



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017

*“Por la cual se cierra 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 por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 419, 121 de 2008, el Acuerdo 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 419 de 2008 asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MARÍA DEL SOCORRO HURTADO**, en calidad de Administradora y Representante Legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO LUTECIA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 11A No. 121-27 de esta ciudad, contra los enajenadores **TITO ANTONIO GOYENECHÉ FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2014-54834 del 27 de agosto del 2014 (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 los enajenadores **TITO ANTONIO GOYENECHÉ FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408, son los responsables del proyecto de vivienda mencionado y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2010100, actualmente cancelado (folio 2).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 419 de 2008, mediante radicado No. 2-2014-59063 el 15 de septiembre del 2014, corrió traslado de la queja inicial al constructor para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos (folio 3). GV

Que los enajenadores guardaron silencio al traslado de la queja.

CP

G



**RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 2 de 18**

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Que posteriormente se fijó fecha y hora para la práctica de la visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día 14 de octubre de 2014 y que contó con la asistencia de las partes, tal como consta en el acta que figura a folio 7 del expediente, diligencia de la que se elaboró el informe técnico No. 1170 del 14 de octubre del 2014 (folios 10 a 13) que concluyó:

**“(…) HALLAZGOS**

**1. Filtración al apartamento 302**

*Es importante precisar que las partes informaron durante la visita que la constructora no ha realizado labores de post ventas en las áreas comunes del edificio.*

*a) En la inspección realizada al apartamento 302 se observó humedad inactiva sobre la parte superior del muro de culata que hace parte de la alcoba principal.*

*La humedad evidenciada se manifiesta de una manera puntual que causa el abombamiento del pañete y manchas oscuras.*

*Al verificar la cara exterior del muro en referencia se observa que la humedad se localiza justo debajo de la junta de dilatación entre la pantalla en concreto y la placa de entrepiso.*

*Es posible que se trate de una fisura ocurrida por el movimiento normal de asentamiento de la edificación que está generando la filtración y en consecuencia humedad a la cara interior del apartamento.*

*La citada filtración constituye una deficiencia constructiva, toda vez que no se está dando el debido cumplimiento a El acuerdo 20 de 1995-Código de la construcción del distrito capital de Bogotá:*

*CAPITULO B.5, PROTECCION CONTRA LA INTERPERIE" "ARTICULO B.5.1.3" "Todos los elementos de una edificación, estructurales o no que estén en contacto con el exterior deben protegerse educadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene y salubridad y comodidad interna.*

*Y se califica como afectación leve.*

*b) Deterioro del pañete en balcón alcoba principal apto 302.*

*Se trata del desprendimiento del pañete aplicado en muro de balcón como área común de uso exclusivo del apartamento 302, se observa sobre la zona afectada una fisura superficial ocasionada por el asentamiento normal de la edificación, que posiblemente con el paso del agua lluvia generó un burbuja en el pañete que posteriormente se reventó ocasionando el desprendimiento del acabado.*

*El desprendimiento en comento es catalogado como deficiencia constructiva, calificada como afectación leve.*

*Durante la visita técnica la administradora informó sobre la existencia de los siguientes hechos*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 3 de 18

Continuación de la Resolución “Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

### 2. Fisuras

a) Durante la diligencia se observó la presencia de múltiples fisuras provenientes de asentamiento normal de la edificación sobre las superficies que conforman tanto las fachadas exteriores como interiores y placa de contra piso.

b) De otra parte se evidencio una serie de fisuras sobre la cara superior e inferior de la rampa vehicular ubicada sobre el costado sur del edificio, y sobre el acceso vehicular costado Norte del mismo, provocadas por el asentamiento normal de la edificación, es de aclarar que no se evidencio rastro de humedad sobre las zonas que se encuentran a un nivel más bajo de las fisuras identificadas.

Respecto a este último punto es importante aclarar que en el acta se registró que a través de las fisuras se propagaban las filtraciones al hall de depósitos y deposito comunal, sin embargo se aclara que esta afirmación no es la correcta toda vez que no se obtuvo alguna prueba referente a filtración.

c) fisuras al interior del salón social del edificio, se observó la presencia de una fisura en muro costado oriental del espacio que se localiza sobre el acabado del mismo.

Debido a que en la reclamación no se anexan constancia de solicitudes realizadas por la copropiedad sobre este aspecto el enajenador deberá aportar acta que soporte el tratamiento de fisuras de las áreas comunes del edificio en comento, en caso de no ser aportado, el presente hecho será catalogado como afectación leve, en el evento de aportarse el citado soporte las fisuras presentadas en el edificio deberán ser atendidas como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad.

### 3. Humedades en áreas comunes.

La administradora informó sobre una humedad en el cielo raso instalado sobre el acceso vehicular a la placa de semisótano costado norte.

Se trata de una humedad que afecta la capa de acabado del cielo raso, al momento de la visita se accedió al baño que hace parte del apartamento 101 y que se localiza justo sobre los rastros de humedad a nivel de cara inferior placa de entrepiso piso 2 y no se evidencio origen de la filtración que a la fecha presenta indicios de estar controlada

Por lo anterior se califica este hecho como afectación leve.

### 4. Desprendimiento de 2 baldosas en salida a terraza.

En el recorrido por las áreas comunes se observó que sobre la circulación para salir a la terraza de ultimo nivel dos elementos de enchape se encuentran sueltos.

Este fenómeno se presenta por la pérdida de adherencia del material con relación a la superficie

Teniendo en cuenta que este hecho se presenta de forma prematura con relación a la fecha de entrega de las áreas comunes se cataloga como deficiencia constructiva calificada como

cl

cl



**RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 4 de 18**

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

*afectación grave toda vez que en las condiciones mencionadas se genera riesgo para las personas que transitan por la zona.*

**"El acuerdo 20 de 1995-Código de la construcción del distrito capital de Bogotá:"**

**ARTÍCULO B.10.3.2. Enchapes.**

*"En este artículo se presentan los requisitos mínimos para los enchapes en edificaciones, en todo caso debe buscarse la mejor adherencia a la edificación para evitar en lo posible su desprendimiento bajo cargas excepcionales"*

**5. Sistemas de detección de incendios**

*En la inspección realizada a las zonas comunes del edificio se observó la falta de sistema de detección de incendios en los espacios de uso comunal.*

*Lo anterior constituye una deficiencia constructiva toda vez que no se está dando cumplimiento a la siguiente disposición del Acuerdo 20 de 1995, código distrital de construcción que dice lo siguiente:*

**"ARTÍCULO D.7.6.2. Alcance."**

*"Esta sección cubre los requisitos de localización, montaje, mantenimiento y espaciado entre detectores para que ofrezcan la adecuada protección a los habitantes, edificios, áreas, estructuras, objetos que intenten protegerse. Los detectores automáticos deben implementarse junto con otros equipos como los descritos en las secciones D.7.3, D.7.4 y D.7.5, con el fin de incrementar las medidas de protección contra incendios."*

*"D.7.6.6.1.4. Deben instalarse detectores en todas las áreas donde se requiera protección total, ésta debe incluir todos los cuartos, corredores, áreas de almacenamiento, sótanos, conductos de ventilación, áticos, almacenes, espacios para cielo rasos suspendidos y otras subdivisiones y espacios accesibles."*

**"ARTÍCULO D.7.6.4. Edificaciones donde se requieren."**

*"Deben instalarse detectores automáticos de incendio en las edificaciones de los subgrupos de uso residencial multifamiliar (R-2), residencial hoteles (R-3), comercial bienes y servicios (C-2), institucional de reclusión (I-1), institucional de salud o incapacidad (I-2), institucional de educación (I-3)"*

*Y se cataloga como afectación grave.*

*6. Así mismo se observó la ausencia de instalación de sistema de detección y extinción de incendio en el cuarto de basuras del edificio conforme al:*

*Acuerdo 20 de 1995, código distrital de construcción que dice lo siguiente:*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 5 de 18**

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

***“CAPITULO B.7”***

*“d) Contar con los dispositivos de seguridad necesarios para la prevención y control de accidentes y la detención y extinción de incendios”*

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6° del citado Decreto Distrital y existiendo mérito para ello, mediante Auto No. 511 del 10 de abril del 2017 (Folios 16 a 20), ordenó abrir investigación administrativa contra los enajenadores **TITO ANTONIO GOYENCHE FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408, Acto Administrativo del que se corrió traslado a la quejosa y a los investigados de conformidad con la norma en cita (folios 21 a 23).

Que los enajenadores **TITO ANTONIO GOYENCHE FLÓREZ** y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, mediante escrito con radicado No. 1-2017-34160 del 10 de mayo de 2017 (Folio 24), describió el traslado de la queja, manifestando como argumentos de defensa lo siguiente:

*“En cuanto a las afectaciones leves nos permitimos manifestar que conforme al artículo décimo cuarto del decreto (sic) 419 de 2008 dichas afectaciones se presentaron después del primer año de entregado el edificio. Como consta en la página 2 del informe de verificación de hechos N° 1170 del 14 de octubre de 2014, el edificio Lutecia fue entregado en diciembre de 2011 y los hechos fueron denunciados el 27 de agosto de 2014. Sin embargo se accedió a todos los arreglos que solicitó la señora Maria del Socorro Hurtado en el Edificio Lutecia.*

*En cuanto a las afectaciones graves también se hicieron las intervenciones pertinentes pues se hicieron los arreglos necesarios para corregir las fallas.*

*Se realizaron las siguientes intervenciones en las afectaciones leves y graves:*

1. Resanes y pintura del punto fijo.
2. Resanes y pintura en terraza.
3. Cambio de piezas de ladrillo que se encontraban rotas.
4. Reparación de humedades en recepción.
5. Pintura de culatas con pintura impermeable (para exteriores).
6. Cambio de piezas en acceso al edificio y terraza.
7. Enchape en cuarto de aseo.
8. Instalación de sensores para detección de incendios.”

GR

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 6 de 18

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

Que continuando con el trámite dispuesto por el Decreto Distrital 419 de 2008, la Subdirección citó a las partes para el día doce (12) de mayo del 2017 (Folios 21 a 23), a la que solo asistió la querellada, como consta en el acta de inasistencia. (Folio 25).

Mediante escrito radicado bajo el No. 1-2017-36434 de 17 de mayo de 2017 (fls. 30-31), el enajenador **TITO ANTONIO GOYENECHÉ FLÓREZ**, allegó solicitud de archivar la investigación aduciendo el cumplimiento de sus obligaciones.

A través de radicado No. 1-2017-38560 de 24 de mayo de 2017, la parte querellante solicitó la fijación de una nueva fecha para realizar la audiencia de intermediación (fl. 48).

Que se fijó nueva fecha para la audiencia para el veinticuatro (24) de mayo de 2017 (folios 27 y 28), a la que solo asistió la querellada (fls. 29 y 30).

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedó agotada, que el término probatorio es potestativo de la Administración y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

### ANÁLISIS 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, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 419 de 2008 y 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 del artículo 2 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 facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar



## RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 7 de 18

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

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 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 Art. 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 investigación contra los enajenadores **TITO ANTONIO GOYENCHE FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408, responsables de la construcción y/o enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO LUTECIA – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

### 2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación 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:

*“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.”” (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*

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



## RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 8 de 18

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

*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 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.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los decretos distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencias y recursos.

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, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 419 de 2008).

### 3. Análisis probatorio

Aclarado lo anterior, esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 14 de octubre de 2014 en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO LUTECIA – PROPIEDAD HORIZONTAL** enajenado por los señores **TITO ANTONIO GOYENECHÉ FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408, constató que los hechos que afectan las zonas comunes, consistentes en: “1- Filtración del apartamento 302, b) Deterioro del pañete en balcón alcoba principal apto 301, c) fisuras al interior del salón social del edificio y 3- Humedades en áreas comunes.” constituían deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves, y los hechos: “4- Desprendimiento de 2 baldosas en salida a terraza y 5- Sistemas de detección de incendios” constituían deficiencias constructivas calificadas

<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

**RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017** Pág. 9 de 18

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

como graves, como quedó plasmado en el informe técnico No. 1170 del 14 de octubre de 2014 (folios 10 a 13).

De conformidad con el artículo 2º del Decreto 419 de 2008, existen tres tipos de afectaciones, tal y como se puede vislumbrar:

*“**Afectaciones Gravísimas:** Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones estructurales de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes.”*

***Afectaciones Graves:** Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:*

- *En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad de los inmuebles y no implique el daño estructural de las viviendas.*
- *En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales y cualquier otro hecho que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes.*

***Afectaciones Leves:** Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que se presentan dentro del término de garantía por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad de la construcción.” (Subrayas fuera de texto original)*

Los enajenadores **TITO ANTONIO GOYENCHE FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408, acreditaron los arreglos que se realizaron en el **EDIFICIO LUTECIA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, a través de radicado No. 1-2017-36434 de 17 de mayo de 2017 (fls. 30 a 33), así:

*“(…) solicito que se tenga como prueba el mail que se adjunta donde consta que la señora Gloria López recibió todos los arreglos que solicitó a excepción de la madera del piso. Es de resaltar que siempre tuve la disponibilidad para proceder a los arreglos y en efecto en julio de 2015 se hicieron todos los arreglos no solo del apartamento de la señora Gloria Lopez (sic) sino de los apartamentos que*

GR  
CP



**RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 10 de 18**

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

*solicitaron arreglos así como de las áreas comunes del Edificio Lutecia. Así mismo solicito que se tenga en cuenta que asistí a la audiencia de intermediación para que la señora Lopez (sic) ratificara lo que he expuesto hasta el momento pero no fue posible pues ella no asistió.*

*Así mismo adjunto la programación de los arreglos que se hicieron en el edificio en el año 2015.*

*Solicito que se archive esta investigación ya que:*

1. *Hice todos los arreglos que me solicito (sic) la señora Gloria Lopez (sic) prueba de ello es el mail donde así lo confirma que se arreglaron las afectaciones graves:*

- *La humedad en la alcoba principal que proviene de muro exterior del edificio y fisuramiento de los muros laterales del balcón sobre la alcoba principal.*
- *Enchape total de la cocina.*

*Con las siguientes actividades*

- a. *Resane y pintura de grietas y humedades en zona social, alcoba, y balcón principal y alcoba.*
- b. *Cambio del enchape reclamado,*
- c. *Resane y pintura del hogar de la chimenea.*
- d. *Pintura del 50% del apartamento.*

2. *Quedó faltando el arreglo de la madera pero siendo una afectación leve ha prescrito la oportunidad fijada en el artículo 14 del decreto (sic) 419 de 2008 ya que el apartamento fue entregado en noviembre de 2011 como consta en el informe verificación de hecho 43, 21 de enero de 2015 página 1 y la queja fue interpuesta el 21 de noviembre de 2014, es decir 3 años después.*

*En julio de 2015 se realizaron todos los arreglos solicitados por la señora López y el arreglo de la madera no se realizó pues para proceder se necesitaba que la señora López diera el espacio en el apartamento y esto significaba desocupar parte de él lo que nunca comunicó a la constructora para hacer el arreglo de la madera. (...)*”

Posteriormente, el enajenador, allegó pruebas del cumplimiento a través del radicado 1-2017-36435 de 17 de mayo de 2017 (fls. 34 a 47), a saber:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017** Pág. 11 de 18

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

**“AFECTACIONES**

Filtración apartamento 302 Afectación leve. Para probar los arreglos se aporta acta de entrega de los trabajos del apartamento 302 y de no ser suficiente se solicita visita de verificación.

Deterioro del pañete en balcón alcoba principal apartamento 302. Afectación leve. Para probar los arreglos se aporta acta de entrega de los trabajos del apartamento 302 y de no ser suficiente se solicita visita de verificación.

Fisuras en fachada DEBIDO AL ASENTAMIENTO NORMAL. Prueba de arreglo: Fotos en las páginas 1, 2, 3, 4.

Fisura en la rampa vehicular DEBIDO AL ASENTAMIENTO NORMAL. Prueba de arreglo: Fotos página 2.

Fisura al interior del salón social del edificio FECTACIÓN (sic) LEVE. Prueba foto.

Humedades en áreas comunes AFECTACION (sic) LEVE. Prueba Fotos página 5 parte superior.

Desprendimiento de 2 baldosas en salida a terraza. Afectación grave. Prueba de arreglo Página 6 y 7.

Sistema de detección de incendios. Afectación grave. Prueba de arreglo página 5 y 9.

Así mismo apporto comunicaciones donde constan las fechas de realización de los trabajos.

En cuanto a las afectaciones leves nos permitimos manifestar que conforme al artículo décimo cuarto del decreto (sic) 419 de 2008 dichas afectaciones se presentaron después del primer año de entregado el edificio. Como consta en la página 2 del informe de verificación de hechos N° 1170 del 14 de octubre de 2014, el edificio Lutecia fue entregado en diciembre de 2011 y los hechos fueron denunciados el 27 de agosto de 2014. Sin embargo se accedió a todos los arreglos que solicitó la señora Maria (sic) del Socorro Hurtado en el Edificio Lutencia tales como

1. Resanes y pintura del punto fijo.
2. Resanes y pintura en terraza.
3. Cambio de piezas de ladrillo que se encontraban rotas.
4. Reparación de humedades en recepción.
5. Pintura de culatas con pintura impermeable (para exteriores).
6. Cambio de piezas en acceso al edificio y terraza.
7. Enchape en cuarto de aseo.

CP

CP



**RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 12 de 18**

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

*8. Instalación de sistema de detección de incendios.  
Como se prueba mediante material fotográfico. (...)*”

Dentro de las pruebas aportadas por el enajenador se encuentra en el folio 45 el acta de entrega de trabajos realizados por fisuras de asentamiento de julio 2 de 2015, firmada por la señora Natalia Escobar, propietaria del apartamento 302 del proyecto de vivienda **EDIFICIO LUTECIA – PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Ahora bien, de conformidad con el material probatorio obrante dentro del expediente, se pudo establecer el cumplimiento de las obligaciones por parte de los enajenadores **TITO ANTONIO GOYENECHÉ FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408, sin embargo el presente análisis solo se efectuará frente a las afectaciones calificadas como graves porque este Despacho encuentra que típicamente ha operado el fenómeno de pérdida de oportunidad para imponer sanción que señala el artículo catorce del Decreto Distrital 419 de 2008, frente a los hechos calificados como afectaciones leves: “1- *Filtración del apartamento 302, b) Deterioro del pañete en balcón alcoba principal apto 301, c) fisuras al interior del salón social del edificio y 3- Humedades en áreas comunes*” en consideración a que la fecha de la entrega de las áreas privadas (**diciembre de 2011**) data de hace dos (2) años y ocho (8) meses a la fecha en que se radicó la queja o se presentó el hecho objeto de investigación ante esta entidad (**27 de agosto de 2014**), como obra en el acta de visita que aparece en el expediente a folio 7.

*“ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. **Oportunidad para imponer sanciones.** - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*

*Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.* (Subrayas y negrillas fuera de texto original).

Así las cosas, el Despacho debe tener en cuenta la fecha en que se presentó el hecho, es decir, el 27 de agosto de 2014 (folio 1), bajo el radicado No. 1-2014-54834, puesto que existe prueba en el expediente que permite inferir que tal anomalía se presentó con anterioridad, y



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 13 de 18**

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

que no posee esta Subdirección la oportunidad para imponer sanción de conformidad con los términos dispuestos por el Decreto Distrital 419 de 2008.

En este orden de ideas, en relación con los hechos consistentes en: *“1- Filtración del apartamento 302, b) Deterioro del pañete en balcón alcoba principal apto 301, c) fisuras al interior del salón social del edificio y 3- Humedades en áreas comunes”*, **constituyen deficiencias constructivas catalogadas como afectaciones leves** frente a estos hechos el término dentro del cual debieron presentarse ante esta entidad, conforme al artículo 14 del Decreto Distrital 419 de 2008: *“Oportunidad para imponer sanciones.- Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*

*Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.”*

Bajo los argumentos planteados, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de vivienda, este Despacho no continuará con la investigación frente a los hechos *“1- Filtración del apartamento 302, b) Deterioro del pañete en balcón alcoba principal apto 301, c) fisuras al interior del salón social del edificio y 3- Humedades en áreas comunes”*, adelantada en contra de los enajenadores **TITO ANTONIO GOYENECHÉ FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408, los cuales han sido identificados bajo el radicado No. 1-2014-54834 del 27 de agosto de 2014 (Folio 1).

Frente a los hechos restantes: *“4- Desprendimiento de 2 baldosas en salida a terraza y 5- Sistemas de detección de incendios”*, los cuales fueron calificados como afectaciones graves este Despacho decidirá la **procedibilidad de imponer sanción** a los enajenadores **TITO ANTONIO GOYENECHÉ FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408. Así las cosas, para tomar esta decisión deben tenerse en cuenta el análisis probatorio y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el acervo probatorio que obra en el expediente, permite deducir sin lugar a duda que los responsables tanto del proyecto de vivienda como de la enajenación del mismo, objeto de la presente investigación, son los mencionados anteriormente, y este es precisamente

GN  
U



**RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017** Pág. 14 de 18

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

el tema de competencia de esta Subdirección (artículo 2º numeral 6º del decreto Distrital 078 de 1987), que se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad enajenadora, las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se predicen o pueden constituirse en ejercicio de esta actividad, por otra parte la sociedad enajenadora investigada no logró desvirtuar la tipificación y subsanación total de los hechos objeto de investigación.

Ahora bien, habiendo aclarado que la investigación solo seguirá adelante frente a los hechos catalogados como afectaciones graves: *“4- Desprendimiento de 2 baldosas en salida a terraza y 5- Sistemas de detección de incendios”*, se precisa analizar si existe material probatorio que sustente la corrección de los mismos, veamos:

En el folio 12 del expediente, se encuentra el informe de visita No. 1170 llevado a cabo el 14 de octubre de 2014 en el que se menciona en el numeral *“4- Desprendimiento de 2 baldosas en salida a terraza. En el recorrido por las áreas comunes se observó que sobre la circulación para salir a la terraza de ultimo (sic) nivel dos elementos de enchape se encuentran sueltos. Este fenómeno se presenta por la pérdida de adherencia del material con relación a la superficie. (...)”*

De conformidad con las pruebas obrantes en los folios 41 y 42, se observa material fotográfico que data del año 2015 y que evidencia que se realizó la corrección de las baldosas en la salida de la terraza.

En cuanto al hecho *“5- Sistemas de detección de incendios. En la inspección realizada a las zonas comunes del edificio se observó la falta de sistema de detección de incendios en los espacios de uso comunal. (...) Así mismo se observó la ausencia de instalación de sistema de detección y extinción de incendio en el cuarto de basuras del edificio (...)”*.

En los folios 34 y 44 del expediente obra prueba allegada a través de material fotográfico del año 2015, en la que se evidencia la corrección del hecho referido.

Ahora bien, es preciso aclarar que ante las manifestaciones y pruebas de cumplimiento proporcionadas por los enajenadores **TITO ANTONIO GOYENECHÉ FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408, la parte querellante **MARÍA DEL SOCORRO HURTADO**, en calidad de Administradora y Representante Legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO LUTECIA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, no hizo pronunciamiento alguno, ya que no se presentó a la audiencia de intermediación en ninguna de las dos ocasiones en que fue citada.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 15 de 18**

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Por su parte, los querellados **TITO ANTONIO GOYENECHÉ FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408, no sólo allegaron el acervo probatorio enunciado previamente que data del año 2015, sino que arrimaron copia de los escritos de fechas 14 de mayo de 2015 y 27 de mayo de 2015 (fls. 46 y 47) enviados a la señora **MARÍA DEL SOCORRO HURTADO**, administradora del Edificio Lutecia – Propiedad Horizontal, en los que le informa los tiempos requeridos para la ejecución de los arreglos de posventas en los apartamentos.

En atención al análisis probatorio realizado, se considera necesario mencionar que tal y como lo ha manifestado la H. Corte Constitucional, en diversas ocasiones, las actuaciones de los particulares y del estado deben estar precedidas de la presunción de la buena fe, como principio básico constitucional, veamos<sup>3</sup>:

***“3.6. El principio de buena fe en las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas. Reiteración de jurisprudencia.***

*3.6.1. El artículo 83 de la Constitución prevé un deber a cargo de los particulares y de las autoridades públicas: ceñirse en sus actuaciones a los postulados de la buena fe, y una presunción: en las gestiones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas se presume su buena fe. Este tribunal, al precisar el sentido de este principio[50], ha puesto de presente su función integradora en el ordenamiento y su función reguladora de las relaciones entre los particulares y el Estado[51]. En este contexto, ha destacado que el principio de la buena fe “exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “persona correcta (vir bonus)”” [52], de tal suerte que se refiere a la “confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada” [53]. La presunción de buena fe es una presunción de hecho, no de derecho. Por lo tanto, admite prueba en contrario[54].”*

De conformidad con la jurisprudencia que precede, este Despacho considera que el material fotográfico allegado al expediente por parte del querellado, debe ser apreciado en su totalidad bajo el principio de la buena fe, como prueba del cumplimiento de sus obligaciones, máxime cuando no existe dicho o prueba en contrario por parte de la quejosa.

De esta manera, el Despacho considera que en el *sub lite* existen motivos suficientes para ordenar el cierre de la presente investigación. or

<sup>3</sup> Corte Constitucional. C-551-15. M.P. Mauricio González Cuervo. Agosto 26 de 2015. a



## RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 16 de 18

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

### 4. Análisis de descargos

El enajenador presentó escrito de descargos a través de radicado No. 1-207-34160 de 10 de mayo de 2017, en el cual manifestó que había realizado las correcciones pertinentes en las afectaciones leves y graves frente al proyecto de vivienda **EDIFICIO LUTECIA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, así mismo, indicó que las afectaciones calificadas como leves se presentaron después del primer año de entregado el edificio teniendo en cuenta que según el informe de verificación de hechos N° 1170 de 14 de octubre de 2014, el edificio fue entregado en diciembre de 2011 y los hechos fueron denunciados el 27 de agosto de 2014, pero de igual manera se accedió a todos los arreglos solicitados.

Como sustento probatorio allegó fotografías que evidencian el arreglo de las afectaciones del **EDIFICIO LUTECIA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, como se analizó en el capítulo probatorio.

### 5. Fundamento normativo de la decisión

De todo lo anterior se colige, que los hechos “4- *Desprendimiento de 2 baldosas en salida a terraza* y 5- *Sistemas de detección de incendios*” materia de investigación fueron debidamente atendidos por el enajenador, en observancia de lo establecido en los artículos 23 (Numeral 12) y 114 del Acuerdo Distrital 079 del 2003 y el Artículo 49 del C.P.A.C.A., que señalan:

#### Acuerdo Distrital 079 del 2003:

*“ARTÍCULO 23.- Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*”

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones:

*(...)... 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones*



**RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 17 de 18**

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

*ofrecidas en la venta.*

**ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda.** *Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.”*

**Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo:**

**“ARTÍCULO 49. CONTENIDO DE LA DECISIÓN.** *El funcionario competente proferirá el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de los alegatos.*

*El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:*

- 1. La individualización de la persona natural ó jurídica a sancionar.*
- 2. El análisis de hechos y pruebas con base en los cuales se impone la sanción.*
- 3. Las normas infringidas con los hechos probados.*
- 4. La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.”*

*(Subrayas fuera de texto original).*

Bajo los argumentos planteados, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de vivienda, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación y el consecuente archivo de las actuaciones administrativas adelantadas en contra de los enajenadores **TITO ANTONIO GOYENECHÉ FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408, las cuales han sido identificadas bajo el radicado No. 1-2014-54834 del 27 de agosto de 2014 (Folio 1).

Así las cosas, teniendo en cuenta que desaparecen para la Administración los hechos violatorios a las normas que rigen su competencia, habiéndose probado la corrección de los hechos encontrados por parte del enajenador, por lo anterior este Despacho considera que es pertinente ordenar el cierre de la investigación administrativa y su correspondiente archivo.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Cerrar la investigación administrativa adelantada contra los enajenadores **TITO ANTONIO GOYENECHÉ FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408, de conformidad con lo expuesto en los numerales 3. *Análisis*

CR



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 796 DEL 20 DE JUNIO DEL 2017 Pág. 18 de 18**

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

*probatorio, 4. Análisis de descargos y 5. Fundamento Normativo de la decisión de la parte motiva del presente acto.*

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notificar el contenido de esta Resolución a los enajenadores **TITO ANTONIO GOYENECHÉ FLÓREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.719 y **RICARDO HERRÁN GARCÍA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.758.408.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la señora **MARÍA DEL SOCORRO HURTADO**, en calidad de Administradora y Representante Legal o quien haga sus veces del proyecto de vivienda **EDIFICIO LUTECIA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer 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:** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y ordena el archivo del expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D.C., a los veinte (20) días del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017).

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