



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

LUIS FERNANDO VILLA VEGEL

Representate legal (o quien haga sus veces)

ESPACIOS & AMBIENTES CONSTRUCTORES S.A.S

CARRERA 7B # 126 - 49 OFICINA 203

BOGOTA D.C

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

2-2019-57960

FECHA: 2019-10-22 07:57 PRO 618168 FOLIOS: 1

ANEXOS: 3

ASUNTO: Aviso de Notificación

DESTINO: ESPACIOS Y AMBIENTES CONSTRUCTORES S

TIPO: OFICIO SALUDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **AUTO No 3496 de 16 de agosto de 2019**

Expediente No. **1-2017-57165-1**

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 No 3496 de 16 de agosto 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.

Se informa que 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.

Cordialmente,

NATALIA TAMAYO CHAPARRO

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: Lorena Mora Rodriguez - Contratista SIVCV

Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria

Anexos: 3 FOLIOS

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. 3496 DEL 16 DE AGOSTO 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 párrafo del artículo 1° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja interpuesta por la señora **BETTY RODRÍGUEZ**, en calidad Administradora del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO LARIOS 135-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 10 B No. 135 A-48 de esta ciudad, por presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del referido inmueble, en contra de la Sociedad Enajenadora **ESPACIOS & AMBIENTES CONSTRUCTORES S.A.S**, identificada con el **NIT. 900.531.951-2**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **LUIS FERNANDO VILLA VERGEL**, actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2017-57165 del 24 de julio de 2017, Queja No. 1-2017-57165-1 (Folios 1 a 3).

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 mencionada, es la responsable del Proyecto de Vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2014052 (Folio 31).

Que según lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, la Subdirección a través de Oficios Nos. 2-2017-65008 y 65009 de 29 de julio de 2017 (Folios 6 a 7), 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.

Que la sociedad enajenadora, mediante Radicado No. 1-2017-68860 del 25 de agosto de 2017, recorrió el traslado de la queja (Folio 8).

Que mediante Radicado No. 1-2018-02673 del 5 de febrero de 2018, la Copropiedad a través de su representante legal, amplía la queja inicial (Folios 9 a 19).



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

Que según lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, la Subdirección a través de Oficios Nos. 2-2018-05751 y 2-2018-05745 de 14 de febrero de 2018 (Folios 20 a 21), corrió traslado de la ampliación de la queja inicial 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.

Que de conformidad con los anteriores antecedentes mediante los radicados y en concordancia con el artículo 5° del citado Decreto Distrital, se señaló mediante Radicados Nos. 2-2018-26863 y 2-2018-26864 del 20 de junio de 2018, fecha para la visita técnica para el 29 de junio de 2018 (Folios 25 a 26), diligencia a la que no asistieron las partes.

Que nuevamente mediante Radicados Nos. 2-2019-29219 y 2-2019-29217 del 7 de mayo de 2019 (Folios 28 a 29), se cita a las partes a una nueva visita técnica, diligencia a la que asistió la señora **BETTY RODRIGUEZ**, Administradora del edificio y por la sociedad enajenadora no se hicieron presentes, tal como se logra corroborar del acta de visita visible a folio 30 del expediente.

Que, ante la visita técnica, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-695 del 15 de julio de 2019 (Folio 31), que concluyó:

"HALLAZGOS

" Fecha de entrega: No se tiene. El primer apartamento fue entregado en 2016 y el ultimo en 2018.

HALLAZGOS

La administración en el momento de la visita técnica informa que todos los requerimientos por parte de esa copropiedad fueron tratados de forma integral en el expediente 1-2018-38876 del 9 de octubre de 2018, en visita técnica adelantada por la Secretaria Distrital del Hábitat el día 10 de junio de 2019, en presencia de la administración y la delegada de la Constructora, esta afirmación se deja consignada en el acta de visita de la presente diligencia.

El expediente mencionado, en el cual se tratan todos los requerimientos de esta queja, cuenta con el informe No 19-681 del 12 de julio de 2019; razón por la cual no se califica en el presente informe. (...)

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



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

Artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, Acuerdo 735 de 2019, 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 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. 20 del Acuerdo 735 de 2019, 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 **ESPACIOS & AMBIENTES CONSTRUCTORES S.A.S**, identificada con el NIT. **900.531.951-2**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **LUIS FERNANDO VILLA VERGEL**.

1. 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 primer apartamento en 2016, de acuerdo con el Acta de Visita Técnica (folio 30), mientras que frente a los hechos este Despacho tuvo conocimiento el día 24 de julio de 2017, cuando se interpuso de la queja.



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

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 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,

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”*

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. 19-695 de 15 de julio de 2019 (Folio 31), se estableció que todos los requerimientos denunciados por parte de la copropiedad están siendo tratados de forma integral en el Expediente 1-2018-38876 del 9 de octubre de 2018, en donde se realizó visita técnica adelantada por la Secretaría Distrital de Hábitat el 10 de junio de 2019 y cuenta con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-681 del 12 de junio de 2019.

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 dos (2) actuaciones administrativas por los mismos hechos, de conformidad con el estudio antes mencionado, ya que como se dijo anteriormente existe la investigación administrativa No. 1-2018-38876 del 9 de octubre de 2018, el cual cuenta ya con un informe de verificación de hechos, circunstancia que es aceptada por las partes, por lo que sólo se continuará con la actuación 1-2018-38876 del 9 de octubre de 2018 y en consecuencia es menester Abstenerse de abrir investigación contra la Sociedad **ESPACIOS & AMBIENTES CONSTRUCTORES S.A.S**, identificada con el **NIT. 900.531.951-2**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **LUIS FERNANDO VILLA VERGEL**, y ordenar el archivo del Expediente No. 1-2017-57165-1, 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 **ESPACIOS & AMBIENTES CONSTRUCTORES S.A.S**, identificada con el **NIT. 900.531.951-2**, representada legalmente o quien haga sus veces



AUTO No. 3496 DEL 16 DE AGOSTO DE 2019

Pág. 6 de 6

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

por el señor **LUIS FERNANDO VILLA VERGEL**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la Investigación Administrativa Radicada bajo No. 1-2017-57165-1, por las razones expuestas en el presente acto administrativo

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **ESPACIOS & AMBIENTES CONSTRUCTORES S.A.S**, identificada con el NIT. **900.531.951-2**, representada legalmente o quien haga sus veces por el señor **LUIS FERNANDO VILLA VERGEL**.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **BETTY RODRÍGUEZ**, en calidad Administradora o quien haga sus veces del Proyecto de Vivienda **EDIFICIO LARIOS 135-PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad, o quien haga sus veces.

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.

ARTÍCULO SÉXTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, a los dieciséis (16) días del mes de agosto de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE AMBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda