



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

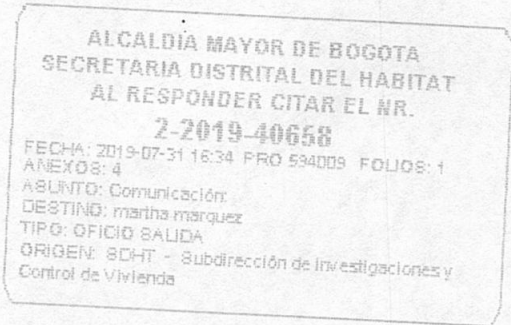
MARTHA MARQUEZ

Administradora o quien haga sus veces

Edificio GEO TRES - P.H

Carrera 2 Este No. 70 A – 41 Oficina de Administración

BOGOTA D.C



Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo **Auto No. 821 DEL 22 DE MARZO DE 2019**

Expediente No. 1-2017-85060

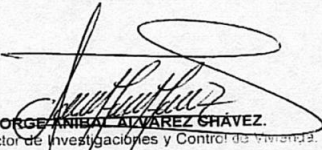
Respetado (a) Señor (a):

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 Acto Administrativo **Auto No. 821 del 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 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 se 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. Cordialmente,


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

Elaboró: *Cristhian Franco Guijarro* – Abogado Contratista SIVCI

Revisó: *Diana Carolina Merchán* – Profesional Universitaria

Anexos: 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. 821 DEL 22 DE MARZO DE 2019

“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, Acuerdo 735 de 2019, 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 la señora **MARTHA MARQUEZ**, en calidad de Administradora del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO GEO TRES-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 2 Este No. 70 A - 41 de esta ciudad, por presuntas irregularidades presentadas en el referido inmueble, en contra de la Sociedad Enajenadora **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PROYECTAR INNOVA S.A.S**, identificada con el NIT. **900.329805-0**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **JULIO ALFONSO PINEDO MEJÍA**, actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2017-85060 del 6 de octubre de 2017, Queja No. 1-2017-85060-1 (Folios 1 a 9).

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 **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PROYECTAR INNOVA S.A.S**, identificada con el NIT. **900.329805-0**, es la responsable del Proyecto de Vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2010082 (Folio 75).

Que según lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, la Subdirección a través de Oficios Nos. 2-2017-91901 y 2-2017-91902 del 30 de octubre de 2017, 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 mediante Radicado No. 1-2017-95962 del 15 de noviembre de 2017, la Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático, allega un diagnóstico técnico sobre el proyecto de vivienda **EDIFICIO GEO TRES-PROPIEDAD HORIZONTAL (Folios 14 a 19)**.



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

Que mediante Radicado No. 1-2017-97346 del 20 de noviembre de 2017, la Alcaldía Local de Chapinero, allega documentación de la queja objeto de la presente actuación administrativa (Folios 20 a 41).

Que la sociedad enajenadora recorrió el traslado de la queja, mediante Radicados Nos. 1-2017-97573 del 20 de noviembre de 2017 (Folios 42 al 68).

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° del citado Decreto Distrital, mediante Radicados Nos. 2-2018-52830 y 2-2018-52831 de 25 de octubre de 2018 y 2-2018-55219 y 55221 del 8 de noviembre de 2018 (Folios 69 a 73), se señaló fecha para la visita técnica para el 26 de noviembre de 2018, diligencia a la que asistió la señora **MARTHA MÁRQUEZ**, en calidad de quejosa y por la sociedad enajenadora no se hicieron presentes, tal como se logra corroborar en el Acta de Visita Técnica (Folio 74), de la que se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-040 del 24 de enero de 2019 (Folios 75 y 76), que concluyó:

“En la diligencia la copropiedad menciona, y según acta de entrega de zonas comunes del Edificio Geo Tres por parte de la constructora Proyectar INNOVA, estas fueron entregadas el 11 de febrero de 2015.

HALLAZGOS

1. DESPRENDIMIENTO DE FACHADA:

*Imagen N.1 Imagen N.2
Imagen N.3 Imagen N.4*

En la visita la copropiedad menciona que en la fachada principal (Imágenes N.1 y N.2) y lateral del proyecto se desprendieron elementos como losas y/o tabletas (Imágenes N.3 y N.4) Igualmente, sobre la fachada posterior se presentó el mismo hecho (Imágenes N.5 a la N.7).

Imagen N.5 Imagen N.6 Imagen N.7

Al mismo tiempo comenta que fueron ellos, como copropiedad, los que realizaron los arreglos pertinentes con el suministro e instalación de los elementos de las fachadas del edificio.

Este hecho forma parte de la investigación previa bajo el expediente No. 1-2017-50152. Por lo que no se califica en el presente informe. ...”



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación 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, 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, Acuerdo 735 de 2019, 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 7° de artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2° y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaria 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"

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la Sociedad Enajenadora **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PROYECTAR INNOVA S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.329805-0, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **JULIO ALFONSO PINEDO MEJÍA.**



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

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 zonas comunes del inmueble objeto de la queja, la cual tuvo lugar el 11 de febrero de 2015, de acuerdo con el Acta de Visita Técnica (folio 74), mientras que frente a los hechos este Despacho tuvo conocimiento el día 6 de octubre de 2017, cuando se interpuso de la queja.

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."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 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

¹ Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv1. P. DI'. Jorge Arango Mejía.

² 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*”

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 la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la participación en la práctica del informe de verificación de hechos, la 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 Informe de Verificación de Hechos, emitido por el Área Técnica No. 19-040 de 24 de enero de 2019 (Folios 75 a 76), se estableció que no existen deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones a cargo de la sociedad enajenadora, en razón a que el hecho denunciado por la **Quejosa** como: “**1. DESPRENDIMIENTO DE FACHADA**”, forma parte de la investigación con **Radicado No. 1-2017-50152**, razón por la cual, 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 821 DEL 22 DE MARZO DE 2019

Pág. 6 de 7

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

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 visitase estableció que la presente queja ya se estaba tramitando mediante radicado 1-2017-50152-1 lo que hace imposible iniciar una nueva actuación administrativa por los mismos hechos, por lo que es menester Abstenerse de abrir investigación contra la Sociedad Enajenadora **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PROYECTAR INNOVA S.A.S**, identificada con el NIT. **900.329805-0**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **JULIO ALFONSO PINEDO MEJÍA**, y ordenar el archivo del Expediente No. 1-2017-85060-1, 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 **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PROYECTAR INNOVA S.A.S**, identificada con el NIT. **900.329805-0**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **JULIO ALFONSO PINEDO MEJÍA**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la Actuación Administrativa con Radicado No. 1-2017-85060-1, por las razones expuestas en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la Sociedad Enajenadora **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES PROYECTAR INNOVA S.A.S**, identificada con el NIT. **900.329805-0**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **JULIO ALFONSO PINEDO MEJÍA**.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **MARTHA MARQUEZ** en calidad de Administradora o quien haga sus veces del proyecto de vivienda **EDIFICIO GEO TRES-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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 821 DEL 22 DE MARZO DE 2019

Pág. 7 de 7

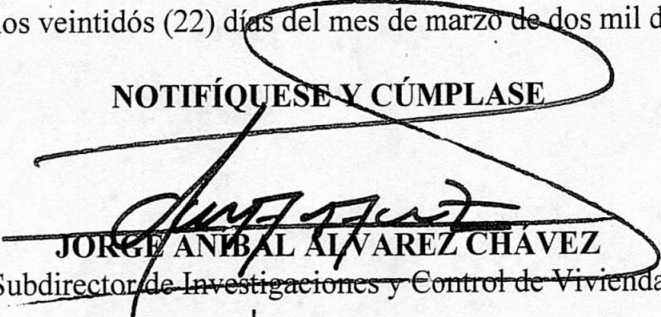
Continuación del Auto “*Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo*”

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.

Dado en Bogotá, a los veintidós (22) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

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

4