



Bogotá D.C.

Señor (a)

**JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
**HELYARCO S.A.S. - EN LIQUIDACION**

Referencia: Aviso de Notificación en Cartelera y Página Web  
Tipo de acto administrativo: **Auto 975 del 20 de Junio de 2017**  
Expediente No. **3-2015-40490-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69, inciso 2 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se fija el presente AVISO con copia íntegra de (la) **Auto 975 del 20 de Junio de 2017**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, en la página electrónica <http://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/normatividad/notificaciones>, de la **Secretaría del Hábitat - Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda** y en la cartelera ubicada en la **Carrera 13 # 52-13**, por un término de cinco (5) días hábiles.

El citado acto administrativo permanecerá publicado desde el día **23 de Agosto de 2017** siendo las siete (7:00) a.m., hasta el día **29 de Agosto de 2017**, siendo las cuatro y treinta (4:30) p.m., en consecuencia la notificación se considerará surtida al finalizar el día **30 de Agosto de 2017**.

Contra el presente acto administrativo Contra el presente auto procede el recurso de reposicion ante este Despacho, y el de apelacion ante la Subsecretaria de Inspeccion, vigilancia y Control de Vivienda, los cuales podra interponer por escrito en la diligencia de notificacion personal, o dentro de los diez (10) dias siguientes a ella, oa la notificacion por aviso, o al vencimiento del termino de la publicacion segun el caso, de conformidad con lo dispuesto en los articulos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 Codigo Contencioso Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i articulo 20 de Decreto Distrital 121 de 2008..

Cordialmente,

  
**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Elver Marin Vega - Contratista SIVCV am  
Reviso: Lina Carrillo Orduz - Contratista SIVCV





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda. Hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón

20

**AUTO No. 975 DE 20 DE JUNIO DE 2017**

*“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 de las atribuciones conferidas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 419 de 2008, Acuerdo Distrital 079 de 2003, 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 por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015 asumió de Oficio el conocimiento en razón al memorando con radicado N°: 3-2015-40490 procedente del Subdirector de Prevención y Seguimiento por las presuntas irregularidades presentes en las áreas comunes del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL KOALA SALITRE RESERVADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 22 B No. 54-24 de la localidad de Teusaquillo de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **HELYARCO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 860.035.235-5, representada legalmente por el señor JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA o quien haga sus veces, actuación que correspondió al radicado No. 3-2015-40490 de fecha 26 de junio de 2015, Queja No. 3-2015-40490-1 (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 la responsable del proyecto en cuestión es la empresa **HELYARCO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 860.035.235-5, representada legalmente por el señor JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA o quien haga sus veces, al que le fue otorgado el registro de enajenación N° 201069 (Folio 2).

Que según lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 419 de 2008, mediante los Oficios con radicados Nos. 2-2015-42893 y 2-2015-42892 de fecha 8 de julio de 2015 (folios 3-5) y No. 2-2015-45215 (folios 7-8), esta Subdirección procedió a comunicar a las partes la iniciación de la presente actuación administrativa y a correr traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en un término de 5 días hábiles al recibo se pronunciará al respecto e indicará si daría o no solución a los hechos motivo de queja. Por otra parte, a folios 10-13 del plenario administrativo, reposan correos electrónicos reiterando las comunicaciones remitidas.

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

*Diana Ginzón*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 975 DE 20 DE JUNIO DE 2017**

**Hoja No. 2 de 7**

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

Que de conformidad con el parágrafo 1º del artículo 5º del Decreto Distrital 419 de 2008, esta Subdirección procedió a fijar fecha y hora para practicar la visita técnica mediante correos los radicados N°. 2-2015-60160 y N°.2-2015-60161 ambos de fecha 24 de septiembre de 2015 (Folios 15-16), diligencia que se llevó a cabo el día 26 de octubre de 2015, a la que asistió el señor RENE BARRANCO, en su calidad de delegado de la empresa enajenadora y no asiste administrador y/o delegado de la copropiedad (Folio 17). Como consecuencia de la visita técnica ya realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 15-1046 de fecha 27 de octubre de 2015 (folio 18), en el cual se concluye:

*“(....) HALLAZGOS*

*1- ELIMINACIÓN BALCONES TORRE 3. En la inspección realizada, se observa que los balcones de primer piso en torre 3, se encuentran en construcción, tal y como lo indica el ingeniero residente de la obra, Señor Rene barranco, la obra se encuentra en proceso constructivo con un avance del 85 %, se prevé que las entregas de áreas privadas se iniciaran a principios de diciembre de 2015. De acuerdo a lo anterior y dado que en el momento de la visita ni las áreas privadas ni comunes se encuentran entregadas y los balcones objeto de la queja se encuentran en proceso de construcción, no es posible atribuir algún tipo de responsabilidad en lo referente a deficiencias constructivas sobre este hecho a la sociedad enajenadora (...).”*

Que de conformidad con el Decreto Distrital 419 de 2008 y demás normas concordantes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Carta Política de 1991, este Despacho verificó que el enajenador conoce de los puntos materia de queja, puesto que se corrió traslado de su escrito de queja y participó de la visita de técnica realizada.

**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, 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, el Decreto Distrital 419 de 2008 y el Decreto Distrital 121 de 2008.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARIA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda  
de suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia conforma  
en su totalidad, con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Dionisio González

12

**AUTO No. 975 DE 20 DE JUNIO DE 2017**

**Hoja No. 3 de 7**

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

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 de 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 79 de 2003, señala: "iniciar 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 esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora **HELYARCO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 860.035.235-5, representada legalmente por el señor JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA, persona jurídica responsable de la construcción y/o enajenación del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL KOALA SALITRE RESERVADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, unidad residencial ubicada en la Calle 22 B No. 54-24 de la localidad 13 de Teusaquillo de esta ciudad.

**2. Oportunidad.**

El primer elemento para valorar la procedencia de la actuación en comento, es identificar la normatividad aplicable para el caso que nos ocupa, siendo así, ante los hechos expuestos es competente el Decreto Distrital 419 del año 2008, y en consideración a que la entrega de las zonas comunes del inmueble no se han efectuado a la fecha de visita técnica por el personal delegado por este ente el 26 de octubre del año 2015, por lo tanto, no se han superado algunos de los términos con los que cuenta el adquirente de vivienda para denunciar cualquier inconformidad con relación al inmueble de su propiedad de conformidad con lo dispuesto por el artículo 14 del Decreto Distrital 419 de 2008.

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia concuerda  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Diana González

AUTO No. 975 DE 20 DE JUNIO DE 2017

Hoja No. 4 de 7

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

### 3. Desarrollo de la Actuación.

Esta Subdirección adelantó cada una de las actuaciones respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, se ajustó 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 injustificadas; 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.

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>*

<sup>1</sup> Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv1.P. Dr. Jorge Arango Mejía.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia recibida  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Diana G. Pinzón

22

**AUTO No. 975 DE 20 DE JUNIO DE 2017**

**Hoja No. 5 de 7**

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

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 de las visitas técnicas, como medio de prueba.

Con fundamento en ello, 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 419 de 2008.

**4. Análisis probatorio y conclusión.**

Aclarado lo anterior y revisado cada una de la pruebas procesales que obran en el expediente que nos ocupa, teniendo en cuenta los informes emitidos por el área técnica, es pertinente señalar que en la visita no se observaron deficiencias constructivas, ni desmejoramientos de especificaciones técnicas atribuibles al enajenador con relación a los hechos denunciado referente a "eliminación balcones torre 3".

Observa este Despacho, de acuerdo con lo expuesto Informe Verificación de Hechos N°. 15-1046 de fecha 27 de octubre de 2015 contenido a folio 18 del presente expediente administrativo, que según lo observado en la visita técnica realizada el día 26 de octubre de 2015, que los balcones de la torre 3 se encuentran en proceso de construcción, es decir que para la época de la queja estos no habían sido construidos y que para la fecha de la visita técnica realizada se encontraban en elaboración por parte de la sociedad enajenadora, tal como se aprecia en las fotografías aportadas a dicho informe (folio 18).

Aunado a lo anterior, este Despacho aprecia que el proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL KOALA SALITRE RESERVADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se

CP

**AUTO No. 975 DE 20 DE JUNIO DE 2017**

**Hoja No. 6 de 7**

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

encuentra en proceso constructivo, siendo que en la fecha en que se realizó la Visita Técnica se encontraba en un avance total de la obra de un 85%, y por lo tanto, no se había entregado el proyecto a sus respectivos propietarios, no siendo posible atribuir algún tipo de responsabilidad referente a deficiencias constructivas y/o desmejoramiento en zonas comunes o privadas de este proyecto de vivienda.

Así las cosas, se evidencia que no existe mérito alguno para abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **HELYARCO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 860.035.235-5, representada legalmente por el señor JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA o quien haga sus veces, dado que con su actuar no ha cometido infracción alguna a las normas que regulan el régimen de enajenación y construcción de vivienda, razón por la cual, este Despacho no podrá endilgar responsabilidad alguna a la misma.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control sobre los enajenadores de vivienda pertenecientes a este Despacho, No es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto Distrital 419 de 2008 contra la sociedad enajenadora **HELYARCO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 860.035.235-5, representada legalmente por el señor JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA o quien haga sus veces, razón por la cual esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa contra el citado enajenador, en atención a lo preceptuado en el artículo 6° del Decreto Distrital 419 de 2008 y ordenará el respectivo archivo de las diligencias administrativas adelantadas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **HELYARCO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 860.035.235-5, representada legalmente por el señor JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA o quien haga sus veces, de conformidad a lo expuesto en el numeral 4. *Análisis probatorio y conclusión* de la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Archívese la investigación administrativa radicada bajo número 3-2015-40490-1 contra la sociedad enajenadora **HELYARCO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 860.035.235-5, representada legalmente por el señor JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA o quien haga sus veces, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia es fiel a  
su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Hoy 7 de 7

Diana Pinzón

Subdirectora

23

**AUTO No. 975 DE 20 DE JUNIO DE 2017**

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 a la sociedad enajenadora **HELYARCO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 860.035.235-5, representada legalmente por el señor JAVIER MAURICIO VARGAS SILVA o quien haga sus veces, en su calidad de enajenador del proyecto de vivienda edificio **CONJUNTO RESIDENCIAL KOALA SALITRE RESERVADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la señora OLGA ASTRID RODRÍGUEZ BOJACÁ o quien haga sus veces, en su calidad de administradora y/o representante legal del proyecto de vivienda edificio **CONJUNTO RESIDENCIAL KOALA SALITRE RESERVADO - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

**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, los cuales podrá 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 en literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

**ARTÍCULO SEXTO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria y ordena el archivo del expediente administrativo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D.C., a los veinte (20) días del mes de junio de dos mil diecisiete (2017).

*Diana Carolina Pinzón Velásquez*

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ.**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda.

Proyectó: *Andrés Rojas* - Contratista - SICV  
Revisó: *Diego Huertas* - Contratista - SICV

11/11/11

11/11/11