



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá. D.C.

SEÑOR (A):
ANDRES FAJARDO VALDERRAMA
Representante Legal (o quien haga sus veces)
FAJARDO MORENO Y CIA S.A.S – EN LIQUIDACIÓN
NIT: 890.940.026-3
CALLE 7 SUR # 42-70 OFICINA 2501
Bogotá. D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
7-2018-24162
FECHA: 2018-05-01 11:11 PRO 372565 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN AUTO 362 DE
2018
DESTINO: ANDRES FAJARDO VALDERRAMA
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
EN: EDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 362 del 15 de Marzo de 2018**
Expediente N° **1-201711088**

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: **AUTO No 362 del 15 de Marzo de 2018**, 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 la presente resolución Procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante el Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital el cual podrán interponer en la diligencia de notificación personal o dentro de los (10) diez días hábiles siguientes a ella o a la notificación por aviso, o al vencimiento de término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo., y el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Proyecto: Luz Helena Velásquez Martínez - Contratista SIVCY
Reviso: Lina Carrillo Orduz - Abogada Contratista SIVCY

Anexos: copia AUTO No 362 del 15 de Marzo de 2018
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. 362 DEL 15 DE MARZO DE 2018

Página 1 de 8

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

**EL SUBDIRECTOR 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 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 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 LUZ ADRIANA ZABALA CASTILLO en calidad de Administradora y/o Representante Legal del proyecto de vivienda RESEVA ENTRECEDROS P.H, ubicado en la CARRERA 13 N#152-80 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas comunes del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit.890.940.026-3, representada legalmente por el señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA (Liquidador), o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-11088-1 del 24 de febrero de 2017, Queja No. 1-2017-11088-1 (folios 1-13).

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 FAJARDO MORENO Y CIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit.890.940.026-3, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2004225 (folio 14).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-17328 del 16 de marzo de 2017 (folio 17), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit.890.940.026-3, 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 oficio fue comunicado mediante radicado No.2-2017-17329 del 16 de marzo de 2017 (folio 18) a la señora LUZ ADRIANA ZABALA CASTILLO, en su condición de Administradora y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto objeto de la queja.

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 362 DEL 15 DE MARZO DE 2018

Página 2 de 8

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

Que sin obtener respuesta por parte de la sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit.890.940.026-3 y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2017-31207 del 02 de mayo de 2017 (folio 19), se le informó a la sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN, y mediante oficio con radicado No. 2-2017-31205 del 02 de mayo de 2017 (folio 20), a la Administración del proyecto de vivienda RESEVA ENTRECEDROS P.H, que el día miércoles 24 de mayo de 2017 a las 10:30 pm el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día 24 de mayo de 2017 como consta en el acta de visita (folio 21) sin asistencia por parte de las partes y sin poderse llevar a cabo la verificación del hecho objeto de la queja; con relación a lo anterior mediante radicado No.2-2017-82103 del 29 de septiembre de 2017 (folio 22) recibida mediante guía No.8000128876 (folio 23) se le informó nuevamente a la administración del proyecto objeto de la queja y mediante radicado No. 2-2017-82104 del 29 de septiembre de 2017 (folio 24) a la sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN que el día viernes 20 de octubre de 2017 a las 10:30 am el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día 20 de octubre de 2017 como consta en el acta de visita (folio 33), con asistencia por parte de la señora LUZ ADRIANA ZABALO en calidad de Administradora del proyecto objeto de la queja, con asistencia por parte de los señores JOSE RAMIREZ y ALVARO JIMENEZ en calidad de apoderados de la sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-880 del 25 de octubre de 2017 (folio 34), en el cual se concluyó:

"Las zonas comunes de la torre 1 fueron entregadas en octubre de 2015

HALLAZGOS

1. Queja por fallas en el ascensor de la torre 1
Quejosos manifiesta que el hecho fue intervenido por el enajenador en Junio del presente año. Por lo tanto, al momento de la visita el hecho se considera subsanado en los términos del decreto 572 del 2015."



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

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 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 FAJARDO MORENO Y CIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit.890.940.026-3, representada



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

legalmente por el señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA (Liquidador), o quien haga sus veces.

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 dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones."

En ese sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso en concreto se debe identificar que la fecha de entrega de las zonas comunes torre 1 del proyecto objeto de la queja ocurrió en el mes de octubre de 2015 y el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 24 de febrero de 2017.



AUTO No. 362 DEL 15 DE MARZO DE 2018

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." (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

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



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

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 del caso particular y teniendo en cuenta que en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-880 del 25 de octubre de 2017 (folio 34) se señala:

"(...)

1. Queja por fallas en el ascensor de la torre 1

Quejosos manifiesta que el hecho fue intervenido por el enajenador en Junio del presente año. Por lo tanto, al momento de la visita el hecho se considera subsanado en los términos del decreto 572 del 2015."

Es claro para este Despacho que por no establecerse existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones frente al hecho: Queja por fallas en el ascensor de la torre 1, toda vez que al momento de la visita la quejosa señala que el hecho fue intervenido por el enajenador en junio del año 2017; la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat debe abstenerse de iniciar investigación administrativa, en concordancia con lo contenido en artículo sexto del Decreto Distrital 572 de 2015, a saber:

(...) ARTÍCULO SEXTO. Auto de Apertura de Investigación. - Dentro del mes siguiente a la fecha de presentación del informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, determinará la dependencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la apertura de investigación y el archivo de las actuaciones



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 362 DEL 15 DE MARZO DE 2018

Página 7 de 8

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

administrativas adelantadas, mediante acto administrativo motivado (...)
(Subrayado fuera de texto).

Esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit.890.940.026-3, representada legalmente por el señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA (Liquidador), o quien haga sus veces, toda vez que de conformidad con el informe de verificación de hechos No. 17-880 del 25 de octubre de 2017 (folio 34) se encuentra subsanado el hecho por el enajenador, por lo tanto no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit.890.940.026-3, representada legalmente por el señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA (Liquidador), 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. 1-2017-11088-1, iniciada en contra de la sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit.890.940.026-3, representada legalmente por el señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA (Liquidador), 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 FAJARDO MORENO Y CIA S.A.S EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit.890.940.026-3, representada legalmente por el señor ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA (Liquidador), o quien haga sus veces, en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora LUZ ADRIANA ZABALA CASTILLO en calidad de Administradora y/o Representante Legal del proyecto de vivienda RESEVA ENTRECEDROS P.H (o quien haga sus veces), ubicado en la CARRERA 13 N#152-80, en esta ciudad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 362 DEL 15 DE MARZO DE 2018

Página 8 de 8

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

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 ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los quince (15) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018).



JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jessica Paola León Suárez - Contratista SICV
Revisó: Adriana Higuera Peña - Contratista SICV

