

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**ULDARICO TEJADA**  
Propietario del apartamento 706 (o quien haga sus veces)  
Proyecto de Vivienda: **ALEJANDRIA VINTAGE**  
Carrera 54 No. 153 – 75 Apartamento 706  
Bogotá D.C

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

**2-2019-48147**

FECHA: 2019-09-05 17:02 PRO 605207 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 3  
ASUNTO: Aviso de Notificación  
DESTINO: ULDARICO TEJADA CORTES  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo **Auto 836 DEL 27 DE ABRIL DE 2018**  
Expediente No. 1-2017-71198-1

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 del Acto Administrativo **Auto 836 del 27 de Abril de 2018**, 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 ARIADNA ALVÁREZ GRÁVEZ.  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: *Cristhian Franco Guijarro* – Abogado Contratista SIVCY  
Revisó: *Diana Carolina Merchán* – Profesional Universitaria  
Anexos: 3



*"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 en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo Distrital 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 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **ULDARICO TEJADA** propietario del apartamento 706 del proyecto de vivienda **ALEJANDRIA VINTAGE**, ubicado en la carrera 54 # 153 - 75 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **PROMOTORA INMOBILIARIA ALEJANDRIA DE SOTAVENTO S.A.S.** identificada con el Nit. 900.660.636-1 representada legalmente por la señora **LUCY ANDREA GUZMAN ALMANZA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-71198 del 31 de agosto de 2017, Queja No. 1-2017-71198-1 (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 el responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **PROMOTORA INMOBILIARIA ALEJANDRIA DE SOTAVENTO S.A.S.** identificada con el Nit. 900.660.636-1 a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014054 (folio 17).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-73347 del 05 de septiembre de 2017 (folio 4) este Despacho corrió traslado de la queja al enajenador para que en un término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. La sociedad enajenadora no se pronunció.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico; mediante documentos con radicados No. 2-2017-82096 y 2-2017-82095 de 29 de septiembre de 2017 (folios 5 y 6), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora como al quejoso; la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al proyecto de vivienda materia



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 836 DE 27 DE ABRIL DE 2018**

Página 2 de 6

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

de investigación. La visita técnica se realizó el día 19 de octubre de 2017, la cual contó con la participación de la señora **HERLINDA VASCÓN** en calidad autorizada del propietario y los señores **FABIAN SIERRA** y **JUAN CARLOS MAHECHA** en calidad de apoderados de la sociedad enajenadora (folio 9).

De la cual se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-1042 del 30 de noviembre de 2017 que obra en el expediente a folios 16, en el cual se concluyó:

**"HALLAZGOS:**

*Se realizó la visita y se constataron los hechos donde la apoderada por el propietario del apartamento nos informa que los hechos fueron subsanados por parte del enajenador, en el momento de la visita el enajenador entrega un acta que firmo el quejo de entrega a plena satisfacción de los puntos de la queja por lo tanto no se pudo verificar los hechos de la queja ya que en el momento de la visita ya habían sido subsanados por el enajenador como se ve en los folios (11-12-13-14-15), por lo tanto no existe ningún tipo de afectación. (...)"*

En relación con todo lo expuesto, el despacho entra a valorar todas las actuaciones administrativas desarrolladas en la investigación de los hechos objeto de queja, aunado a las manifestaciones de las partes, respetándoles el debido proceso, garantías constitucionales y legales, para proferir la respectiva decisión.

**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 (5) o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el artículo 12, numeral 12, del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

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° del artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2°, 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,



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

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 en contra de la sociedad enajenadora **PROMOTORA INMOBILIARIA ALEJANDRIA DE SOTAVENTO S.A.S.** identificada con el Nit. 900.660.636-1 representada legalmente por la señora LUCY ANDREA GUZMAN ALMANZA (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 14. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. 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 si 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 hecho 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*

2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

### AUTO No. 836 DE 27 DE ABRIL DE 2018

Página 4 de 6

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

(10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones."  
(Subrayado fuera de texto)

En ese sentido, para valorar la procedencia de la presente actuación administrativa, para el caso particular resulta oportuno identificar que la entrega de las áreas privadas en cuestión ocurrió el 17 de septiembre de 2016 (folio 16) y que la fecha en que los hechos objeto de verificación fueron puestos en conocimiento ante este Despacho, corresponde al día 31 de agosto de 2017.

### 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."<sup>1</sup> (Subrayas y negritas 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 de 10 de febrero de 1998, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

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



**AUTO No. 836 DE 27 DE ABRIL DE 2018**

Página 5 de 6

*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa 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, 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.

**4. Análisis probatorio**

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 las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, contra la sociedad enajenadora **PROMOTORA INMOBILIARIA ALEJANDRIA DE SOTAVENTO S.A.S.** identificada con el Nit. 900.660.636-1 representada legalmente por la señora LUCY ANDREA GUZMAN ALMANZA (o quien haga sus veces), toda vez que no se pudo constatar en el informe de verificación de hechos No. 17-1042 del 30 de noviembre de 2017, deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones técnicas, toda vez que al momento de la visita los hechos objeto de investigación ya se habían subsanado.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 6° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa a la sociedad



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 836 DE 27 DE ABRIL DE 2018**

Página 6 de 6

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

enajenadora **PROMOTORA INMOBILIARIA ALEJANDRIA DE SOTAVENTO S.A.S.** identificada con el Nit. 900.660.636-1 representada legalmente por la señora **LUCY ANDREA GUZMAN ALMANZA** (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. 1-2017-71198-1, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **PROMOTORA INMOBILIARIA ALEJANDRIA DE SOTAVENTO S.A.S.** identificada con el Nit. 900.660.636-1 representada legalmente (o quien haga sus veces) por la señora **LUCY ANDREA GUZMAN ALMANZA**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **PROMOTORA INMOBILIARIA ALEJANDRIA DE SOTAVENTO S.A.S.** identificada con el Nit. 900.660.636-1 representada legalmente por la señora **LUCY ANDREA GUZMAN ALMANZA** (o quien haga sus veces), en esta ciudad.

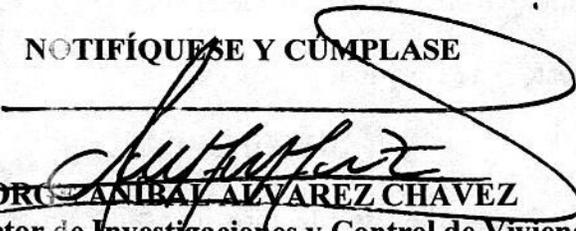
**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente auto al señor **ULDARICO TEJADA** propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 706 del proyecto de vivienda **ALEJANDRIA VINTAGE**, en esta ciudad.

**ARTÍCULO QUINTO:** 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.

**ARTÍCULO SEXTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Dado en Bogotá D.C., a los veintisiete (27) días del mes de abril de dos mil dieciocho (2018).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ**

**Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda**

Proyectó: *Laura María Rojas Amado - Contratista SICV*  
Revisó: *Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista SICV*