prueba que indiquen que los ruidos superan los permitidos en norma, no es posible establecer la existencia de una deficiencia constructiva o un desmejoramiento de especificaciones.

2. "Malos olores por la expulsión de gases producto de la combustión interna de motores vehiculares ubicados en parqueaderos privados de primer piso"

En la visita se pudo constatar que el primer piso está destinado al parqueadero de automóviles, motos y bicicletas. La ventilación se hace a través de los pozos o vacíos destinados a la iluminación natural y a la ventilación de los apartamentos internos, de igual forma para los parqueaderos ubicados en el primer piso del edificio, por lo que los posibles malos olores provenientes del parqueadero se darían a través de las ventanas del apartamento aferentes al vacío y le corresponde a la administración de la copropiedad velar por el adecuado uso de los parqueaderos.

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.

## AUTO No. 997 DEL 18 DE MARZO DE 2022

Pág. 5 de 9

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

*Nota: Referente a la queja por el cambio de uso que se está dando a las áreas privadas en primer piso destinadas a depósitos bicicleteros según licencia de construcción y que de comun acuerdo entre copropietarios, enajenador y administración del edificio, adecuaron y permitieron el parqueo de vehículos, motos y bicicletas. Por lo tanto al tratarse únicamente de una situación de propiedad horizontal, no se tipifica como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.*

(...)"

Conforme a lo expuesto, este Despacho se dispone a analizar en términos del artículo 6 del Decreto 572 de 2015, si se procede a dictar apertura de la investigación administrativa, o si por lo contrario deviene 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 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 7º del artículo 2º del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2º, 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 

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

*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 **ZABALA INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit: **900.021.436-2**, representada legalmente por la señora **INGRID MARYORI ZABALA RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO MARIA CAMILA P.H.**, apartamento 307.

## **2. Oportunidad**

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

*“ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones. - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:  
(...)”*

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

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

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

*Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos 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.*

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

En este sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, se debe identificar que la fecha de entrega del apartamento se realizó en el mes de junio de 2019, conforme a la información suministrada en visita técnica y en el expediente en mención. Por otro lado, el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 4 de septiembre de 2020.

### 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."<sup>1</sup> (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."<sup>2</sup>*

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. *ffg*

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

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

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

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 1-2020-22007-1 del 4 de septiembre de 2020 (folio 1-16) del caso particular y teniendo en cuenta que el informe de verificación de hechos No. 22-060 del 14 de febrero de 2022 (folio 65-67), señaló que respecto de los hechos: *“1. Ruidos provenientes del parqueadero de primer piso”* y *“2. Malos olores por la expulsión de gases producto de la combustión interna de motores vehiculares ubicados en parqueaderos privados de primer piso”*, no configuraron deficiencias constructivas, ni desmejoramiento de especificaciones.

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 **ZABALA INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit **900.021.436-2**, representada legalmente por la señora **INGRID MARYORI ZABALA RODRIGUEZ** (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 la diligencia administrativa adelantada al interior del expediente No 1-2020-22007-1 del 4 de septiembre de 2020 (folio 1-16).

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra del enajenador **ZABALA INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit: **900.021.436-2**, representada legalmente por la señora **INGRID MARYORI ZABALA RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos N° 22-060 del 14 de febrero de 2022 (folio 65-67) ya citado, teniendo en cuenta que no se detectaron deficiencias constructivas ni desmejoramiento en las áreas privadas del apartamento 307 del proyecto de vivienda en mención, conforme a visita técnica realizada.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

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

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **ZABALA INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit: **900.021.436-2**, representada legalmente por la señora **INGRID MARYORI ZABALA RODRIGUEZ** (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. 1-2020-22007-1 del 4 de septiembre de 2020 (folio 1-16), iniciada en contra de la sociedad enajenadora **ZABALA INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit: **900.021.436-2**, representada legalmente por la señora **INGRID MARYORI ZABALA RODRIGUEZ** (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 **ZABALA INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit: **900.021.436-2**, representada legalmente por la señora **INGRID MARYORI ZABALA RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces).

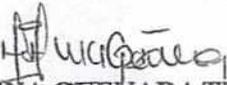
**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto al Propietario(a) (o quién haga sus veces) del apartamento 307 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MARIA CAMILA P.H.**, ubicado en esta ciudad.

**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 dieciocho (18) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

  
**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda