



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
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.

Diana Pinzón

AUTO No. 724 DEL 28 DE ABRIL DE 2017

"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 de oficio el conocimiento de los hechos informados a través de memorando por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, por las presuntas anomalías existentes en las áreas comunes del proyecto de vivienda **PARQUE 107** ubicado en la Calle 107 N° 50-17 de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **B & V ESTRUCTURAS METÁLICAS LIMITADA EN REORGANIZACIÓN**, actuación a la que le correspondió la radicación 3-2015-18452 (Folio 1). Queja N° **3-2015-18452-1** del **25 de marzo de 2015**.

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 **B & V ESTRUCTURAS METÁLICAS LIMITADA EN REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT **860.503.015-1**, a la que le fue otorgada el registro de enajenación N° **2012096**. (Folio 2).

Que según lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 419 de 2008, a través de oficio con radicado N° **2-2015-28603** del **5 de mayo de 2015** (Folio 5), se procedió a correr traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que se pronuncie al respecto e indique si daría o no solución a los hechos motivo de queja.

Que la sociedad enajenadora descurre traslado de los hechos endilgados por esta entidad, con escrito recibido el 20 de mayo de 2015 bajo el radicado 1-2015-31604 (Folios 6 al 12), en los siguientes términos:

"...Con relación a su solicitud de justificación de las razones por las que el Edificio Parque 107 no cuenta con sistema o red contra incendios, les informamos que la construcción del

W

cl

AUTO No.724 DEL 28 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 2 de 7

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

Edificio se efectuó con la Licencia de Construcción LC 11-3-0356 expedida el 13 de Abril de 2011 con la norma NSR 98, y se construyó bajo las especificaciones establecidas en la misma, en los cuales no está el título I que actualmente está vigente y especificado en la NSR 10. Bajo las normas anteriores al NSR 10 se instaló un hidrante o toma fija para incendios en la tubería de 6" al frente del edificio en la esquina nororiental a 12 mts. Aprox. De la fachada principal (Adjuntamos fotografía reciente de su ubicación)..."

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5° del citado Decreto Distrital, el funcionario del área técnica de esta Subdirección no consideró necesaria la visita de carácter técnico, elaborando el respectivo informe técnico N° 410 del 6 de abril de 2016, obrante a folio 13 del expediente, que concluyó:

"Este informe técnico es un procedimiento previo para establecer la procedencia de investigación en términos del Decreto 419 de 2008. La queja hace relación a áreas comunes. El enajenador realizó la entrega de zonas comunes en mayo de 2014 según acta anexa (folio 8).

La Subdirección de Prevención y Seguimiento constató que el edificio no contaba con sistema o red contra incendios. En razón a lo anterior se dio traslado al enajenador, quien respondió que el edificio se realizó con licencia de construcción LC 11-3-0356 de abril de 2011, y le corresponde por norma de cumplimiento la NSR98.

La licencia aportada es concordante con la especificada en la radicación de documentos ante esta Secretaría, y en ella, en la sección de obligaciones, se precisa el cumplimiento de la NSR98, tal lo anotado por el enajenador.

Según el Código de Construcción del Distrito en su parágrafo D.7.4.3, norma aplicable al proyecto, los sistemas contra incendios de mangueras y tomas fijas de agua, solo aplican para edificios de más de seis pisos. Dado que el edificio PARQUE 107 cuenta con cinco pisos de altura: no está incumpliendo norma alguna. No se establece afectación por la carencia de sistema contra incendios..."

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 le corrió traslado de ésta y presentó los respectivos descargos a la misma.



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

Diana Pinzón

AUTO No.724 DEL 28 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 3 de 7

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

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 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, 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*"

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora **B & V ESTRUCTURAS METÁLICAS LIMITADA EN REORGANIZACIÓN**, identificada con el NIT 860.503.015-1, responsable de la construcción y/o enajenación del proyecto de vivienda **PARQUE 107**.

CP



AUTO No.724 DEL 28 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 4 de 7

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

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 para la oportunidad de imponer sanción. Esto es, la fecha de la entrega de las áreas comunes del inmueble en cuestión, y el momento de presentación de los hechos puestos en conocimiento de este Despacho. En este sentido, se constató que las áreas comunes esenciales del inmueble objeto de investigación fueron entregadas a la copropiedad, el día **10 de mayo de 2014** (Folios 8 y 9), y la petición de oficio que dio origen a esta actuación data del día **25 de marzo de 2015**, estando dentro del término de oportunidad establecido en dicha norma.

3. Desarrollo de la actuación

Esta Subdirección adelantó cada una de las actuaciones respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, se ajustó 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 injustificadas; 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.

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)*

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



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
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.

Diana González

19

AUTO No.724 DEL 28 DE ABRIL DE 2017

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."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 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 al hecho denunciado referente a: "el edificio no cuenta con sistema o red contra incendios". Lo anterior, en razón a que la radicación de los documentos para la autorización de la licencia de construcción otorgada al enajenador para la construcción del proyecto de vivienda **PARQUE 107** que nos ocupa, es del **18 de noviembre de 2010** (Folio 7), estando vigente la norma NSR98.

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

CP

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

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

Diana G. Pineda



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No.724 DEL 28 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 6 de 7

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

En este orden de ideas, se evidencia que no existe mérito para abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **B & V ESTRUCTURAS METÁLICAS LIMITADA EN REORGANIZACIÓN**, identificada con el NIT **860.503.015-1**, dado que 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 la sociedad enajenadora **B & V ESTRUCTURAS METÁLICAS LIMITADA EN REORGANIZACIÓN**, por ende esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa contra el citado enajenador y en atención a lo preceptuado en el artículo sexto del citado Decreto Distrital ordenará el archivo de las diligencias administrativas adelantadas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir la investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **B & V ESTRUCTURAS METÁLICAS LIMITADA EN REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT **860.503.015-1**, 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 al señor **OSCAR EDUARDO BULLA**, representante legal de la sociedad enajenadora **B & V ESTRUCTURAS METÁLICAS LIMITADA EN REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT 860.503.015-1, o a quien haga sus veces.

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido del presente auto al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **PARQUE 107** de esta ciudad.

10/4



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

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.

Diana Pinzón

2

AUTO No.724 DEL 28 DE ABRIL DE 2017

Hoja No. 7 de 7

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

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 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 veintiocho (28) días del mes de abril de dos mil diecisiete (2017).

Diana Carolina Pinzón Velásquez

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Genney Jacqueline Olarte C - Contratista- SICV

Revisó: Juan Francisco Calderón Huertas - Contratista - SICV

