



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

1  
Diana C. Martínez  
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 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,

## AUTO No. 3698 DEL 23 DE DICIEMBRE 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 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 oficio del proyecto de vivienda ANA MARÍA ubicado en la Carrera 77 I No. 63-34 Sur de la ciudad de Bogotá D. C., por las presuntas anomalías presentadas en las zonas comunes del mencionado proyecto, contra la enajenadora Señora JEIMY ISABEL RUIZ SEGURA, identificada con C. C. No. 52.758.496, a la cual le correspondió el radicado No. 3-2014-38985 del 16 de Junio 2014, queja 3-2014-38985-1 (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 enajenadora Señora JEIMY ISABEL RUIZ SEGURA, identificada con C. C. No. 52.758.496, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014026 (folio 8).

Que según lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 419 de 2008, a través de oficio con radicado No. 2-2014-49395 del 1 de agosto de 2014, se procedió a correr traslado de la queja a la enajenadora Señora JEIMY ISABEL RUIZ SEGURA identificada con Cédula Número 52.758.496, para que se pronuncie al respecto e indique los arreglos o solución que dará al tema planteado en la investigación, donde se señala el término de 5 días hábiles para que se manifieste (folios 2 a 4).

Es Despacho encontró que *“este proyecto presenta reformas respecto a los planos aprobados mediante la licencia de construcción No. LC12-5-1526 con fecha ejecutoria del 13 de diciembre de 2012”* por lo anterior mediante comunicado No. 2-2014-24268 del 14 de Abril de 2014, esta Subsecretaría le hace Requerimiento Técnico a la enajenadora solicitándole allegar copias de los planos de dicha modificación (folios 5 a 7).

Que de conformidad con los antecedentes y en concordancia con el artículo 5° parágrafo 1° del Decreto Distrital 419 de 2008, esta Subdirección consideró necesario realizar visita técnica el 4

4

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 3698 DEL 23 DE DICIEMBRE 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”*

de marzo de 2016, la cual no contó con la asistencia ni de la administración del edificio ni del enajenador (folio 16) por lo que se programó nueva visita técnica del 2 de Junio de 2016 (folio 22) previa notificación a las partes, donde se verificó la inasistencia de la administración del edificio y de la enajenadora, por lo que se procedió a realizar informe de verificación de hechos No. 16-816 el 27 de junio de 2016 (folios 23 y 24), que concluyó:

*“HALLAZGOS*

- *Con radicación 2-2014-24268 del 14 de abril del 2014, la Subdirección de Prevención y Seguimiento solicitó a la enajenadora que aportara los documentos relacionados con la modificación arquitectónica realizada (folios 6 y 7), sin obtener la respuesta requerida.*
- *Con radicación N° 2-2014-49395 del 1 de agosto del 2014 se requiere mediante oficio a la enajenadora, en concordancia con lo estipulado en el artículo cuarto del Decreto Distrital 419 del 2008, para se manifieste sobre los hechos, la cual fue recibida en la nomenclatura suministrada para notificaciones en el Registro de Enajenador “Carrera 87 K N° 55 – 98 Sur” (folios 2 a 4). Se llama al número telefónico suministrado (4930420) encontrándose permanentemente ocupado.*
- *Con radicación N° 1-2015-24834 del 21 de abril del 2015 la señora Ruíz Segura solicita la cancelación del registro de enajenador (folio 9).*
- *Posteriormente se consulta en la Cámara de Comercio el Registro Único Empresarial y Social – RUES – la existencia de la Razón Social, por criterio de nombre y de identificación sin obtener resultado (folio 10).*
- *Mediante radicación N° 2-2016-11625 del 22 de febrero del 2016 se cita a la señora enajenadora para la realización de visita de verificación para el día 4 de marzo del 2016 a las 10:00 am, oficio que fue recibido tal como se constata en el certificado de envío de la firma “MC Mensajería” (folios 14 y 15).*
- *El día y hora programado, se asiste al inmueble por parte del presente funcionario, sin que se presentara la señora Ruíz Segura y se comprueba que la edificación no posee portería u oficina de administración, se levanta el acta correspondiente y se toman registros fotográficos del edificio (folio 14 a 17).*



Handwritten notes and stamps in the top right corner, including a circular stamp and several lines of text.

**AUTO No. 3698 DEL 23 DE DICIEMBRE 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"

- *Teniendo en cuenta que el oficio de la citación a la visita del 4 de marzo, enviado al Administrador o Propietarios no fue entregado por tener error en la nomenclatura, se opta por programar nuevamente la visita para el día 2 de junio del 2016 a las 12:30 am, para lo cual se envió la citación al Administrador o Propietarios del edificio Ana María, mediante radicado N° 2-2016-37262 siendo devuelto por la compañía de correo aduciendo "Destinatario Desconocido" (folios 18 y 19); y mediante oficio de radicado 2-2016-37261 se citó a la enajenadora, oficio no entregado por que el "Destinatario se Trasladó" (folios 20 y 21).*
- *Finalmente, a pesar de la devolución de la correspondencia, con el fin de verificar la inconsistencia detectada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, se realizó la visita sin poder contactar a algún propietario o delegado de la copropiedad, de lo cual se dejó constancia en el acta levantada.*

*En consecuencia y ante la imposibilidad de realizar la verificación, se da traslado del presente expediente al área jurídica de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda para que continúe el trámite legal pertinente."*

**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 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 toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha

Handwritten mark or signature in the bottom right corner.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3698 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2016

Hoja No. 4 de 7

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

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**"

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la enajenadora señora JEIMY ISABEL RUIZ SEGURA identificada con C. C. No. 52.758.496.

## 2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, se identifican 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 y el momento de presentación de los hechos puestos en conocimiento de este Despacho. En este sentido, el informe de verificación de los hechos informa que no se pudo lograr la asistencia de la enajenadora, a pesar de las notificaciones previas y de dos visitas técnicas realizadas, además se constató que este edificio no cuenta con una oficina de administración ni algún responsable que atienda la diligencia, lo que hace imposible la verificación in situ, desgasta a la administración en gestiones que no llevan a tomar decisiones al respecto.

## 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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

**AUTO No. 3698 DEL 23 DE DICIEMBRE 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"

*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 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.

<sup>1</sup> Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv1.P. DI. Jorge Arango Mejía.

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

CP

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 3698 DEL 23 DE DICIEMBRE 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"

#### **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 emitido por el área técnica, es pertinente señalar que los hechos puestos en conocimiento de este Despacho no pueden continuarse debido a que la enajenadora no se hizo presente y además solicitó cancelación del registro de enajenador (folio 9) y se hace imposible la verificación de los hechos en averiguación por parte de esta Subdirección.

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 enajenadora señora JEIMY ISABEL RUIZ SEGURA identificada con cédula número 52.758.496, toda vez que la averiguación adelantada no pudo ser corroborada. En consecuencia, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa contra la misma, en atención a lo preceptuado en el artículo 6° 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 enajenadora señora JEIMY ISABEL RUIZ SEGURA identificada con C. C. No. 52.758.496, 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 la enajenadora señora JEIMY ISABEL RUIZ SEGURA identificada con C. C. No. 52.758.496 en esta ciudad.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notifíquese el contenido del presente auto al Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda ANA MARÍA en 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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Handwritten notes and stamps in the top right corner, including a date stamp "23/12/2016" and various illegible markings.

**AUTO No. 3698 DEL 23 DE DICIEMBRE 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"

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D. C., a los veintitrés (23) días del mes de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

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

Proyectó: Mauricio Antonio Pava Linares. – Contratista SICV.  
Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho – Contratista SICV.

