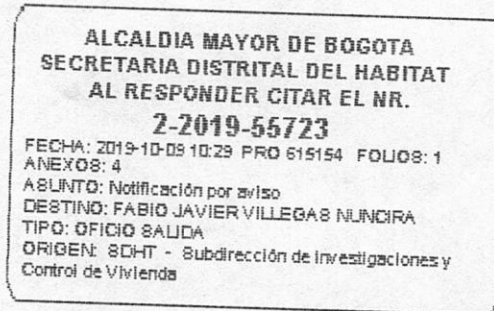




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA**  
**Representante Legal (o quien haga sus veces)**  
**IV3 ARQUITECTURA SAS**  
**Carrera 8 No. 88 – 33 Oficina 801**  
Bogotá D.C



Referencia: Notificación Por Aviso  
Tipo de acto administrativo **Auto 1500 del 11 de Abril de 2019**  
Expediente No. 1-2017-45571

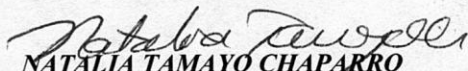
Respetado (a) Señor (a):

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 1500 del 11 de Abril 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,

  
**NATALIA TAMAYO CHAPARRO**  
**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)**

Elaboró: *Cristhian Franco Guijarro – Abogado Contratista SIVCV*  
Revisó: *Diana Carolina Merchán – Profesional Universitaria*  
Anexos: 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. 1500 DEL 11 DE ABRIL 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 y 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 párrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **DIANA CAROLINA TRUJILLO**, actuando en calidad de propietaria del apartamento 805 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE ALSACIA, ubicado en la carrera 78 No. 11c-21 de esta ciudad; por las presuntas deficiencias constructivas presentes en las zonas privadas del citado inmueble, contra la sociedad enajenadora **IV3 ARQUITECTURA SAS** identificada con Nit. No. 830.073.989-2, representada legalmente por **FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-45571 del 13 de junio de 2017 (Folios 1-3). Queja 1-2017-45571-1.

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 **IV3 ARQUITECTURA SAS** identificada con Nit. No. 830.073.989-2, representada legalmente por **FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015009 (Folio 4).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 del 2015, mediante radicado No. 2-2017-52110 del 6 de julio de 2017, folio 6 corrió traslado de la queja a la sociedad **IV3 ARQUITECTURA S.A.S.** para que se manifestara respecto de cada uno de





**AUTO No. 1500 DEL 11 DE ABRIL DE 2019 Pág. 2 de 8**

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

los hechos e indicara si corregiría los mismos, señalándole un término de diez (10) días hábiles, para que se pronuncie al respecto, de este traslado se le dio conocimiento a la parte quejosa con radicado No. 2-2017-52109 de igual fecha, folio (7).

Que con radicado 1-2017-62522 del 8 de agosto de 2017 (folios 8 a 13) la sociedad enajenadora descurre traslado de la queja a través del señor LUIS HUMBERTO COSTA CALDERON, que manifiesta actuar como apoderado, sin embargo no acredita dicha calidad, en el referido oficio informa:

- a) *piso laminado “...la causa del problema se da por el inadecuado mantenimiento, es decir limpiarlo frecuentemente con exceso de agua (traperos mojados), o con productos como detergentes, limpiadores o ceras. Únicamente se debe limpiar con un paño seco, conforme así se les indicó...”*
- b) *llaves de todas las puertas, se hizo entrega de todas las llaves excepto la de los baños...”*
- c) *conexión de energía: se evidenció trabajos eléctricos realizados directamente por el usuario...”*

Que según lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto distrital 572 de 2015, mediante radicados 2-2019-09154 y 2-2019-09155 del 23 de febrero de 2019, folios 14 y 15 del expediente, se procedió a fijar fecha y hora para practicar la visita técnica, el 6 de marzo de 2019.

Llegada la fecha y la hora de la precitada visita, se hizo presente la quejosa DIANA CAROLINA TRUJILLO y por parte de la sociedad enajenadora el arquitecto Alonso Herrera, conforme consta en acta de visita técnica a (folio 17).

Producto de la precitada visita, esta Subdirección elaboró el informe de verificación de hechos No. 19-234 del 26 de marzo de 2019 (Folios 18 y 19), en el cual se estableció lo siguiente:

(...)

**HALLAZGOS**

*Se comprueba los motivos de la queja señalado por la propietaria del inmueble:*

- 1) *Estado Piso y guarda escobas del Apartamento: se indica en la queja que el piso estaba sufriendo ondulaciones y/o levantamiento leve.*

*Durante la inspección técnica del inmueble se observa que el piso y los guarda escobas del apartamento 805 fueron intervenidos por el enajenador quien el 15 de agosto de 2018 realizó las respectivas reparaciones a lo que la señora Diana Carolina Trujillo propietaria del inmueble afirma que el enajenador realizó el cambio de piso y guarda escobas como parte de la garantía para que el hecho quedara subsanado de manera definitiva como lo demuestran las imágenes 1 y 2.*

- 2) *Llaves de las puertas del apartamento y conexión de energía: se revela en la queja que las llaves de*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 1500 DEL 11 DE ABRIL DE 2019 Pág. 3 de 8**

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

*todas las puertas del apartamento y que la energía tenía inconvenientes ya que se disparaba constantemente el taco y de manera preocupante pueden verse afectados los electrodomésticos.*

*Durante la inspección del inmueble de la referencia se observa que las puertas del apartamento están en funcionamiento con sus respectivas llaves además que la energía de la vivienda está funcionando educadamente ya que el enajenador tomo los correctivos el 15 de agosto de 2018 según lo manifiestan las partes antes de que se venciera el plazo de las garantías según lo manifiesta la propietaria del inmueble.*

*Por lo anterior, y teniendo en cuenta que el enajenador subsano los hechos de manera definitiva además como lo refleja el acta de visita, la señora Diana Carolina Trujillo afirma que los impases fueron subsanados en su totalidad como garantía por parte del enajenador.*

*No se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por este hecho.*

## **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, 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 20 del Acuerdo 735 del 2019 que derogó el artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: *“iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o*





**AUTO No. 1500 DEL 11 DE ABRIL DE 2019 Pág. 4 de 8**

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

*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 **IV3 ARQUITECTURA SAS** identificada con Nit. No. 830.073.989-2, representada legalmente por FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA (o quien haga sus veces).

## **2. Oportunidad**

Para valorar la procedencia de la actuación en comento e 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 del inmueble objeto de la queja, la cual no es posible establecer, sin embargo, en términos de garantía la sociedad enajenadora da respuesta a las solicitudes de la quejosa, habida cuenta que en la visita no se constata deficiencia constructiva.

## **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 negrillas fuera de texto)*

<sup>1</sup> 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. 1500 DEL 11 DE ABRIL DE 2019 Pág. 5 de 8**

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

*"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, 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.

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**

Revisado el acervo probatorio obrante en el expediente y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de los Hechos No. 19-234 del 26 de marzo de 2019, en donde se menciona que no se establece deficiencia constructiva por estar ya corregidos e intervenidos por el enajenador, el estado del piso y guarda escobas del apartamento desde el 18 de agosto de 2018 y las puertas del inmueble en estudio cuentan con su respectiva llave, en cuanto la energía del referido inmueble esta funcionado también desde el mes de agosto de 2018, razón por lo cual el citado informe concluye:

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 1500 DEL 11 DE ABRIL DE 2019 Pág. 6 de 8**

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

(...)

*Por lo anterior, y teniendo en cuenta que el enajenador subsana los hechos de manera definitiva además como lo refleja el acta de visita, la señora Diana Carolina Trujillo afirma que los impases fueron subsanados en su totalidad como garantía por parte del enajenador.*

*No se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por este hecho.*

Así las cosas para este Despacho es claro que los hechos objeto de queja fueron intervenidos y subsanados por el enajenador en el año 2018, razón por la cual esta Subdirección en ejercicio de las facultades de Inspección Vigilancia y Control sobre los enajenadores de Vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con la investigación administrativa contenida en el Decreto Distrital 572 de 2015, adelantada contra la sociedad enajenadora **IV3 ARQUITECTURA SAS** identificada con Nit. No. 830.073.989-2, representada legalmente por FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA (o quien haga sus veces), en concordancia con lo contenido en artículo sexto del 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)

Por cuanto se constata que no existen deficiencias constructivas conforme lo describe el informe en referencia de tal suerte, no es posible endilgarle responsabilidad a la sociedad enajenadora.

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 las diligencias administrativas contenidas en el expediente No. 1-2017-45571-1.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1500 DEL 11 DE ABRIL DE 2019 Pág. 7 de 8

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrirle investigación administrativa a la sociedad enajenadora **IV3 ARQUITECTURA SAS** identificada con Nit. No. 830.073.989-2, representada legalmente por **FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA** (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. 1-2017-45571-1, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **IV3 ARQUITECTURA SAS** identificada con Nit. No. 830.073.989-2, representada legalmente por **FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente Auto al representante legal de la sociedad enajenadora **IV3 ARQUITECTURA SAS** identificada con Nit. No. 830.073.989-2, representada legalmente por **FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA** (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente a la señora **DIANA CAROLINA TRUJILLO**, actuando en calidad de propietaria del apartamento 805 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE ALSACIA**, ubicado en la carrera 78 No. 11c-21 de 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.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

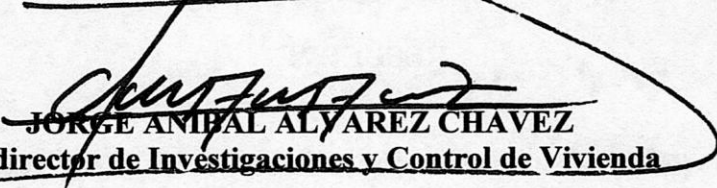
**AUTO No. 1500 DEL 11 DE ABRIL DE 2019 Pág. 8 de 8**

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 expedición.

Dado en Bogotá D.C., a los once (11) días del mes de abril de dos mil diecinueve (2019).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

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

*Proyectó: Francisco Iván Fuentes Calderón - Contratista SICV*

*Revisó: Gloria Cristina Lucero Monroy- Profesional Universitario Grado 15 SICV*

X