



Bogotá D.C.

Señores:
SUMARQ CONSTRUCTORA S.A.S. - EN REORGANIZACIÓN ✓
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CRA 7 # 156-80 OFICINA 1403 ✓
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO 2309 del 10 de agosto de 2023**
Expediente No. 1-2022-43401 ✓

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 2309 del 10 de agosto 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.

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

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Alejandra Calderón Rodríguez – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*
Revisó: *Ma. Alejandra Villota – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*
Anexo: 4 Folios

AUTO No. 2309 DEL 10 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 1 de 8

*“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 lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **BLANCA LIGIA HERNANDEZ DURAN** en calidad de propietaria del apartamento 403 del proyecto de vivienda **EDIFICIO PINAR PLAZA - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la avenida calle 153 No 103B - 76 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes de dicho inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **SUMARQ CONSTRUCTORA S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. **900.340.139-8**, representada legalmente por el señor **DIEGO ANDRES SALAZAR LARA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2022-43401, Queja No 1-2022-43401-1 del 18 de octubre de 2022 (folio 1-2).

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 **SUMARQ CONSTRUCTORA S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. **900.340.139-8**, representada legalmente por el señor **DIEGO ANDRES SALAZAR LARA** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación 2011117 (folio 3).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2022-66862 del 3 de noviembre de 2022 (folio 7), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **SUMARQ CONSTRUCTORA S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. **900.340.139-8**, 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; dicho traslado fue comunicado a la propietaria del apartamento 403 del proyecto de vivienda **EDIFICIO PINAR PLAZA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante radicado No. 2-2022-66858 del 3 de noviembre de 2022 (folio 6) ↵

AUTO No. 2309 DEL 10 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 2 de 8

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

Que en dicho termino de traslado la sociedad enajenadora no presento escrito alguno.

Que una vez el área técnica corroborara que los hechos son los mismos que están siendo tratados con el expediente 1-2022-47677, emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 23-232 del 13 de junio de 2023 (folio 8) en el cual se concluyó:

“(…)

HALLAZGOS

Una vez revisada la información correspondiente al número de la queja, se corrobora que los hechos señalados con el radicado No. 1-2022-43401, son los mismos que están siendo tratados con el expediente 1-2022-47677, por lo que se deben remitir a este.

Adicionalmente se aclara que esta información le fue comunicada verbalmente a la señora Blanca Ligia Hernández Durán, debido que la radicación 1-2022-47677 fue realizada por la administradora del conjunto y su abogado.

Por lo anterior, para los hechos objeto de verificación, NO se puede establecer la deficiencia constructiva 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 construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas

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

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, 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 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, en contra la sociedad enajenadora **SUMARQ CONSTRUCTORA S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con **NIT. 900.340.139-8**, representada legalmente por el señor **DIEGO ANDRES SALAZAR LARA** (o quien haga sus veces), responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO PINAR PLAZA - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la avenida calle 153 No 103B - 76, de esta ciudad.

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 572 de 2015, relativos a la

AUTO No. 2309 DEL 10 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 4 de 8

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

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 al 7 de diciembre de 2019, conforme se observa en el informe de verificación de los hechos No. 23-232 el cual reposa en el expediente (folio 8), y que el momento en que la ocurrencia de los hechos objeto de la queja fue puesta en conocimiento de este Despacho, ocurrió el día 18 de octubre de 2022 con la presentación de la queja.

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

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”*

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.

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No. 1-2022-43401, se puede precisar que en el informe de verificación de hechos No. 23-232 del 13 de junio de 2023, se determinó que los hechos señalados con el radicado No. 1-2022-43401, son los mismos que están siendo tratados con el expediente 1-2022-47677; situación que implica que no resulta procedente continuar con los trámites administrativos dispuestos en el Decreto 572 de 2015.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control que recae sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, se considera que no resulta procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, en contra de la sociedad enajenadora **SUMARQ CONSTRUCTORA S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. **900.340.139-8**, representada legalmente por el señor **DIEGO ANDRES SALAZAR LARA** (o quien haga sus veces), toda vez que se consignó en el aludido informe de verificación de hechos, que esta queja ya está siendo atendida en el expediente 1-2022-47677; circunstancia que impide iniciar investigación administrativa por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, toda vez que en caso de continuar con la queja, este Despacho se encontraría vulnerando el principio *non bis in idem* el cual garantiza a toda persona que no sea juzgado nuevamente por el mismo delito o infracción, a pesar de que en el juicio primigenio fue absuelto o condenado por los hechos que se pretenden analizar por segunda ocasión.

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

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es pertinente continuar la actuación administrativa por las presuntas irregularidades existentes en las áreas comunes del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **SUMARQ CONSTRUCTORA S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. **900.340.139-8**, representada legalmente por el señor **DIEGO ANDRES SALAZAR LARA** (o quien haga sus veces), por lo que en consecuencia se ordenará la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **SUMARQ CONSTRUCTORA S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. **900.340.139-8**, representada legalmente por el señor **DIEGO ANDRES SALAZAR LARA** (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. 1-2022-43401 del 18 de octubre de 2022, Queja No. 1-2022-43401-1, iniciada en contra de la sociedad **SUMARQ CONSTRUCTORA S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. **900.340.139-8**, representada legalmente por el señor **DIEGO ANDRES SALAZAR LARA** (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 **SUMARQ CONSTRUCTORA S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. **900.340.139-8**, representada legalmente por el señor **DIEGO ANDRES SALAZAR LARA** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto a la propietaria (o quien haga sus veces) del apartamento 403 del proyecto de vivienda **EDIFICIO PINAR PLAZA - 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

AUTO No. 2309 DEL 10 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 8 de 8

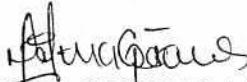
Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

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.

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

NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los diez (10) días del mes de agosto de dos mil veintitrés (2023).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jennyfer Kateryn Herrera S. – Contratista SICV
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N. – Contratista SICV

