



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
JULIAN CUELLAR MUÑOZ
Propietaria Casa 2 (o quien haga sus veces)
CARRERA 89 # 147 B- 79 CASA 2 -CONJUNTO AGORA PH
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTIA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-23895
FECHA: 2019-03-22 14:44 PRO-ACTO: FOLIO 01
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: JULIAN CUELLAR MUÑOZ
TIPO: OFICIO FOLIO
ORIGEN: BOGOTIA - Subdirección de Investigaciones y Control de Viviendas

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 817 de 22 de MARZO de 2019.**
Expediente No. 1-2016-84784-2

Respetado (a) Señor (a):

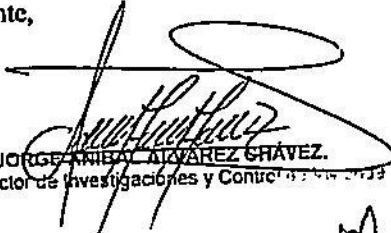
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del AUTO No. 817 de 22 de MARZO de 2019, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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 Auto proceden los recursos de reposición ante este Despacho, y el 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 (10) días siguientes a ella, o en 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del Decreto Distrital 121 de 2008.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Viviendas

Elaboró: Alejandra Calderón R - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario SIVCV
Anexos: Folios (04)

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. 817 DEL 22 DE MARZO DE 2019

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 el señor **JULIÁN CUELLAR MUÑOZ** en calidad de propietario de la casa N2 del **CONJUNTO AGORA P.H.**, ubicado en la Carrera 89 # 147 B 79 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas privadas del citado inmueble, contra la sociedad enajenadora **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, identificada con NIT 830.009.651-7, Representada Legalmente por el señor **ALBERTO MARIO NIEVES CABALLERO**, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado N° 1-2016-84784 del 12 de diciembre de 2016, Queja 1-2016-84784-2.

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 de vivienda es la sociedad enajenadora **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, identificada con NIT 830.009.651-7, Representada Legalmente por el señor **ALBERTO MARIO NIEVES CABALLERO** o quien haga sus veces, a la que le fue otorgado el registro de enajenación N° 2012125.

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante oficio radicado N° 2-2016-89677 del 29 de diciembre de 2016 (Folio 8), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, identificada con NIT 830.009.651-7, Representada Legalmente por el señor **ALBERTO MARIO NIEVES CABALLERO** o quien haga sus veces, 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 hábiles. Dicho oficio fue comunicado a los Copropietarios del **CONJUNTO AGORA P.H.**, ubicado en la Carrera 89 # 147 B 79 de esta ciudad (folio 7), mediante radicado N° 2-2016-89676 del 29 de diciembre de 2016.

Que mediante radicado N° 1-2017-12984 del 03 de marzo de 2017 (folios 10 y 11), la



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

sociedad enajenadora radicó comunicación señalando:

"(...)

- 1. No existe la facultad del consejo de administración ni de sus integrantes para actuar como apoderado (os) de los copropietarios de la copropiedad.*
- 2. La solicitud solo va firmada por una persona la cual no podemos determinar quine ni en que calidad actúa.*
- 3. Se anexa acta de firmas de asistencia a una asamblea de copropietarios haciendo parecer que los firmantes apoyan la carta e intentando engañar a la subdirección de investigaciones y control de vivienda.*
- 4. Al no poder determinar de qué copropietario de se trata, ni a que inmueble hace referencia o en qué actúa, no podemos hacer ninguna manifestación hasta tanto sea claro el sujeto activo de la queja.*

(...)."

Que con el fin de dar cumplimiento a lo señalado en el parágrafo 1° artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja. Por tal razón, mediante comunicaciones 2-2019-00424 y 2-2019-00425 ambas del 09 de enero de 2019 (folios 12 y 13), se le informó a las partes que el día 24 de enero de 2019 a las 11:30 A.M., el área técnica de esta Subdirección, procedería a realizar visita de verificación de hechos, la cual se llevó a cabo como consta en el acta de visita (folio 14) con asistencia del señor FERNANDO ANDRÉS GONZÁLEZ MORALES en representación de la Sociedad Enajenadora y la señora ANA DEISSY LARA en calidad autorizada del propietario de la casa 2.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos N° 19-069 del 12 de febrero de 2019 (folio 33 y 34), en el cual se concluyó:

"(...)

HALLAZGOS

A



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 817 DEL 22 DE MARZO DE 2019

Página 3 de 8

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

Se constatan los hechos consignados en la queja:

1. "HUMEDADES"
2. "FISURAS - GRIETAS"
3. "BALDOSA DEL BAÑO SEGUNDO PISO"
4. "BOMBILLO LED"
5. "ARRANQUE DE LA CHIMENEA"

Al respecto, comenta el propietario vía telefónica que, los hechos que se encuentran dentro de la queja fueron intervenidos por la constructora en años anteriores. En el momento de la visita no se evidencian rastros de humedad al interior del inmueble, ni fisuras. De igual manera, las baldosas del baño al que se refiere el propietario se encuentran en adecuado estado, los bombillos están en correcto funcionamiento y la chimenea de acuerdo a lo comentado funciona correctamente."

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, 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 y las competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, como lo es 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



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

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 **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, identificada con NIT 830.009.651-7, Representada Legalmente por el señor **ALBERTO MARIO NIEVES CABALLERO** o quien haga sus veces.

2. 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."¹ (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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 817 DEL 22 DE MARZO DE 2019

Página 5 de 8

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

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.¹²

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 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.

3. 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 N° 19-069 del 12 de febrero de 2019** (folios 33 y 34) se evidenció que:

"(...) los hechos que se encuentran dentro de la queja fueron intervenidos por la constructora en años anteriores. En el momento de la visita no se evidencian rastros de humedad al interior del inmueble, ni fisuras. De igual manera, las baldosas del baño al que se refiere el propietario se encuentran en adecuado estado, los bombillos están en correcto funcionamiento y la chimenea de acuerdo a lo comentado funciona

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

X

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 817 DEL 22 DE MARZO DE 2019

Página 6 de 8

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

correctamente. (...)"

En virtud de lo expuesto, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, identificada con NIT 830.009.651-7, Representada Legalmente por el señor **ALBERTO MARIO NIEVES CABALLERO** o quien haga sus veces, toda vez que fueron superados los hechos objetos de la presente queja de conformidad con el informe de verificación de hechos N° 19-069 del 12 de febrero de 2019, respecto de los hechos denunciados por el Quejoso como: "1. *HUMEDADES*, 2. *FISURAS – GRIETAS*, 3. *BALDOSA DEL BAÑO SEGUNDO PISO*, 4. *BOMBILLO LED* y 5. *ARRANQUE DE LA CHIMENEA*", razones por las cuales, este Despacho debe abstenerse de iniciar investigación administrativa, en concordancia con lo contenido en artículo sexto el 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 actuaciones administrativas adelantadas, mediante acto administrativo motivado (...)".
(Subrayado fuera de texto).

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, este Despacho estima improcedente continuar con la presente actuación administrativa, de conformidad con el estudio realizado y el Informe de Verificación de Hechos antes señalado y transcrito, habida cuenta que al momento de la visita no se hallaron deficiencias constructivas o desmejoramiento en las especificaciones técnicas vigentes, por lo que es menester Abstenerse de abrir investigación contra la Sociedad Enajenadora **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, identificada con NIT 830.009.651-7, Representada Legalmente por el señor **ALBERTO MARIO NIEVES CABALLERO** o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado N° 1-

4



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 817 DEL 22 DE MARZO DE 2019

Página 7 de 8

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

2016-84784 del 12 de diciembre de 2016, Queja 1-2016-84784-2, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, identificada con NIT 830.009.651-7, Representada Legalmente por el señor **ALBERTO MARIO NIEVES CABALLERO** 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 N° 1-2016-84784-2, iniciada en contra de la sociedad **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, identificada con NIT 830.009.651-7, Representada Legalmente por el señor **ALBERTO MARIO NIEVES CABALLERO** 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 **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, identificada con NIT 830.009.651-7, Representada Legalmente por el señor **ALBERTO MARIO NIEVES CABALLERO** o quien haga sus veces, en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto al señor **JULIÁN CUELLAR MUÑOZ** en calidad de propietario de la casa N2 del **CONJUNTO AGORA P.H.**, ubicado en la Carrera 89 # 147 B 79 de 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 817 DEL 22 DE MARZO DE 2019

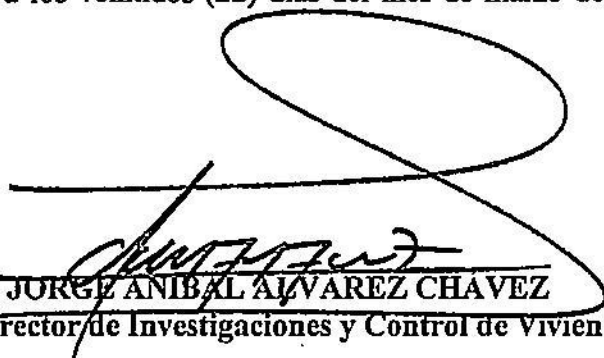
Página 8 de 8

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

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 veintidós (22) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyección: Juan Carlos Barras Calderín - Contratista SICV
Revisión: Carlos Andrés Sánchez Irujo - Contratista SICV