



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**DORA EDILMA PRADO BAQUERO**  
Propietaria Apto. 910  
**EDIFICIO MILANO PARK**  
Carrera 23 # 118 - 31, Apto 209  
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2017-103125**  
FECHA: 2017-12-05 09:05 PRO 262526 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4 FOLIOS  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN AUTO 2495 DE 2017  
DESTINO: DORA EDILMA PRADO BAQUERO  
TIPO: Respuesta  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo **Auto 2495 del 03 de noviembre de 2017**  
Expediente No. **1-2015-42036-1**

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 de (la) **Auto 2495 del 03 de noviembre de 2017**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda** de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos 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 acto administrativo procede el recurso de reposición ante este despacho y de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, los cuales podrán ser presentados por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación siguientes, lo cual puede presentarse personalmente o a través de apoderado.

Cordialmente,

  
**JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: *Edward Leonardo Guevara Gomez - Abogado Contratista SIVCV*  
Revisó: *Lina Carrillo Orduz - Abogada Contratista SIVCV*  
Anexo: *Auto 2495 del 03 de noviembre de 2017*  
FOLIOS: 4

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



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 2495 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**

Página 1 de 8

*“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, 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 asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **DORA EDILMA PRADO** por las presuntas irregularidades en las zonas privadas del apartamento 910 TORRE 1 del proyecto de vivienda **MILANO PARK**, ubicado en la Avenida Carrera 9 NO. 146-45 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **INVERSIONES RACUELLAR S.A.S.**, identificada con Nit.900.074.158-7 y representada legalmente por la señora **GLORIA MARITZA RAMIREZ CUELLAR** o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2015-42636 del 07 de julio de 2015 Queja No. 1-2015-42636-1 (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 es la sociedad enajenadora **INVERSIONES RACUELLAR S.A.S.**, identificada con Nit.900.074.158-7, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2007150 (Folio 2).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 419 de 2008, mediante comunicación remitido por E mail, obrante a folio 6, se corrió traslado de los hechos al enajenador, para que en un término de cinco (5) días hábiles se manifestara respecto del sobre si daría o no solución a los hechos materia de investigación.

Frente al cual la sociedad enajenadora radicado memorial con No.1-2015-45878 del 21 de julio de 2015, suscrita por **GLORIA MARTIZA RAMIREZ CUELLAR** en calidad de representante legal de Inversiones Racuellar S.A.S., y realizó la siguiente manifestación:

*“En respuesta a la queja interpuesta por la señora Dora Prado, en calidad de propietaria del apartamento 910 del edificio Milano Park Ubicado en la Av Cr 9 NO. 146-45 de la ciudad de Bogotá y dando cumplimiento a lo interpuesto por la secretaria queremos dar a conocer las siguientes precisiones:*



*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

1. *El apartamento fue entregado, de acuerdo al acta de entrega del día 19 de Marzo de 2015*
2. *Que en acta de entrega quedaron registrados 4 puntos: A) Alcoba principal sin piso laminado, "POR ESTAR UN YACUSI DE PROPIEDAD DE LA QUEJOSA, GUARDANDO EN ESA ALCOBA". B) revisar campana extractora. C) Vestier terminar (la propietaria solicito no poner marcos porque para la instalación del yacusi debía tumbar parte del mismo. D) Aseo general.*
3. *En el mes de Mayo La señora DORA PRADO PROCEDIO HA REALIZAR MODIFICACIONES, ingreso un yacusi de tamaño extra grande, para lo cual se debió reformar muros, tumbar puertas de alcoba vestier y baño; quitar muebles baños, quitar ducha cambiar totalmente el diseño, uniendo 2 baños.*
4. *Una vez ingreso la propietaria y dejo instalado el Jacuzzi nos envió un correo informándonos el estado en el que había quedado el apartamento solicitando arreglar las imperfecciones realizadas por ella, pese a que el apartamento había sido intervenido por la propietaria, dejando el inmueble, el personal contratado por la Quejosa, mal rematado y totalmente desaseado, etc.*
5. *Nuestra, actividad a la que se hacía referencia obedecían a temas de aseo, de la instalación del laminado al cual hacemos referencia en el ítem 2 y algunos detalle los cuales quedaron registrados en el acta de entrega.*
6. *La constructora en ánimo de dar un buen servicio a sus clientes, y en prestar debida atención a cada solicitud de estos mismos, realizo cada requerimiento solicitado por el propietario. Esto haciendo mención a cada solicitud de la propietaria en donde nos deja saber la necesidad de realizar algún posventa las cuales inmediatamente la constructora ha venido realizando informándole inmediatamente al propietario como está registrado en los correos enviados a la propietaria, los que no ha intervenido la constructora son las partes que ella intervino, ya que por su mal terminado, se puede pensar que fue la constructora quien realizo." (...)*
7. *"Se realizo el arreglo de fisuras presentadas por asentamiento, pese que la Sra. Propietaria se le explico que están serian ejecutadas al año, ella exigió que se efectuaran inmediatamente.*
8. *Anexamos fotos de cada punto subsanado, y video del estado actual del inmueble, donde se aprecia que se realizaron todas y cada una de las solicitudes.*
9. *Lo que queda en claro que es que la señora propietaria tiene en venta su inmueble y espera que la constructora le esté haciendo mantenimiento general cada vez que los visitantes salen de ver el inmueble en venta."*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 2495 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**

Página 3 de 8

*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 419 de 2008, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, por lo cual mediante documento con radicado No.2-2015-52732 y 2-2015-52733 ambas del 24 de agosto de 2015, obrantes a (folios 21 a 22) del expediente, y respeto de la quejosa la guía de entrega No.7019801401, fue entregada el 29 de agosto de 2015 (folio 22 doble cara), se comunicó la fecha y hora de la práctica de la visita al inmueble materia de investigación; la cual estaba prevista para el 16 de septiembre de 2015 a las 11:00 am. La cual fue comunicada al Propietario del apartamento 304 de la torre 2 del proyecto de vivienda FAISANES, con guía número 7019801401.

No obstante lo anterior, se deja de presente que no asistieron a la diligencia, tal como se indica en el acta de visita técnica obrante a folio 23 del expediente.

De la misma manera se deja de presente que fue enviada comunicación a la quejosa DORA PRADO con radicado No. 2-2015-60062 del 24 de septiembre de 2015, la cual fue recibida el 10 de octubre de 2015, folio 24 doble cara del expediente; conforme a lo establecido en el artículo quinto parágrafo segundo del Decreto Distrital 419 de 2008, se solicitó informar las razones que justifican su inasistencia y se le indico que en el caso de no manifestarse en el término de dos meses, se entendería como desistida. Del cual no obra contestación del propietario.

No obstante lo anterior, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No.1257 del 18 de diciembre de 2015, obrante a folio 25, en el cual se concluyó:

*"Este informe técnico es un procedimiento previo para establecer la procedencia de investigación en términos del Decreto 419 de 2008. La queja hace relación a áreas privadas: deficiencias constructivas.*

*En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo Quinto del Decreto Distrital 419 del 3 de Diciembre de 2008, se programó visita de carácter técnico al apartamento 910 en el conjunto MILANO PARK, el pasado 16 de septiembre de 2015. En el momento de la visita, y como consta en el acta, no hubo asistencia por parte del quejoso o un delegado.*

*El 24 de septiembre de 2015 se envió oficio al quejoso (número de radicado 2-2015-60062) requiriéndole informar antes de dos meses las razones que justificaran su inasistencia a la vista programada, de lo contrario se entendería por desistida la queja en concordancia con lo establecido en el Parágrafo Segundo del Artículo Quinto del Decreto 419 de 2008 (folio 24 del expediente). A la fecha de este informe no se ha recibido respuesta por parte de la señora DORA PRADO."*

EP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 2495 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**

Página 4 de 8

*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

## **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, el Decreto Distrital 419 de 2008 y el 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 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 **INVERSIONES RACUELLAR S.A.S.**, identificada con Nit.900.074.158-7 y representada legalmente por la señora **GLORIA MARITZA RAMIREZ CUELLAR** o quien haga sus veces.

### **2. Oportunidad**

Para valorar la procedencia de la actuación, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14º del Decreto 419 de 2008, relativos a la oportunidad



*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

para imponer sanciones. De ese modo, la fecha de entrega del bien inmueble en cuestión fue el 19 de marzo de 2015, conforme a la contestación radica por la sociedad enajenadora obrante a folio 10 del expediente. Entre tanto se deja de presente que el momento de conocimiento por parte de este Despacho de los hechos objeto de queja sucedió el 07 de julio de 2015, fecha en la que fue presentada la reclamación inicial.

### **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,

<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

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 2495 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**

Página 6 de 8

*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso, el derecho a una Resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones, la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

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

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 419 de 2008.

#### 4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de los Hechos No. 1257 del 18 de diciembre de 2015 emitido por el área técnica, se debe señalar que para este caso en particular no se encontraron deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones técnicas que atenten contra las condiciones estructurales del bien, atribuibles o de responsabilidad de la sociedad enajenadora. De la misma manera se deja de presente que el propietario no asistió a la visita técnica, y no emitió contestación al requerimiento enviado con No. 2-2015-52733 recibido el 29 de agosto de 2015, folio 22 doble cara, de tal manera que ha operado el fenómeno del desistimiento tacito, conforme lo rezado en el artículo quinto Parágrafo 2, del Decreto 419 de 2008.

***“ARTÍCULO QUINTO. Verificación de los hechos objeto de la queja.- De ser necesario y previo análisis de los hechos, circunstancias y naturaleza de la queja, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, practicará visita técnica al inmueble para verificar los hechos denunciados.***

*Esta visita deberá ser practicada dentro del mes siguiente a la fecha de presentación de la queja o al vencimiento del plazo propuesto por el enajenador o arrendador para realizar las intervenciones en respuesta al requerimiento previo, o dentro del mes*



*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

*siguiente a dicha respuesta en el evento en que el plazo señalado en la misma sea considerado excesivo por parte de la administración.*

*De la práctica de la diligencia se levantará un acta que será suscrita por los asistentes y en la cual se consignarán los hallazgos encontrados y las observaciones que los mismos consideren relevantes con respecto a los hechos objeto de la queja.*

*El funcionario designado para llevar a cabo la visita realizará un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en el acta a la que hace alusión el inciso anterior, el cual deberá ser elaborado dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a su práctica.*

***PARÁGRAFO PRIMERO.** La práctica de la visita técnica será comunicada al enajenador o arrendador y al quejoso con mínimo cinco (5) días hábiles de antelación a su realización, indicando el día y la hora en que ésta se llevará a cabo, para que si lo consideran necesario concurren a la diligencia personalmente o a través de su representante o apoderado.*

***PARÁGRAFO SEGUNDO.-** En los casos en que la visita técnica no pueda practicarse por la inasistencia del quejoso, el funcionario de conocimiento le requerirá para que informe las razones que justifiquen su inasistencia. La queja se entenderá desistida si transcurridos dos (2) meses desde la fecha del requerimiento, el quejoso no allega la información solicitada."*

Considera el Despacho que no le asiste asidero a ésta Subdirección para abrir investigación administrativa a la sociedad enajenadora. 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 419 de 2008, contra la sociedad enajenadora **INVERSIONES RACUELLAR S.A.S.**, identificada con Nit.900.074.158-7 y representada legalmente por la señora **GLORIA MARITZA RAMIREZ CUELLAR** o quien haga sus veces, toda vez opero el fenómeno del desistimiento tácito. En consecuencia, y en atención a lo establecido en el artículo 6° del Decreto 419 de 2008, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora y ordenará el archivo de las diligencias administrativas adelantadas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 2495 DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2017**

Página 8 de 8

*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa a la sociedad enajenadora **INVERSIONES RACUELLAR S.A.S.**, identificada con Nit.900.074.158-7 y representada legalmente por la señora **GLORIA MARITZA RAMIREZ CUELLAR** o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **INVERSIONES RACUELLAR S.A.S.**, identificada con Nit.900.074.158-7 y representada legalmente por la señora **GLORIA MARITZA RAMIREZ CUELLAR** o quien haga sus veces.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora **DORA EDILMA PRADO** en calidad de propietaria (o quien haga sus veces) del apartamento 910 TORRE 1 del proyecto de vivienda **MILANO PARK**, de esta ciudad.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los tres (03) días del mes de Noviembre de dos mil diecisiete (2017).

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

Proyectó: *Vivianna C Montealegre R. Contratista SICV*  
Revisó: *Hernán Camilo Tochoy- Contratista SICV*