



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda  
La suscrita Subdirectora de  
Inspecciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Diana C. Martínez  
Subdirectora de Inspección

**AUTO No. 1799 DE JUNIO 22 DE 2016**

*“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 de las atribuciones conferidas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 419 de 2008, Acuerdo Distrital 079 de 2003, 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 conocimiento de la queja interpuesta por la señora MARÍA EVIDALIA ORTIZ CAVIEDES, en calidad de propietario del apartamento 501 del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR SANTA HELENITA, ubicado en la Calle 69A No. 80-35 de esta ciudad, por las presuntas anomalías existentes en las áreas privadas del citado inmueble, contra HÉCTOR JULIO PINEDA BURGOS, identificado con C.C. N°. 74.333.448 a la que le correspondió la radicación No. 1-2014-27803 (QUEJA 1-2014-27803-1) de 29 de abril de 2014 (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 responsable del proyecto en cuestión es HÉCTOR JULIO PINEDA BURGOS, identificado con C.C. N°. 74.333.448, a la que le fue otorgado el registro de enajenación N°. 2011136 (Folio 3).

Que según lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 419 de 2008, a través de oficio con radicado No. 2-2014-32953 del 20 de mayo de 2014 (folio 5), se procedió a correr traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que se pronuncien al respecto e indique si darían o no solución a los hechos motivo de queja, sin embargo el enajenador no se pronunció ante el despacho a pesar de haber recibido el traslado.

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5º párrafo 1º del citado Decreto Distrital, esta Subdirección estimó necesaria una visita de carácter técnico, diligencia que se adelantó el día 11 de julio de 2015 (Folio 9), la cual fue reprogramada para el día 29 de agosto de 2014, conto con la asistencia de la señora MARÍA EVIDALIA ORTIZ en su calidad de propietaria del inmueble y del señor WILSON



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Alcalde Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat,  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Inspecciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia certifica  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

*Diana L. Martínez*

Subdirectora de Inspecciones y Control de Vivienda



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1799 DE JUNIO 22 DE 2016**

**Hoja No. 2 de 7**

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

RONCANCIO Y HÉCTOR PINEDA en su calidad representante legal de la sociedad enajenadora (folio 12), y de la cual se elaboró el informe técnico No. 14-990 del 29 de agosto de 2014 (Folio 13) que concluyó:

**"HALLAZGOS**

*En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo Quinto del Decreto Distrital 419 del 3 de Diciembre de 2008, se programó visita de carácter técnico al apartamento 501 del Edificio Multifamiliar Santa Helenita, el pasado 29 de agosto de 2014, encontrando que:*

**1- Humedad en alcoba 2.**

*Al momento de la visita no se observan filtraciones o manchas en los techos producidas por humedad activa. Los techos del apartamento se observan debidamente pintados y no presenta fisuramiento en ninguna de las áreas. Al momento de la visita la Señora María, manifiesta que el enajenador reparo la filtración, que era por el sifón de la terraza. En la terraza se observa que se realizaron reparaciones en el sifón de desagüe de aguas lluvias y se impermeabilizo la placa.*

*Con lo anterior al momento de la visita no se encontraron deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones atribuibles al enajenador.*

**2- Fisuras y grietas en los muros de las alcobas y la sala.**

*Al momento de la visita se observa en los muros de la sala que se han realizado reparaciones tendientes a reparar las fisuras que se han venido presentando en el apartamento, no se observan grietas ni patologías que indiquen que la edificación está presentando afecciones de índole estructural, las fisuras que se evidencian presentan patologías propias de asentamientos normales de la edificación.*

*En la visita se observa que el apartamento se pintó en su totalidad recientemente y no presenta fisuras en los acabados de los muros ni techos, en la queja se hace referencia a grietas que están tocando el balcón, sin embargo al momento de la visita no se evidencian agrietamientos y la parte estructural del apartamento no muestra deterioro o pérdida de los valores iniciales de diseño.*

*En la visita la quejosa manifiesta que el enajenador arreglo las fisuras de los muros y techos, resano y pinto el apartamento nuevamente.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARIA DEL HABITAT  
Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda  
La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda hace constar que la  
presente fotocopia colgada  
en su expediente con el  
número que precede en los  
expedientes de esta Entidad.

Diego C. Rojas

AUTO No. 1799 DE JUNIO 22 DE 2016

Hoja No. 3 de 7

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

*Con lo anterior al momento de la visita, por este hecho objeto de la queja, no se encontraron deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones atribuibles al enajenador. (...)*”

Que de conformidad con el Decreto Distrital 419 de 2008 y demás normas concordantes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Constitución Política, este Despacho verificó que el enajenador conoce de los puntos materia de queja, puesto que se corrió traslado de la queja y participó de la visita de verificación de hechos.

## 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 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 419 de 2008 y el 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 7º de artículo 2º del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2º 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 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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Secretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda  
Subdirectora de  
Operaciones y Control de  
Calidad de la Construcción  
de la Secretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda  
Su contenido con el  
documento que respalda en los  
actos de esta Entidad.

D. González

**AUTO No. 1799 DE JUNIO 22 DE 2016**

**Hoja No. 5 de 7**

Continuación del Auto *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa 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.”<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.

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 de las visitas técnicas, como medio de prueba.

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 atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 419 de 2008.

**4. Análisis probatorio y conclusión**

Aclarado lo anterior y revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa, teniendo en cuenta el informe emitido por el área técnica, es pertinente señalar que en la visita no se observaron deficiencias constructivas ni desmejoramientos de especificaciones técnicas atribuibles al enajenador con relación a los hechos denunciados, referentes a:

*“(…) 1. Humedad en alcoba 2..., 2. Fisuras y grietas en los muros de las alcobas y la sala (…)”*

<sup>2</sup> Sentencia T-359 del 5 de agosto de 1997, M.P. Dr. Jorge Arango Mejía



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat,  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Inspecciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
fecha de este fotocopia coincide  
con su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

*Diana Patricia*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1799 DE JUNIO 22 DE 2016**

**Hoja No. 6 de 7**

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

En atención a lo anterior, se evidencia que no existe mérito para abrir investigación de carácter administrativo contra HÉCTOR JULIO PINEDA BURGOS, identificado con C.C. N°. 74.333.448, dado que la sociedad enajenadora con su actuar no ha cometido infracción alguna a las normas que regulan el régimen de enajenación y construcción de vivienda, razón por la cual este Despacho no podrá endilgar responsabilidad alguna a la misma.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto Distrital 419 de 2008 contra HÉCTOR JULIO PINEDA BURGOS, identificado con C.C. N°. 74.333.448. En consecuencia, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa contra la misma, en atención a lo preceptuado en el artículo sexto del Decreto Distrital 419 de 2008 y ordenará el archivo de las diligencias administrativas adelantadas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa, a HÉCTOR JULIO PINEDA BURGOS, identificado con C.C. N°. 74.333.448, en virtud de lo expuesto en el numeral 4. *Análisis probatorio y conclusión* de la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notifíquese el contenido del presente auto a HÉCTOR JULIO PINEDA BURGOS, identificado con C.C. N°. 74.333.448.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la señora MARÍA EVIDALIA ORTIZ en calidad de propietario del apartamento 501 del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR SANTA HELENITA de esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO:** 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, los cuales podrá interponer por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda  
L.E. suscrita Subdirectora de  
Inspección y Control de  
Vivienda para constar que la  
presente fotografía coincide  
con el expediente que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Diana C. Martínez

**AUTO No. 1799 DE JUNIO 22 DE 2016**

**Hoja No. 5 de 7**

Continuación del Auto “*Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa 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.”<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.

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 de las visitas técnicas, como medio de prueba.

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 atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 419 de 2008.

#### **4. Análisis probatorio y conclusión**

Aclarado lo anterior y revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa, teniendo en cuenta el informe emitido por el área técnica, es pertinente señalar que en la visita no se observaron deficiencias constructivas ni desmejoramientos de especificaciones técnicas atribuibles al enajenador con relación a los hechos denunciados, referentes a:

*“(…) 1. Humedad en alcoba 2..., 2. Fisuras y grietas en los muros de las alcobas y la sala (…)”*

<sup>2</sup> Sentencia T-359 del 5 de agosto de 1997, M.P. Dr. Jorge Arango Mejía



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1799 DE JUNIO 22 DE 2016**

**Hoja No. 6 de 7**

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

En atención a lo anterior, se evidencia que no existe mérito para abrir investigación de carácter administrativo contra HÉCTOR JULIO PINEDA BURGOS, identificado con C.C. N°. 74.333.448, dado que la sociedad enajenadora con su actuar no ha cometido infracción alguna a las normas que regulan el régimen de enajenación y construcción de vivienda, razón por la cual este Despacho no podrá endilgar responsabilidad alguna a la misma.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto Distrital 419 de 2008 contra HÉCTOR JULIO PINEDA BURGOS, identificado con C.C. N°. 74.333.448. En consecuencia, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa contra la misma, en atención a lo preceptuado en el artículo sexto del Decreto Distrital 419 de 2008 y ordenará el archivo de las diligencias administrativas adelantadas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa, a HÉCTOR JULIO PINEDA BURGOS, identificado con C.C. N°. 74.333.448, en virtud de lo expuesto en el numeral 4. *Análisis probatorio y conclusión* de la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notifíquese el contenido del presente auto a HÉCTOR JULIO PINEDA BURGOS, identificado con C.C. N°. 74.333.448.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la señora MARÍA EVIDALIA ORTIZ en calidad de propietario del apartamento 501 del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR SANTA HELENITA de esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO:** 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, los cuales podrá interponer por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARIA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Migración y Control de Vivienda  
Le suscribe Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda. Este documento se  
inscribe en su contenido con el  
documento que revisa en los  
archivos de esta Entidad.

*Diana C. Pinzón*

**AUTO No. 1799 DE JUNIO 22 DE 2016**

**Hoja No. 7 de 7**

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

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 literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria y ordena el archivo del expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., a los veintidós (22) días del mes de junio de dos mil dieciséis (2016).

*Diana C. Pinzón*

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Mónica Patricia Pájaro Ortiz – Profesional Universitario – SICV.*

