



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**LEONARDO VILLA HERNANDEZ**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
VILLA HERNANDEZ Y CIA S.A.S  
NIT. 860.048.247-1  
CALLE 120 No. 7 - 79  
Bogotá D.C

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

**2-2019-48113**

FECHA: 2019-09-05 16:30 PRO 605165 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4  
ASUNTO: Aviso de Notificación  
DESTINO: LEONARDO VILLA  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo **Auto 713 del 18 de marzo de 2019**  
Expediente No. 1-2017-107749

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 713 del 18 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 HUMBERTO ALVAREZ CHAVEZ  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

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  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 713 DEL 18 DE MARZO DE 2019**

Página 1 de 8

*“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 por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, los Acuerdos 079 de 2003, 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor RICARIO GONZALEZ FRANCO y la señora GLADYS ARDILA., en calidad de Propietarios del apartamento 1403 del proyecto de vivienda VILLA TERESINA, ubicado en la Carrera 54 D # 169 -49 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **VILLA HERNANDEZ Y CIA SAS en reorganización**, identificada con el Nit. 860.048.247-1, representada legalmente por el señor LEONARDO VILLA HERNANDEZ (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-107749 del 20 de diciembre de 2017, Queja No. 1-2017-107749-1 (folio 1-22).

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 **VILLA HERNANDEZ Y CIA SAS en reorganización**, identificada con el Nit. 860.048.247-1, representada legalmente por el señor LEONARDO VILLA HERNANDEZ (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2004136 (folio 35).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2018-00290 del 17 de enero de 2018 (folio 24), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **VILLA HERNANDEZ Y CIA SAS en reorganización**, identificada con el Nit. 860.048.247-1, representada legalmente por el señor LEONARDO VILLA HERNANDEZ (o quien haga sus veces), para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, asimismo, se informó lo pertinente al señor RICARIO GONZALEZ FRANCO, mediante Radicado No. 2-2018-00291 del 17 de enero de 2018 (folio 25)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 713 DEL 18 DE MARZO DE 2019**

Página 2 de 8

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

Que la sociedad enajenadora no se pronunció respecto del traslado de la queja.

Que en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficios con radicado No. 2-2018-58804, 2-2018-58807 y 2-2018-58808 del 28 de noviembre de 2018 (folios 28-30), se le informó a la sociedad enajenadora **VILLA HERNANDEZ Y CIA SAS en reorganización**, identificada con el Nit. 860.048.247-1, representada legalmente por el señor LEONARDO VILLA HERNANDEZ (o quien haga sus veces), y mediante oficios con radicado No. 2-2018-58801 y 2-2018-58802 del 28 de noviembre de 2018 (folios 26-27) al señor RICARIO GONZALEZ FRANCO y la señora GLADYS ARDILA en calidad de propietarios, que el día lunes 17 de diciembre de 2018 a las 09:30 horas el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos.

Dicha visita se llevó a cabo el día programado como consta en el acta de visita, con asistencia por parte del señor DAVID CAMARGO en calidad de representante de la sociedad enajenadora, y por la parte quejosa el señor LUIS MIGUEL GONZALEZ (folio 31).

Que en atención a lo expuesto y como consecuencia de la comunicación, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-030 del 22 de enero de 2019 (folios 33-34), en el cual se concluyó:

*El propietario del inmueble menciona que fue entregado el 15 de mayo del 2015*

### **HALLAZGOS**

*Se verifican los hechos así:*

#### **1. HUMEDADES EN EL INMUEBLE:**

*En el recorrido de la visita se evidenció que el hecho mencionado fue reparado el 14 de Diciembre del 2018 por el enajenador (Imagen N.1 y N.2).*

*En este caso no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*



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

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, 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 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 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 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 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 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*

2

X



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

*correspondientes sanciones"*

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad **VILLA HERNANDEZ Y CIA SAS en reorganización**, identificada con el Nit. 860.048.247-1, representada legalmente por el señor LEONARDO VILLA HERNANDEZ (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 Distrital 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita lo siguiente:

**"ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones.** - 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 cuando 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 realizado 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 (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones."*

En ese sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso en concreto, se establece que la fecha de entrega del inmueble se realizó el 15 de mayo de 2015, tal como reposa en acta de visita técnica obrante a folio 31 y el momento en que los hechos



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

fueron puestos en conocimiento de la Administración Distrital fue el 20 de diciembre de 2017 fecha en que se radicó la queja ante esta Entidad.

**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)*

*"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.

<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



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

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 y conclusión**

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente del caso particular y teniendo en cuenta que en el Informe de Verificación de Hechos No.19-030 del 22 de enero de 2019 (folios 33-34) emitido por el área técnica se debe señalar que para este caso en particular "(...) *En el recorrido de la visita se evidenció que el hecho mencionado fue reparado el 14 de Diciembre del 2018 por el enajenador (Imagen N.1 y N.2). En este caso no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

Es claro para este Despacho que, al no establecerse afectación alguna en el inmueble, o la misma haber sido reparada, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat debe abstenerse de iniciar investigación administrativa, 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)*

Esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 713 DEL 18 DE MARZO DE 2019**

Página 7 de 8

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

en contra de la sociedad **VILLA HERNANDEZ Y CIA SAS en reorganización**, identificada con el Nit. 860.048.247-1, representada legalmente por el señor LEONARDO VILLA HERNANDEZ (o quien haga sus veces), toda vez que, de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-030 del 22 de enero de 2019 (folios 33-34), es claro que en las áreas privadas del inmueble objeto de análisis, no se hallaron deficiencias constructivas ya que las mismas fueron reparadas por el enajenador.

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. 1-2017-107749

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **VILLA HERNANDEZ Y CIA SAS en reorganización**, identificada con el Nit. 860.048.247-1, representada legalmente por el señor LEONARDO VILLA HERNANDEZ (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. 1-2017-107749-1, iniciada en contra de la **VILLA HERNANDEZ Y CIA SAS en reorganización**, identificada con el Nit. 860.048.247-1, representada legalmente por el señor LEONARDO VILLA HERNANDEZ (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **VILLA HERNANDEZ Y CIA SAS en reorganización**, identificada con el Nit. 860.048.247-1, representada legalmente por el señor LEONARDO VILLA HERNANDEZ (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora GLADYS ARDILA y/o al señor RICARIO GONZALEZ en calidad de propietarios del apartamento 1403 del EDIFICIO VILLA TERESINA, de esta ciudad.

4

X



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 713 DEL 18 DE MARZO DE 2019**

Página 8 de 8

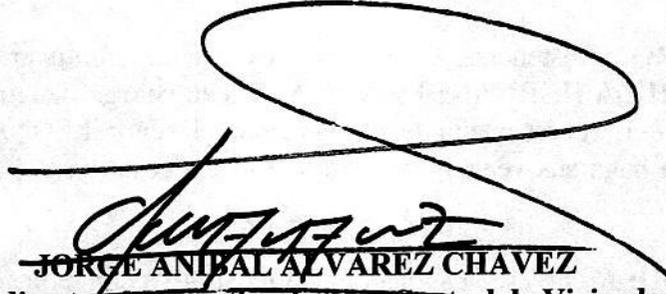
*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los dieciocho (18) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).

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

Proyectó: Juan Camilo Corredor Pardo - Contratista SICV  
Revisó: Carlos Andrés Sánchez H. Contratista SICV

X