



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## AUTO No.3685 DE 22 DE DICIEMBRE 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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT  
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat

Diana C. (Firma)

En ejercicio de las de las atribuciones conferidas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 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 presentada por los señores ANGELA MARÍA MORENO ORJUELA y HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMÉNEZ en su condición de propietarios del inmueble 603 Torre 3 del proyecto de vivienda PARQUES DE PONTEVEDRA, ubicado en la Carrera 70 C No.80 - 48 la ciudad de Bogotá, en donde da cuenta de presuntas irregularidades existentes en su inmueble y zonas comunes, contra la sociedad enajenadora PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A. sigla PIJAO S.A. con NIT. 860.037.382 – 9 representada legalmente por FLOR ELVIRA PEDROZA NIETO (o quien haga sus veces), y la sociedad enajenadora SOLUCIONES INMOBILIARIAS MS S.A.S LIQUIDADA con NIT 860.354.601 – 6, representada legalmente por CARLOS ANDRÉS CIFUENTES MOLINA ( o quien haga sus veces) actuacion a la cual le correspondió el radicado No. 1-2014-37935 del 11 de junio de 2014. Queja No. 1-2014-37935 (Folio 1).

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 la sociedad enajenadora PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A. sigla PIJAO S.A. con NIT. 860.037.382 – 9 representada legalmente por FLOR ELVIRA PEDROZA NIETO (o quien haga sus veces), a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 184103.

Que según lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 419 de 2008, se procedió a correr traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se pronuncie al respecto e indique los arreglos o solución que dará al tema planteado en la queja donde se señala el término de cinco (5) días hábiles para que se manifieste. (Folio 4).

Que la Sociedad Enajenadora se pronuncia mediante escrito con radicado No. 1-2014-46574 de 22 de julio de 2014 aduciendo de manera específica respecto al hecho objeto de investigación que :(folio 6)

4



**AUTO No. 3685 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016**

**Hoja No. 2 de 8**

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

*(...) Lo primero sea decir que si bien las quejas han sido formuladas por los propietarios de unidades privadas, no menos cierto es que la decisión de presentarlas ha sido propiciada por la empresa de abogados que representa a un número de propietarios — más no a todos-, situación que ha traído consigo la presentación de más de 50 quejas fundadas en un mismo formato y con identidad de fundamento fáctico y de derecho, razón objetiva y legal que nos lleva a solicitar a la Autoridad Administrativa Distrital se proceda con su ACUMULACIÓN, lo anterior en aras de no producir un desgaste y traumatismo innecesario e inoficioso para la administración Distrital, máxime cuando existe mérito suficiente para que se proceda con su archivo tal y como pasara a exponer.*

*1 Que contrario a lo sostenido en la queja incoada, no existe condición alguna que permita afirmar que existe falla de orden estructural en las edificaciones que constituyen el Conjunto Residencial, tal y como lo ha dejado sentado el FONDO DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS —FOPAE.*

*2 Que en las zonas comunes del Conjunto residencial se adelantaron obras que fueron acompañadas y recibidas por delegados de la misma copropiedad tal y como lo son el Ingeniero LUIS GUILLERMO AYCARDI así como la firma interventora BAZZANI ARQUITECTURA URBANISMO representada por el Arquitecto GERMAN BAZZANI PRADERE quien se precisa fue quien recibió a satisfacción los trabajos ejecutados a cabalidad por el consorcio, trabajos que fueron ejecutados con ocasión a los compromisos adquiridos ante la Secretaría Distrital del Hábitat como autoridad del orden Distrital dentro de la queja administrativa No. 66360, siendo pertinente decir que tales actividades se llevaron a cabo con plena sujeción a la técnica que exige la materia.*

*3. Bajo el presupuesto que el inmueble fue entregado hace más de 6 años tal y como se reconoce en el mismo escrito contentivo de la queja, aunado al hecho de desvirtuarse cualquier tipo de falla en los elementos estructurales tal y como lo ha destacado el mismo FONDO DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS —FOPAE, forzosamente se concluiría que no estamos en presencia de afectaciones gravísimas y por tanto queda sin efecto la oportunidad de imponer sanciones dentro del término de 10 años contados desde la fecha de entrega de los inmuebles conforme lo prevé el inciso 4 del artículo Décimo Cuarto" del Decreto Distrital 419 del año 2008, la anterior argumentación se hace bajo el entendido del no reconocimiento de existencia de deficiencia constructiva imputable al consorcio.*

*Así las cosas y bajo tal derrotero, tendríamos que en gracia de discusión estaríamos en presencia de deficiencias con rango de graves para las cuales el Decreto Distrital 419 del año 2008 establece que habrá lugar a la imposición de sanción cuando las mismas ocurran dentro de los 3 años siguientes a la entrega de la unidad privada, caso en el cual también estaría expirada la oportunidad bajo el entendido o mejor confesión del mismo quejoso cuando afirma que el inmueble fue entregado hace más de 6 años. De tal forma se erige en evidente que para el caso concreto ha fenecido la oportunidad y/o garantía de cualquier atención o reclamación de postventa, lo cual da lugar a la abstención de apertura de investigación y con ello al archivo inmediato de las diligencias administrativas.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT  
Sección de Planeación y Desarrollo Urbano  
Sección de Gestión de Riesgos y Emergencias  
Sección de Gestión de Recursos Humanos  
Sección de Gestión de Servicios Públicos  
Sección de Gestión de Tránsito y Movilidad  
Sección de Gestión de Vivienda  
Sección de Gestión de Zonas Urbanas  
Sección de Gestión de Zonas Rurales  
Sección de Gestión de Zonas de Reserva Ambiental  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Ambiental  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Cultural  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Paisajística  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Patrimonial  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Social  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Tecnológica  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Turística  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Urbana  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Verde  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Acuática  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Atmosférica  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Sismológica  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Sísmica  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Sísmica y Sísmica  
Sección de Gestión de Zonas de Protección Sísmica y Sísmica

## AUTO No. 3685 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016

Hoja No. 3 de 8

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

4. Cabe destacar que incurre en error el quejoso al pretender señalar que las intervenciones efectuadas por el Consorcio sobre zonas comunes del Conjunto Residencial le permiten a la postre revivir oportunidades administrativas para hacer valer derechos respecto de la unidad privada, lo cual resulta ser un desacierto en la medida que es la misma autoridad administrativa Distrital que aquí avoca conocimiento quien adelanta investigaciones en lo atinente a bienes comunes tal y como es de pleno conocimiento de la misma copropiedad (...)

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° parágrafo 1° del citado Decreto Distrital, se programó visita técnica, por lo que se procede a convocar a la propietaria del inmueble y a la sociedad enajenadora con este propósito para el día 7 de octubre de 2014 (folios 24 y 25), lo que se cumple, contando con la presencia de la señora ANGELA MARIA MORENO, en calidad de propietaria del inmueble, y GUILLERMO GALIANO en calidad de abogado autorizado por el enajenador como consta en Acta de Visita Técnica (folio 26), que dio origen al Informe de Verificación De Hechos No. 14-1181 del 17 de octubre de 2014 (Folio 30) que concluyó:

*“(...) 1. FISURAS.*

*Se identificaron fisuras en el techo del corredor de alcobas, las cuales de acuerdo a la inspección visual realizada no revisten riesgo en la estructura portante de la edificación ante cargas normales de uso.*

*Ante el particular, se establece que estas fisuras son ocasionadas por retractación de los materiales de revestimiento o asentamientos de la edificación.*

*Teniendo en cuenta que no se acreditan antecedentes por parte del propietario y al tiempo transcurrido desde la entrega del inmueble, se cataloga este hecho como labores de mantenimiento conforme a los criterios contemplados en el Decreto 419 de 2008.*

*2. HUMEDADES-VENTANAS.*

*Los muros en los cuales se implementaron las ventanas de las alcobas y que guardan relación directa con la fachada de la edificación, evidencian manchas y ligero desprendimiento del acabado integrado por estuco y pintura.*

*Estas manifestaciones obedecen a desgaste en los materiales implementados para impermeabilización de la edificación y de acuerdo al tiempo transcurrido se catalogan como labores de mantenimiento, conforme a los criterios contemplados en el decreto 419 de 2008.*

*3. PARQUEADERO SS-77*

W



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## AUTO No. 3685 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016

Hoja No. 4 de 8

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

*Las deficiencias denunciadas en el parqueadero del inmueble que os ocupa, fueron verificadas analizadas y clasificadas en el informe técnico N° 14-348, emitido por esta subdirección con número de radicado 2-2014-07705-1 del 6 de noviembre de 2014.*

*En la citada actuación administrativa se consignan patologías evidenciadas en los sótanos de las edificaciones, razón por la cual la calificación de este hecho se remite al citado expediente. (...)*

### 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 artículo 12, 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 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 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 estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones”



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT  
Señor [Nombre]  
Vicepresidente de la Corporación  
La presente investigación  
[Firma]

## AUTO No. 3685 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016

Hoja No. 5 de 8

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

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A. sigla PIJAO S.A. con NIT. 860.037.382 – 9 representada legalmente por FLOR ELVIRA PEDROZA NIETO (o quien haga sus veces).

### 2. Oportunidad

El primer elemento para valorar la procedencia de la actuación en comento, es identificar para el caso en concreto, los momentos descritos en el artículo 14 del Decreto Distrital 419 de 2008 relativos a la oportunidad para imponer sanción. Esto es, la fecha de entrega del inmueble o zonas comunes en cuestión la cual ocurrió el 26 de julio de 2008 y el momento de conocimiento por parte de este Despacho de los hechos objeto de queja el cual fue el 11 de junio de 2014.

### 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*

<sup>1</sup> Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv1.P. DI'. Jorge Arango Mejía.

W



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 3685 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016**

**Hoja No. 6 de 8**

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

*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 del informe de verificación de los hechos, 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, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa y teniendo en cuenta el informe de verificación de los hechos No. 14-1181 del 17 de octubre de 2014 emitido por el área técnica (folio 30), se debe señalar que conforme respecto a los hechos 1 y 2 relacionados con las fisuras y la humedad en las ventanas no es posible establecer deficiencias constructivas y los hechos objeto de queja anteriormente mencionados deben entenderse atribuibles a labores de mantenimiento. Por otra parte en relación con el hecho No.3, parqueadero ss-77 los hechos objetos de queja fueron analizados y calificados mediante el informe técnico No 14-348 correspondiente al expediente No. 2-

<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. 3685 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016**

**Hoja No. 7 de 8**

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

2014-07705-1 en aras del derecho al debido proceso, no es dable volver a valorar este hecho dentro de la presente investigación.

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 la sociedad enajenadora PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A. sigla PIJAO S.A. con NIT. 860.037.382 – 9 representada legalmente por FLOR ELVIRA PEDROZA NIETO (o quien haga sus veces) toda vez que los hechos objeto de queja son atribuibles a labores de mantenimiento por parte del propietario del inmueble. 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 la sociedad enajenadora PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A. sigla PIJAO S.A. con NIT. 860.037.382 – 9 representada legalmente por FLOR ELVIRA PEDROZA NIETO (o quien haga sus veces) en virtud de lo expuesto en el numeral 4. Análisis probatorio y conclusión de la parte motiva del presente auto.

**ARTICULO SEGUNDO:** Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora PIJAO GRUPO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS S.A. sigla PIJAO S.A. con NIT. 860.037.382 – 9 representada legalmente por FLOR ELVIRA PEDROZA NIETO (o quien haga sus veces).

**ARTICULO TERCERO:** Comuníquese el contenido del presente auto a SOLUCIONES INMOBILIARIAS MS S.A.S LIQUIDADA con NIT 860.354.601 – 6 representada por OLGA PATRICIA HURTADO CARVAJAL (o quien haga sus veces) en calidad de Liquidador.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente auto a ANGELA MARIA MORENO y/o HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENÉZ (o quien haga sus veces) en su condición de propietarios del inmueble 603 Torre 3 en el proyecto de vivienda PARQUES DE PONTEVEDRA.

4



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 3685 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2016**

**Hoja No. 8 de 8**

*“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, 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 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 SEXTO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y ordena el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

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

Proyectó: Samuel Martínez – Abogado contratista SICV   
Revisó: Hernán Camilo Tochoy González- Abogado Contratista SIC