

Bogotá D.C.

Señores (a)
MYRIAM YANETH GARAY PINILLA
Representante Legal y/o quien haga sus veces
CALLE 61#64-74

Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO 23 DEL 12 DE ENERO DE 2023**
Expediente No. **1-2021-43168-1**

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 **AUTO 23 DEL 12 DE ENERO DE 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

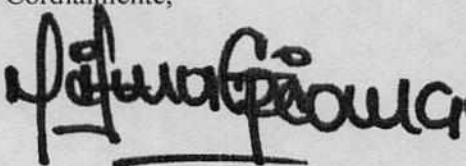
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se informa que contra el presente auto procede el recurso de reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del Decreto Distrital 121 de 2008.



El presente auto 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: Luz Stella Guasaquillo - Contratista SICV 
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV 
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado - SIVCV
Anexo: 5 folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](http://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa 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, en virtud de su competencia y de conformidad con el parágrafo del artículo 1º del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **DERLY CONSTANZA GARCIA TORRES**, en calidad de ocupante del **EDIFICIO ARABI I**, ubicado en la TV. 24 A # 60-11 de esta ciudad, con ocasión a las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del mencionado inmueble, , en contra de los enajenadores, Sra. **MYRIAM YANETH GARAY PINILLA**, identificada con **C.C. No. 52.473.295**, y Sr. **ALFONSO MESA SANABRIA**, identificado con **C.C. 4.297.119**, (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-43168 del 19 de octubre de 2021, Queja No. 1-2021-43168-1 (folios 1-5).

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 los enajenadores, Sra. **MYRIAM YANETH GARAY PINILLA**, identificada con **C.C. No. 52.473.295**, y Sr. **ALFONSO MESA SANABRIA**, identificado con **C.C. 4.297.119**, (o quien haga sus veces), son los responsables del proyecto de vivienda y les fueron otorgados los registros de enajenación 20190149 y 2019145 respectivamente (folio 22).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicaciones con radicado No. 2-2021-70126 y 2- 2021-70129 del 07 de diciembre de 2021 (folios 7 y 8), se corrió traslado de la queja a los enajenadores Sra. **MYRIAM YANETH GARAY PINILLA**, y Sr. **ALFONSO MESA SANABRIA**, respectivamente, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestaran sobre los hechos e indicaran de manera puntual si darían solución a los mismos; dicho traslado fue comunicado a la quejosa mediante radicado No. 2-2021-70130 de la misma fecha (folios 9).

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, mediante radicados No 2-2022-22530, 2-2022-22531 y 2-2022-22532 del 13 de abril de 2022, la Subdirección de Investigaciones y,

AUTO No. 23 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Pág. 2 de 9

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

Control de Vivienda, comunicó a los enajenadores Sra. **MYRIAM YANETH GARAY PINILLA**, y Sr. **ALFONSO MESA SANABRIA**, y a la administración del proyecto de vivienda, respectivamente, que se procedería a practicar una visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados, diligencia que se realizó el 20 de mayo de 2022 y conto con la asistencia de la señora **CATALINA JARAMILLO** en calidad de administradora del **EDIFICIO ARABI I** de esta ciudad, y el señor **CESAR ABRIL CELIS** autorizado de los enajenadores, quien aportó copia de la licencia de construcción. Lo anterior se puede corroborar en Acta de visita técnica del 20 de mayo de 2022 (folios 10-19).

Que, con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No.22-506 del 09 de septiembre de 2022, en el cual se concluyó:

"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: diciembre 2020

(...)

"HALLAZGOS

En la visita técnica realizada al inmueble el delegado de la Administración y representante de la parte Quejosa comenta que los hechos denunciados por la señora Derly Constanza García Torres (copropietaria), y contenidos en la queja con número de expediente y radicado 1-2021- 43168 del 19 de octubre de 2021, se encuentran superados en su totalidad toda vez que los enajenadores del proyecto subsanaron las deficiencias constructivas presentadas en la queja.

Las intervenciones hechas por el enajenador (o enajenadores), específicamente fueron:

- *. Acceso Vehicular*

Se verificó el correcto funcionamiento del ascensor vehicular, el cual cuenta con sensores para evitar algún tipo de siniestro y el mismo se encuentra a satisfacción de la Administración.

*Teniendo en cuenta lo anterior y con respecto a la verificación se concluye que el hecho **FUE SUBSANADO**.*

1. Planta eléctrica

En este hecho la enajenadora suministró las baterías para el correcto funcionamiento de las puertas y estas fueron recibidas a satisfacción por parte de la administración.

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

Por lo tanto, se establece que el hecho objeto de verificación, FUE SUBSANADO.

- Tubería de aguas grises

La quejosa manifiesta que el hecho no persiste, por lo que se pudo verificar que el mismo FUE SUBSANADO

- Copia de licencia de construcción

La enajenadora entregó copia de licencia de construcción a la quejosa y la misma recibió a satisfacción.

Por lo tanto, se establece que el hecho objeto de verificación, FUE SUBSANADO

- Los demás hechos presentados fueron resueltos en la petición de información con radicado 1-2021-25905

Estando, así las cosas, es decir, con todos los hechos subsanados y sin que persistan a la fecha las afectaciones a causa de estos, NO SE ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES.

Que acorde lo anterior, corresponde a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda establecer si existe mérito para adelantar investigación administrativa, o si, por el contrario, procede ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el consecuente archivo de la actuación adelantada, previo el siguiente:

ANÁLISIS 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

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

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, 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 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 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *"...Iniciarán 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 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para adelantar la presente actuación administrativa por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda contra los enajenadores, Sra. **MYRIAM YANETH GARAY PINILLA**, identificada con **C.C. No. 52.473.295**, y Sr. **ALFONSO MESA SANABRIA**, identificado con **C.C. 4.297.119** (o quien haga sus veces), responsables del proyecto de vivienda **EDIFICIO ARABI I**.

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso concreto se deben identificar los

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

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 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 tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones

Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.

En este sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, se debe identificar que la fecha de entrega del inmueble corresponde a diciembre de 2020, de conformidad con la información suministrada por quienes atendieron la Visita Técnica (folios 16-17); y que el momento en que la ocurrencia de los hechos objeto de la queja fue puesta en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 19 de octubre de 2021, con la presentación de la queja (folios 1-5).

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

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."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, 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.

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

² 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 No 1-2021-43244-1 del 19 de octubre de 2021, es claro que, el informe de verificación de hechos No. 22-507 del 09 de septiembre de 2022 (folios 32-33), señaló que respecto de los hechos *“Acceso Vehicular (y ascensor vehicular)”*, *“Planta eléctrica”*, *“Tubería de aguas grises”*, y *Copia de licencia de construcción”*, no fue posible establecer deficiencia constructiva, ni desmejoramiento de especificaciones atribuibles al enajenador, por cuanto no fueron evidenciadas irregularidades que eventualmente puedan derivar en infracciones a las normas que regulan el régimen de enajenación y construcción de vivienda urbana.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control que recae sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, en contra de los enajenadores, Sra. **MYRIAM YANETH GARAY PINILLA**, identificada con **C.C. No. 52.473.295**, y Sr. **ALFONSO MESA SANABRIA**, identificado con **C.C. 4.297.119** (o quien haga sus veces), toda vez que no se evidenciaron en el aludido informe de verificación de hechos, deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones toda vez que la sociedad enajenadora realizó las reparaciones que desembocaron en la subsanación de los hechos. En consecuencia, y en atención a lo establecido en el artículo 6° de la norma en mención, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa en contra del enajenador y ordenará el archivo de las diligencias administrativas adelantadas en el expediente No 1-2021-43168-1 del 19 de octubre de 2022.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la actuación administrativa en contra de los enajenadores, Sra. **MYRIAM YANETH GARAY PINILLA,**

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

identificada con C.C. No. 52.473.295, y Sr. ALFONSO MESA SANABRIA, identificado con C.C. 4.297.119 (o quien haga sus veces), de conformidad con el contenido del Informe de Verificación de Hechos No. 22-506 del 09 de septiembre de 2022 (folios 20-21), teniendo en cuenta que no se detectaron deficiencias constructivas ni desmejoramientos de especificaciones en las zonas comunes del proyecto de vivienda en mención, conforme a visita técnica realizada.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra los enajenadores, Sra. MYRIAM YANETH GARAY PINILLA, identificada con C.C. No. 52.473.295, y Sr. ALFONSO MESA SANABRIA, identificado con C.C. 4.297.119 (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. 1-2021-43168 del 19 de octubre de 2021, Queja 1-2021-43168 -1, iniciada en contra de los enajenadores, Sra. MYRIAM YANETH GARAY PINILLA, identificada con C.C. No. 52.473.295, y Sr. ALFONSO MESA SANABRIA, identificado con C.C. 4.297.119 (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 Sra. MYRIAM YANETH GARAY PINILLA, identificada con C.C. No. 52.473.295, (o quien haga sus veces) en calidad de responsable del proyecto de vivienda.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto al Sr. ALFONSO MESA SANABRIA, identificado con C.C. 4.297.119 (o quien haga sus veces) en calidad de responsable del proyecto de vivienda.

ARTÍCULO QUINTO: Notifíquese el contenido del presente al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO ARABI I ubicado en esta ciudad.

ARTÍCULO SEXTO: 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

AUTO No. 23 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Pág. 9 de 9

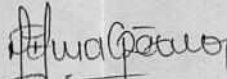
Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los doce (12) días del mes de enero de dos mil veintitrés (2023).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Dilma Mariana Garcia Abril-Contratista SICV
Revisó: Karent Dayan Ramirez -Profesional SICV