



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor(a)
ALIAR INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.
Representante legal (0 quien haga sus veces)
Calle 63 No 3-32
Bogotá

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto No 1605 del 22 de abril del 2022**
Expediente No. 1-2020-27155

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 **Auto No 1605 del 22 de abril del 2022**, proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío 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.

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

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Juan Carlos López Rico - Contratista SIVCV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 3 Folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 3581600
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL N.º.
2-2022-35111
Fecha: 2022-05-13 09:43:13
Folios: 1
Anexos: 3
Asunto: AVISO DE NOTIFICACIÓN AUTO 1605 DE 22/04/2022 EXPEDIENTE 1-2020-
Destino: ALIAR INVERSIONES Y PROYECTOS
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION IV



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 1605 DEL 22 DE ABRIL DE 2022 Pág. 1 de 6

“Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo”

**LA SUBDIRECTORA 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 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **JULIA ALEJANDRA TUNJANO**, en calidad de propietaria del apartamento 304 Torre 1 del proyecto de vivienda **ARRAYANES DE NORMANDIA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Transversal 85 No 57-25, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del inmueble en cuestión, en contra de la sociedad enajenadora **ALIAR INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.186.191-1**, representada legalmente por el señor **ARMANDO MUÑOZ HERRERA** (o quien haga sus veces) actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-27155 del 13 de octubre de 2020, Queja No. 1-2020-27155 -1 (folios 1-6).

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 responsable del proyecto es la sociedad **ALIAR INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.186.191-1**, representada legalmente por el señor **ARMANDO MUÑOZ HERRERA** (o quien haga sus veces) a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2009046 (folio 8).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante radicado No. 2-2020-39381 del 06 de noviembre de 2020 (folio 11), se corrió traslado de la queja a la sociedad **ALIAR INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, 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, y de igual manera, se le comunicó al quejoso mediante radicado 2-2020-39379 del 06 de noviembre de 2020.

Que, transcurrido el término del traslado otorgado, la sociedad enajenadora, no presentó descargos, no solicitó audiencia de mediación, no solicitó ni aportó pruebas, no dio ninguna explicación, ni objetó el informe técnico, de conformidad con los artículos 7º y 8º del Decreto 572 de 2015.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5º del Decreto 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 radicados No. 2-2021-26327 y 2-2021-26328 del 26 de mayo de 2021 (folios 15-16) se le informó tanto a la sociedad enajenadora como al quejoso, que el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita al

AUTO No. 1605 DEL 22 DE ABRIL DE 2022 Pág. 2 de 6

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

proyecto, diligencia que se llevó a cabo el día 04 de junio de 2021 a las 11:50 a.m.

Que llegado el día y la hora de la visita acudió la señora JULIA TUNJANO, en calidad de propietaria del inmueble, y el señor SERGIO ARMANDO MUÑOZ PEDRAZA, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora, cómo se puede corroborar en ACTA DE VISITA TÉCNICA del 04 de junio de 2021 (folio 17).

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 21-334 del 20 de agosto de 2021 (folio 18), en el cual se concluyó:

“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: diciembre 2017

HALLAZGOS

1. Devolución de aguas negras por las tuberías del baño

Los hechos presentados hacen referencia a la devolución de las aguas negras por las tuberías de los baños (sanitario, sifones de duchas y lavamanos) el daño fue ocasionado por el taponamiento de la tubería principal de recolección de aguas negras producto del vertimiento de elementos extraños en los aptos los cuales causaron taponamiento de la tubería a nivel de los parqueaderos del conjunto

Los daños se presentaron el 04 de octubre de 2020 y el enajenador adelantó los trabajos pertinentes de revisión y reparación correctiva del taponamiento de la tubería, estos trabajos fueron entregados el 14 de octubre de 2020 a la administración y a la propietaria del apto 304

Debido a que los daños fueron causados por mal uso de las redes y que el enajenador adelantó los trabajos que permitieron dar la solución al problema a pesar de que no era su responsabilidad sino un hecho de mantenimiento del conjunto, razón por la cual se da por subsanado el hecho y no se establece como una deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de las especificaciones”

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.

AUTO No. 1605 DEL 22 DE ABRIL DE 2022 Pág. 3 de 6

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

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 **ALIAR INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, identificada con NIT. 900.186.191-1, representada legalmente por el señor **ARMANDO MUÑOZ HERRERA** (o quien haga sus veces)

2. 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."¹
(Subrayas y negrillas fuera de texto) fca

¹ Sentencia T-020 de 10 de febrero de 1998, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

AUTO No. 1605 DEL 22 DE ABRIL DE 2022 Pág. 4 de 6

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."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, 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.

3. 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 el informe de verificación de hechos No. 21-334 del 20 de agosto de 2021 (folio 18) señaló:

"HALLAZGOS

1. Devolución e aguas negras por las tuberías del baño

Los hechos presentados hacen referencia a la devolución de las aguas negras por las tuberías de los baños (sanitario, sifones de duchas y lavamanos) el daño fue ocasionado por el taponamiento de la

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

AUTO No. 1605 DEL 22 DE ABRIL DE 2022 Pág. 5 de 6

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

tubería principal de recolección de aguas negras producto del vertimiento de elementos extraños en los aptos los cuales causaron taponamiento de la tubería a nivel de los parqueaderos del conjunto

Los daños se presentaron el 04 de octubre de 2020 y el enajenador adelantó los trabajos pertinentes de revisión y reparación correctiva del taponamiento de la tubería, estos trabajos fueron entregados el 14 de octubre de 2020 a la administración y a la propietaria del apto 304

Debido a que los daños fueron causados por mal uso de las redes y que el enajenador adelantó los trabajos que permitieron dar la solución al problema a pesar de que no era su responsabilidad sino un hecho de mantenimiento del conjunto, razón por la cual se da por subsanado el hecho y no se establece como una deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de las especificaciones"

Esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **ALIAR INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.186.191-1**, representada legalmente por el señor **ARMANDO MUÑOZ HERRERA** (o quien haga sus veces), toda vez que de conformidad con el informe de verificación de hechos No. 21-334 del 20 de agosto de 2021 no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa, contra la Sociedad Enajenadora **ALIAR INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.186.191-1**, representada legalmente por el señor **ARMANDO MUÑOZ HERRERA** (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. 1-2020-27155, queja 1-2020-27155-1 por las razones expuestas en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la Sociedad Enajenadora **ALIAR INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.186.191-1**, representada legalmente por el señor **ARMANDO MUÑOZ HERRERA** (o quien haga sus veces)

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto al propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 304 torre 1 del proyecto de vivienda **ARRAYANES DE NORMANDIA-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

AUTO No. 1605 DEL 22 DE ABRIL DE 2022 Pág. 6 de 6

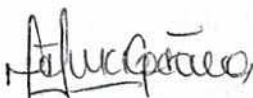
Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

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, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintidós (22) días del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Mateo Floriano Carrera - SIVCV
Revisó: Adriana I. Sandoval Otálora - SIVCV