



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

AUTO No. 46 DE 27 DE ENERO DE 2017

Página 1 de 7

“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 en 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 el conocimiento de oficio de las presuntas irregularidades en las zonas comunes del proyecto de vivienda IKU 86 A, ubicado en la carrera 16 A No. 86 A-45 de esta ciudad, queja inicialmente presentada por la señora ADRIANA GAITAN ALVAREZ, en calidad de Administradora y Representante Legal de la copropiedad, contra la sociedad enajenadora HECOL S.A.S., identificada con Nit. 860.036.579-8, representada legalmente por el señor JORGE ARMANDO DIAZ JACDED (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2014-70126 de 24 de octubre de 2014, Queja No. 3-2014-70126-1 (folios 1 a 3).

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 es la sociedad enajenadora HECOL S.A.S., identificada con Nit. 860.036.579-8, a la que le fue otorgado el registro de enajenación N° 184041 (folio 4).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del decreto 419 de 2008, mediante comunicación con radicado No. 2-2014-71752 de 30 de octubre de 2014 (folio 5) se corrió traslado de los hechos denunciados con ocasión al radicado 1-2011-41153, a la sociedad enajenadora, para que un término de cinco (5) días hábiles se manifestara respecto de si daría solución a los mismos.

Que mediante comunicación con radicado No. 1-2014-78186 de 25 de noviembre de 2014 (folio 7 a 17), la sociedad enajenadora, se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja en los siguientes términos:

“ (...)

En relación con la supuesta “ausencia de los antejardines en el citado inmueble los cuales



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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 46 DE 27 DE ENERO DE 2017

Página 2 de 7

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Verificación, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

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

al parecer están contenidos en los planos correspondientes a la plante del primer piso del inmueble objeto de la queja y en licencia de construcción expedida por la curaduría urbana No. 4 No. LC 08-4-0866", nos permitimos señalar:

1.- Los antejardines fueron construidos por HECOL S.A.S. y entregados a la Coopropiedad (sic).

Así consta en el acta de entrega de instalaciones y áreas comunes que se allega al presente escrito en la que en el ítem 17 se dejó constancia de la entrega de "jardines, empradización, arborización y andenes".

En el acta del informe de visita realizado por esa Secretaría con ocasión de la queja 1-2011-41153 se tomaron fotos del ante jardín, en las que se observan los antejardines y un aviso colocado por HECOL en el que se dice;

**"ANTEJARDIN
POR NORMA ESTÁ PROHIBIDO PARQUEAR. SI USTED LO HACE ES BAJO SU
RESPONSABILIDAD (...)**

(...)

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5º del Decreto 419 de 2008, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, por lo cual mediante documentos obrantes a folios 18 y 19 del expediente, se enviaron comunicaciones tanto a la sociedad enajenadora como a la Representante Legal del Edificio IKU 86 A, con el propósito de indicarles la fecha y hora de la práctica de la visita al bien materia de investigación, diligencia que se realizó el 9 de diciembre de 2014 con la presencia de la señora ADRIANA GAITAN ALVAREZ por parte del quejoso y del señor JORGE ARMANDO DIAZ JACDED en representación del enajenador; situación que fue plasmada en el acta de visita técnica visible a folios 20 y 21 del expediente.

Que como consecuencia de la diligencia, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 14-1282 de 27 de diciembre de 2014 (folio 30 a 32), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

1. Ausencia de antejardines del proyecto.

Al momento de la visita se observa que el proyecto cuenta con una zona de antejardín en la fachada principal del edificio, este espacio está siendo utilizado para parqueadero. La parte



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

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

Página 3 de 7
Se declara que la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide con el contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

AUTO No. 46 DE 27 DE ENERO DE 2017

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

quejosa manifiesta en la visita que se ha venido utilizando este espacio como parqueadero de visitantes ya que el enajenador no dejó estos parqueaderos en el interior de la edificación.

El hecho denunciado en la visita por la señora Gladys (falta de parqueaderos de visitantes) es objeto de investigación por este despacho en el expediente 1-2011-41153, por lo tanto solo nos referiremos al hecho nuevo denunciado por la señora Gladys. Se trata entonces de establecer si el enajenador dejó el antejardín de acuerdo a lo estipulado en los planos aprobados por la Curaduría Urbana N°4 con la licencia de construcción LC-08-4-0866.

El edificio presenta en su fachada una franja de antejardín con plantas y adoquín ecológico como referencia de cambio de textura, en el lenguaje arquitectónico es común utilizar diferentes texturas para identificar y caracterizar espacios, en este caso es determinante que el enajenador dejó este espacio como antejardín, puesto que no observa simbología o demarcaciones propias para parqueaderos.

Por otra parte analizada la documentación radicada por el enajenador ante este despacho se encontró que en los planos aprobados por la Curaduría Urbana N°4 con la licencia de construcción LC-08-4-0866, el proyecto cuenta con antejardín en la fachada principal del edificio, el cual pertenece al encontrado en la visita técnica.

En la visita técnica el enajenador aporta el acta entrega de las zonas comunes donde figura este espacio como antejardín.

Una vez analizada y confrontado el hallazgo de los hechos objeto de la queja con los planos aprobados por la Curaduría Urbana N° 4, se determina que no se encontraron deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones atribuibles al enajenador."

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 (5) 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



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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 46 DE 27 DE ENERO DE 2017

Página 4 de 7

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

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

control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra 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"*

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora HECOL S.A.S., identificada con Nit. 860.036.579-8, representada legalmente por el señor JORGE ARMANDO DIAZ JACDED (o quien haga sus veces).

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14° del Decreto 419 de 2008, relativos a la oportunidad para imponer sanciones. De ese modo, la fecha de entrega del bien inmueble en cuestión ocurrió el 29 de enero de 2010 y el momento de conocimiento por parte de este Despacho de los hechos objeto de queja sucedió el 24 de octubre de 2014, fecha en la que fue presentada la reclamación inicial.

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:



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
Página 5 de 7
Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

AUTO No. 46 DE 27 DE ENERO DE 2017

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

"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.

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 419 de 2008.

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

La suscrita Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos.

4. Análisis probatorio y conclusión

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

Diana (González)
Aclarado lo anterior, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente y teniendo en cuenta el informe de verificación de los hechos No. 14-1282 de 27 de diciembre de 2014 emitido por el área técnica, se debe señalar que para este caso en particular no se encontraron deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones técnicas que atenten contra las condiciones estructurales del bien, atribuibles o de responsabilidad de la sociedad enajenadora.

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 419 de 2008, contra la sociedad enajenadora HECOL S.A.S., identificada con Nit. 860.036.579-8, representada legalmente por el señor JORGE ARMANDO DIAZ JACDED (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 técnicas. En consecuencia, y en atención a lo establecido en el artículo 6° del Decreto 419 de 2008, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora 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 HECOL S.A.S., identificada con Nit. 860.036.579-8, representada legalmente por el señor JORGE ARMANDO DIAZ JACDED (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora HECOL S.A.S., identificada con Nit. 860.036.579-8, representada legalmente por el señor JORGE ARMANDO DIAZ JACDED (o quien haga sus veces), en esta ciudad.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la señora ADRIANA GAITAN ALVAREZ en calidad de Representante Legal (o quien haga sus veces), del proyecto de vivienda IKU 86 A, en esta ciudad.



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
Página 7 de 8

AUTO No. 46 DE 27 DE ENERO DE 2017

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

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones 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.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente auto proceden los recursos de reposición ante este Despacho, y de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los cuales se podrán 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 el literal i del 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 veintisiete (27) días del mes de enero de dos mil diecisiete (2017).

Diana Carolina Pinzón

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SICV
Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista SICV



Faint, illegible text in the top left corner, possibly a header or address block.



Faint, illegible text located in the lower-left quadrant of the page.