



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**STEVEN FONSECA**  
Propietario  
Avenida Calle 153 # 56-90  
Bogotá D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2019-37849**

FECHA: 2019-07-19 10:12 PRO 590648 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4  
ASUNTO: Aviso de Notificación  
DESTINO: STEVEN FONSECA  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de Acto Administrativo: **Auto No. 4363 del 19 de diciembre de 2018**  
Expediente No. **1-2017-52711-1**

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 No. 4363 del 19 de diciembre 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 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.

  
**JORGE ARIEL ÁLVAREZ CHÁVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Andrés Felipe Martínez Martínez* – Contratista SIVCV  
Revisó: *Diana Carolina Merchán Baquero* – Profesional Universitario SIVCV  
Anexo: *Auto No. 4363 del 19 de diciembre de 2018 FOLIOS: 4*

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



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 4363 DEL 19 DE DICIEMBRE 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 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja interpuesta por el señor **STEVEN FONSECA**, en calidad de Propietario del Apartamento 2703 Torre 2 del Proyecto de Vivienda **GRAN RESERVA DE PONTEVEDRA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 95 # 71-75 de esta ciudad, por presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del referido inmueble, contra la sociedad enajenadora **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con el **NIT. 900.378.893-8**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES**, actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2017-52711 del 7 de julio de 2017, Queja No. 1-2017-52711-1 (Folios 1 al 4).

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 **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con el **NIT. 900.378.893-8**, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2010143 (Folio 20).

Que según lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, a través de oficios con Radicados Nos. 2-2017-56720 y 2-2017-56722 del 21 de julio de 2017, se corrió traslado de la queja al enajenador, para que se pronunciara al respecto e indicara si daría o no solución a los hechos motivo de queja y al quejoso para informarle la actuación llevada a cabo (Folios 7 a 8).

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° del citado Decreto Distrital, mediante Radicados Nos. 2-2018-22002 y 2-2018-22003 de 22 de mayo de 2018 (Folios 9 a 13), se señaló fecha para la visita técnica para el 1° de junio de 2018, diligencia a la que asistió la señora **DENYS SANABRIA**, apoderada de la

X



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 4363 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2018**

**Pág. 2 de 7**

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

sociedad enajenadora y por parte de la quejosa no se hicieron presentes, tal como se logra corroborar en el acta de visita técnica a folio 14 del expediente.

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° del citado Decreto Distrital, nuevamente mediante Radicado Nos. 2-2018-31167 (Folios 15 a 16), se señaló fecha para la visita técnica para el 26 de julio de 2018, diligencia a la que asistió la señora **SONIA CAROLINA SALAMANCA**, apoderada de la sociedad enajenadora y por parte de la quejosa no se hicieron presentes, tal como se logra corroborar en el acta de visita técnica a folio 17 del expediente.

Que la Subdirección, previamente a emitir el Informe de Verificación de Hechos, se envió carta de inasistencia a la quejosa mediante radicados de salida No. 2-2018-36671 del 8 de septiembre de 2018, a efectos de que justificara su inasistencia a la diligencia, señalándole que en caso de no hacerlo, se entenderá desistida la queja, en atención a lo señalado en el párrafo segundo del artículo quinto del Decreto Distrital No. 572 de 2015 (Folios 18 a 19).

Que ante la no justificación de la no asistencia a la visita técnica, se elaboró el Concepto Técnico No. 18-713 del 22 de noviembre de 2018 (Folios 20 a 21), 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 26 de julio de 2018 a las 10:30 A.M, la cual se comunicó mediante oficio No. 2-2018-31167 del 09 de julio de 2018 y recibido por el quejoso, lo cual consta en la guía de correspondencia como se acredita en el expediente de la queja (Folios 15 y 16).*

*Toda vez que no fue posible adelantar la diligencia por la inasistencia de la quejosa, se le requirió mediante radicado N° 2-2018-36671 del 08 de agosto 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.*

*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 5°. Verificación de los hechos objeto de la queja.*

*Parágrafo 2°. 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*





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

*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 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 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 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 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"

X



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

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con el **NIT. 900.378.893-8**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES**.

## **2. Oportunidad**

El primer elemento para valorar la procedencia de la actuación en comento, es identificar para el caso concreto, 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 las áreas privadas del inmueble objeto de la queja, la cual no se pudo establecer dentro de la presente actuación.

## **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 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. DI'. 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"

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).

#### 4. Análisis probatorio

Revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa y teniendo en cuenta el acta de visita técnica y el Concepto Técnico emitido por el área técnica No. 18-713 de 22 de noviembre de 2018 (Folios 20 y 21), se estableció que el quejoso no asistió a la visita programada como tampoco allegó justificación de su no asistencia pese a haberse requerido para ello (Folios 18 y 19), en concordancia con lo contenido en el párrafo segundo del artículo quinto del Decreto Distrital No. 572 de 2015, a saber:

*"(...) Artículo 5°. 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 de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad. (...)*

*Parágrafo 2°. 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. (...)"*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 4363 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2018**

**Pág. 6 de 7**

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

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, el acta de visita técnica y el Concepto Técnico emitido por el área técnica No. 18-520 de 16 de agosto de 2018 (Folios 61 y 62), lo procedente para el caso bajo estudio, es abstenerse de abrir investigación a la sociedad enajenadora **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con el **NIT. 900.378.893-8**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES**, y ordenar el archivo del expediente No. 1-2016-09810-1, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital No. 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 **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con el **NIT. 900.378.893-8**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Archívese la investigación administrativa radicada bajo No. 1-2017-52711-1, por las razones expuestas en el presente acto administrativo

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con el **NIT. 900.378.893-8**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **DANIEL GIRALDO CÁCERES**.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente auto al señor **STEVEN FONSECA**, en calidad de Propietario del Apartamento 2703 de la Torre 2 del proyecto de vivienda **GRAN RESERVA DE PONTEVEDRA -PROPIEDAD HORIZONTAL** 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 HÁBITAT

4

**AUTO No. 4363 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2018**

**Pág. 7 de 7**

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

**ARTÍCULO SEXTO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

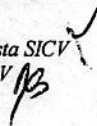
**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre de dos mil dieciocho (2018).

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ**

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Luis Alberto Gómez Lozano – Contratista SICV  
Revisó: Carlos Andrés Sánchez- Contratista SICV



X