

Bogotá D.C.

Señor (a)

**RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA**  
**URBANIZADORA MARIN VALENCIA**  
Carrera 29 No. 45-45 Piso 18  
Bogota

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR  
2018-32197  
RECIBO DE NOTIFICACION Y RESPUESTA  
AL AUTO 1510 DEL 30 DE MAYO DE 2018  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
CALLE 52 NO. 13-64  
BOGOTA D.C.

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
Tipo de Acto Administrativo: AUTO 1510 del 30 de Mayo de 2018

Expediente No. 1-2017-37176-43

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 1510 del 30 de Mayo de 2018, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de la Secretaría de 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 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 la publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 76 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 Código Contencioso Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 de Decreto Distrital 121 de 2008.

  
JORGE ALBERTO ÁLVAREZ GRÁVEZ  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Elver Marin Vega - Contratista SIVCV  
Revisó: Lina Carrillo Ordaz - Contratista SIVCV  
Anexo AUTO 1510 del 30 de Mayo de 2018  
FOLIOS: 4



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## AUTO No. 1510 DEL 30 DE MAYO DE 2018

*“Por el cual se abstiene de abrir investigación 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 121 de 2008 y 572 de 2015, 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de oficio de la queja presentada por la señora **SONIA YANIRA CASTRO SUÁREZ** en su calidad de Administradora por las presuntas deficiencias en áreas privadas en el apartamento 512 Torre 3 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 11A No. 190-12 de esta ciudad, propiedad del señor **CARLOS AUGUSTO SABOGAL OSORIO**, contra la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, identificada con el NIT. 830.012.053-3, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-37176 del 19 de mayo de 2017, Queja No. 1-2017-37176 -43 (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 sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, identificada con el NIT. 830.012.053-3, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 96058 (Folio 35).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante radicado No. 2-2017-68154 del 24 de agosto de 2017 (folio 7), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días. Ante lo que la sociedad enajenadora mediante radicado 1-2017-75205 del 11 de septiembre de 2017 (folios 8 al 27) manifestó que debido al tiempo transcurrido desde la entrega (9 de enero de 2010) no cuenta con garantía exigible.



AUTO No. 1510 DEL 30 DE MAYO DE 2018 Pág. 2 de 8

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

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto a lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante documentos con radicados Nos. 2-2017-86883 y 2-2017-86862 del 13 de octubre de 2017 (folios 28 al 30), se fijó fecha para la visita técnica para el día 16 de noviembre de 2017, diligencia de la que se dejó constancia (folio 31) de la inasistencia por parte de la quejosa y de la asistencia del señor **LUIS GUILLERMO RODERO** en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora.

Que mediante radicado No. 2-2018-06860 del 20 de febrero de 2018 (folios 32 y 33) se informó a la señora **FLOR MARIA CRUZ DE CASTRO** en su calidad propietaria del apartamento 404 Torre 1 del **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, que se le requería para que informara en el término de un mes, *"(...) las razones que justifiquen su inasistencia (...)"* a la visita de carácter técnico programada el día 14 de marzo de 2018 aclarando que en caso de no dar respuesta *"(...)se entenderá por desistida la queja, tal como lo establece el parágrafo segundo del artículo quinto del Decreto Distrital 572 de 2015(...)"*.

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Concepto Técnico No. 18-177 del 27 de abril de 2017 (folio 38), que concluyó:

*"HALLAZGOS*

*Según lo señalado en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015, se procedió a citar a visita de verificación para el día 14 de marzo de 2018 a las 1:15 P.M, la cual se comunicó mediante oficio No. 2-2018-09335 del 02 de marzo de 2018 y recibido en la portería del proyecto, lo cual consta en la guía de correspondencia como se acredita en el expediente de la queja (Folios 32 y 33)*

*Toda vez que no fue posible adelantar la diligencia por la inasistencia de la quejosa, se le requirió mediante radicado N° 2-2018-11994 del 20 de marzo de 2018, para que manifestara los motivos de la inasistencia, tal como lo dispone el artículo quinto del Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015, pero a la fecha del presente concepto no se recibe respuesta al respecto.*



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

*Dado que transcurrido más de un mes y no se ha recibido respuesta al requerimiento, se entiende desistida la queja, tal como lo dispone el Decreto 572 de 2008:*

*"(...)*

*Artículo 5º. Verificación de los hechos objeto de la queja*

*Parágrafo 2º. En los casos en que la visita técnica no pueda practicarse por la inasistencia del quejoso, el servidor de conocimiento le requerirá para que informe las razones que justifiquen su inasistencia. La queja se entenderá desistida si transcurrido un (1) mes desde la fecha del requerimiento, el quejoso no allegue la información solicitada. (...)"*

## 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 del 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 78 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 facultad de tomar 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



**AUTO No. 1510 DEL 30 DE MAYO DE 2018**      Pág. 4 de 8

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

de 1968 y 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 Art. 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 investigación contra la sociedad **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, identificada con el NIT. 830.012.053-3, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA**, o quien haga sus veces, responsable de la construcción y/o enajenación del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

## **2. Oportunidad**

El primer elemento para valorar la procedencia de la actuación en comento es identificar los momentos descritos en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015 relativos a la oportunidad para imponer sanción. Esto es, la fecha de entrega de inmueble del proyecto en cuestión y el momento en que puso en conocimiento al Despacho del hecho lo afecta. Siendo así, con respecto a lo manifestado por la sociedad enajenadora la fecha de entrega del inmueble fue el 9 de enero de 2010 (folio 11), mientras que este Despacho tuvo conocimiento de la queja el día 19 de mayo de 2017.

## **3. Desarrollo de la actuación**

La presente actuación 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:

*“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*



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

*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 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.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los decretos distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencias y recursos.

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, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 572 de 2015).

<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



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

#### 4. Análisis probatorio

Establece en el parágrafo segundo del artículo quinto del Decreto Distrital Decreto Distrital 572 de 2015 que:

##### ***“ARTÍCULO QUINTO***

*(...)*

***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.”*

El 20 de febrero de 2018 (folios 32 y 33) con radicado No. 2-2018-06860 se requirió al señor **CARLOS AUGUSTO SABOGAL OSORIO** en su calidad propietario del apartamento 512 Torre 3 de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, para que informara dentro del mes siguiente, las razones de su inasistencia a la visita de verificación de hechos del día 16 de noviembre de 2018, asimismo, se pudo establecer en el Concepto Técnico No. 18-176 del 27 de abril de 2017 (folio 34) que si bien las citaciones informando del día y hora de la diligencia fueron enviadas y recibidas correctamente por la quejosa al igual que aquella en la que se solicitaba informar las razones de su inasistencia, dicha comunicación no tuvo respuesta alguna.

Como a la fecha de la elaboración de este acto administrativo han transcurrido más de dos meses sin que se hayan allegado las razones que justificaran su inasistencia, no encuentra este Despacho mérito alguno en aperturar la investigación, como lo establece el artículo sexto del citado 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 procedencia 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 abstención de apertura de investigación y el archivo de las***



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1510 DEL 30 DE MAYO DE 2018 Pág. 7 de 8

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

actuaciones administrativas adelantadas, mediante acto administrativo motivado (...).

En consecuencia, en ejercicio de las facultades de Inspección Vigilancia y Control sobre los enajenadores de Vivienda, concernientes a este Despacho, es procedente abstenerse de iniciar investigación contra **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, con 830.012.053-3, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** o quien haga sus veces, y por lo mismo se ordenará por parte de esta Subdirección, el archivo de las diligencias administrativas contenidas en el expediente No. 1-2017-37176-43, en atención a que dadas las actuaciones correspondientes a la administración y al no recibirse respuesta de parte del quejoso se ha configurado el desistimiento tácito de la queja, tal como se expone en la parte motiva el presente acto administrativo.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa, en contra de la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, identificada con el NIT. 830.012.053-3, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el numerales "4. Análisis Probatorio" de la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2017-37176-43, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, identificada con el NIT. 830.012.053-3, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar el contenido de este auto a la señora **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** en calidad de representante legal o quien haga sus veces de la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, identificada con el NIT. 830.012.053-3, en esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente auto al señor **CARLOS AUGUSTO SABOGAL OSORIO** en su calidad propietario del apartamento 512 Torre 3 de la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS** -



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 1510 DEL 30 DE MAYO DE 2018** Pág. 8 de 8

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

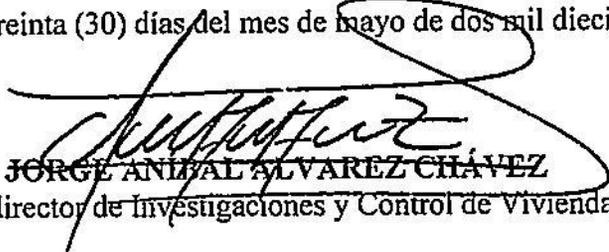
**PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 11A No. 190-12 de esta ciudad.

**ARTÍCULO QUINTO:** Contra el presente auto solo procede el recurso de reposición ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en relación a lo estipulado en el Artículo 6° Parágrafo 2° del Decreto 572 del 2015, el cual podrá 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 y ordena su archivo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, a los treinta (30) días del mes de mayo de dos mil dieciocho (2018).

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ**

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Evelin Baquero Pardo - Contratista - SICV  
Revisó: Adriana Higuera Peña - Contratista - SICV