

Bogotá D.C.

Señor(a)

SANDRA LILIANA CRISTANCHO PRADA
Administrador - Representante Legal (o quien haga sus veces)
EDIFICIO MULTIFAMILIAR FERNANDITOS – P.H
Calle 19 # 97-15 Oficina Administración

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-18320
FECHA: 2018-04-26 13:49 PRO: 464965 FOLIOS: 1
ANEXOS: 22 FOLIOS
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN
337 DE 2018
DESTINO: SANDRA LILIANA CRISTANCHO PRADA
TIPO: OFICIO SALIDA
Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCIÓN 337 DE 12**
DE ABRIL DE 2018.
Expediente No. **1-2015-37237-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) **RESOLUCIÓN 337 DE 12 DE ABRIL DE 2018**, proferida por la **SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se advierte a la parte notificada que contra el presente acto administrativo 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 podrá 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 por el literal i) del artículo 20 del Decreto 121 de 2008 y por el artículo 74 de la Ley 1437 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: *Leonardo Guerra Ramirez - Contratista SIVCV*
Revisó: *Lina Carrillo Ordiz - Contratista SIVCV*
Anexo: (22) FOLIOS

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2013 Pág. 1 de 43

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

**EL SUBDIRECTOR 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 121 de 2008 y 419 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 1º del Decreto Distrital 419 de 2008, asumió el conocimiento de la queja de Oficio, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR FERNANDITOS**, ubicado en la Calle 19 No. 97-15 de esta ciudad, en contra de la enajenadora **ANGELA MARÍA CRISTANCHO PRADA**, identificada con cedula de ciudadanía No.52.783.069, actuación a la que le correspondió el radicado No.2-2015-37237 de 12 de junio de 2015 (folios 1) Queja No.2-2015-37237-1.

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 el responsable del proyecto de vivienda es la enajenadora **ANGELA MARÍA CRISTANCHO PRADA**, identificada con cedula de ciudadanía No.52.783.069, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014122, (folio 11) y reporta cancelado del 11 de abril de 2017 (folio 108).

Con fundamento en el Artículo Cuarto de Decreto 419 de 2008, el Despacho procedió a efectuar el traslado de la queja, al enajenador, para que se pronunciara al respecto, para lo cual se le corrió el traslado por el termino de los cinco (5) días hábiles siguientes a su recibo, para que se manifieste sobre los hechos, indicando de manera puntual si dará solución a los mismos y, en caso afirmativo, señalando el término dentro del cual los solucionará, de tal manera que se envió comunicación con radicado 2-2015-40747 del 25 de junio de 2015 (folio 3).

Conforme a lo anterior la enajenadora mediante escrito obrante a folio 4, se pronunció frente a los hechos contentivos de la queja, encontrándose suscrito por **ANGELA MARIA CRISTANCHO PRADA** manifestando que no conoce que se había realizado una visita; de la misma manera indico que no conoce el informe completo y detallado de la visita; señaló



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 2 de 43

Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte un orden”*

que la licencia de construcción No. LC 13-5-1092 ejecutoriada el 29/11/2013 y que fue expedida para una vigencia de 24 meses prorrogables hasta por un plazo adicional de 12 meses contados a partir de la fecha de ejecutoria, cuyo primer plazo vencía el 29/11/2015 y adicionó que a dicha fecha no era de incumplimiento, porque la obra no se había terminado y se encontraba dentro del término legal; de la misma manera indico *“Por otro lado y específicamente al punto “No Planteo cuarto de Basuras” la curaduría 5, entidad de (sic) de otorgó la licencia de construcción y que realiza el control antes de levantarse la obra, no lo requirió. Se trata de un edificio de 7 unidades de vivienda que no tiene administración, por lo que cada uno de los residentes se hace cargo del manejo de sus residuos. No obstante si existe norma que obligue a construir o adecuar un cuarto de basuras, con gusto se realizará.”*.

Que acorde con lo anterior y en atención a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Distrital 419 de 2008, esta Subdirección estimó necesario la práctica de una visita de carácter técnico con el fin de descartar la existencia de deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas, la cual se comunicó con radicado No.2-2016-09714 del 16 de febrero de 2016 (folio 5) dirigida a la enajenadora ANGELA MARIA CRISTANCHO PRADA, al representante legal del proyecto de vivienda no se envió comunicación, por cuanto se tenía conocimiento que no se había nombrado (folio 7); asistió la señora HERMINDA SOFIA BERNAL en calidad del quejoso, dado que no asistió el representante legal, y por el enajenador asistió el señor RAFAEL FERNANDO CRISTANCHO, tal como consta en el acta de visita técnica (folio 6), de la cual se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-240 de 07 de marzo de 2016 (folios 7 a 10), en el cual se encontraron los siguientes:

“HALLAZGOS

De acuerdo a lo solicitado mediante memorando interno, se procedió a realizar visita de verificación en la que se pudo constatar lo siguiente, frente a los hechos denunciados por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento.

El proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR FERNANDITOS, cuenta con radicación de documentos 400020140248 del 14 de agosto de 2014.

La carpeta 50563, contiene los planos arquitectónicos aprobados por la Curadora Urbana N° 5, mediante Licencia de Construcción 13-5-1092 de 25 de octubre de 2015.

La modalidad aprobada y que se consigna en el resuelve de la Licencia de Construcción, indica: “Otorgar Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total, Propiedad Horizontal, para el predio urbano



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 2 de 43

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

localizado en la dirección Calle 19 97-15 (anterior)/ actual Calle 26 97 15 (anterior) (...)

1. MODIFICACIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

En la inspección se pudo establecer que el predio no fue demolido en su totalidad, dejando una construcción preexistente de tres (3) pisos en el aislamiento posterior.

Así mismo se modificaron las ubicaciones de los vanos de las puertas de acceso a cada uno de los apartamentos.

Se implementó en las escaleras del punto fijo acceso a una terraza comunal que no fue proyectada en los planos aprobados.

En el local comercial fue demolida una escalera de acceso a un segundo nivel, que no fue proyectada en los planos.

Con base en lo anterior, se cataloga que estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad e incurren en desmejoramientos de especificaciones técnicas y deficiencias constructivas, contraviniendo lo señalado en el Artículo 7° de la Ley 400 de 1997, que a letra dice:

ARTICULO 7°.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

2. CUARTO DE BASURAS.

Dentro del recorrido realizado por las áreas comunes de la edificación, no se halló cuarto de basuras, razón por la cual se cataloga que estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad e incurren en deficiencias constructivas, contraviniendo lo establecido en el Decreto 1140 del 7 de mayo de 2003, por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1713 de 2002, en relación con el tema de la unidades de almacenamiento y se dictan otras disposiciones:

Artículo 1°. El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así:



RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 4 de 43

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte un orden"

"Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
- 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos.*
- 4. Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios.*
- 5. La ubicación del sitio no debe causar molestias e impactos a la comunidad.*
- 6. Deberán contar con cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuada presentación.*

3. BAÑO PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

El plano 1 de 4 que contiene las plantas arquitectónicas del primer y segundo piso a escala 1:75, proyecta un "baño de minusválidos", en el local comercial de la edificación.

Confrontada esta condición se pudo establecer que lo construido no concuerda con lo proyectado, razón por la cual se cataloga que este hecho afecta la utilización y disposición de las áreas comunes e incurre en un desmejoramiento de especificaciones y en una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, contraviniendo lo señalado en el Artículo 7° de la Ley 400 de 1997, relacionado en el numeral 1° del presente informe técnico.

5. SISTEMA CONTRA INCENDIOS.

En la inspección se identificó que las unidades de vivienda no fueron provistas con mecanismos para la detección de incendios.



RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 5 de 42

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Este hecho incurre en una deficiencia constructiva, que afecta las condiciones de habitabilidad, contraviniendo lo señalado en el literal c del ítem J.4.2.8.2. de la NSR-10, que a letra dice:

J.4.2.8.2 — Grupo R-2 (Residencial multifamiliar) — Las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) deben estar protegidas por un sistema de alarmas de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y cumpliendo con los siguientes requisitos:

(c) Las unidades de vivienda sin importar la altura del edificio deberán estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio conformado por al menos un detector con base sonora. No hay necesidad que este detector esté interconectado con la alarma general de incendio.

6. BARANDAS ESCALERAS.

Las escalera ubicada en el punto fijo de la edificación y que sirve como ruta de evacuación de emergencia, posee pasamanos en un solo costado de su desarrollo, hecho que trasgrede las normas establecidas en el ítem K.3.8.3.6. de la NSR-10 del Capítulo K.3 - Requisitos para zonas comunes, que a letra dicen:

K.3.8.3.6 – Pasamanos – Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Pasillos.

NTC 4145

3.3 PASAMANOS

Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC 4201, continuos en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas.

Los pasamanos deben tener una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera.

Se coloca un pasamanos a 90 cm de altura y otro a 70 cm de altura. Las alturas se miden verticalmente desde la arista exterior (virtual) de la escalera, con tolerancias de ± 5 cm.



RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 6 de 43

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte un orden"

*Se recomienda que, en escaleras de ancho superior al doble del mínimo, se coloquen pasamanos intermedios espaciados como mínimo de 90 cm o 120 cm según corresponda.
(véase el numeral 3.1.1).*

Con base en lo anterior, se cataloga este hecho como una deficiencia constructiva, que afecta las condiciones de habitabilidad.

7. SEÑALIZACIÓN.

El punto fijo y demás elementos constitutivos de la edificación no fueron provistos con mecanismos de señalización e iluminación, tal como lo establecen los ítems K.3.10 y K.3.2.4. de la NSR-10, que a letra dicen:

K.3.10 - SEÑALIZACIÓN DE SALIDAS

K.3.10.1- Toda señal requerida en la ubicación de medios de evacuación, debe dimensionarse y diseñarse con colores blanco y rojo, tal como se especifica en la norma NTC 1461 Higiene y seguridad. Colores y señales de seguridad, en tal forma que sea claramente visible. La localización de estas señales debe ser tal que puedan ser vistas desde cualquier punto del recorrido y que guíen hacia la salida más cercana.

K.3.10.2 - Toda señal de los medios de egreso debe tener la palabra "SALIDA" escrita en caracteres legibles, no menores de 150 mm de alto, y trazo no menor de 20 mm de ancho, iluminados por una fuente de energía confiable.

K.3.10.3 - La señal debe tener, además una flecha que indique la dirección apropiada, cuando no sea evidente cuál ha de seguirse para llegar a la salida más próxima.

K.3.2.4 - SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN - *Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere.*

K.3.2.4.1 - Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación, puedan encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 7 de 43

Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

K.3.2.4.2 - Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen los riesgos de confusión y el peligro resultante para las personas que busquen escapar del fuego o de otra emergencia, así como para evitar que se llegue a espacios ciegos.

K.3.2.4.3 - Todos los medios de evacuación deben estar provistos de iluminación artificial y de emergencia.

Con base en lo anterior se cataloga este hecho como una deficiencia constructiva, que afecta las condiciones de habitabilidad".

En cumplimiento del artículo 6° del Decreto Distrital 419 de 2008 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No.1299 de 11 de mayo de 2016 (folios 12 a 18), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la enajenadora **ANGELA MARIA CRISTANCHO PRADA**, identificada con cedula de ciudadanía No.52.783.069 Acto administrativo que fue comunicado y notificado conforme se evidencia con los oficios de los radicados No.2-2016-35939 del 16 de mayo de 2016 dirigido a la enajenadora (folio 19) y No.2-2016-35941 de la misma fecha remitido al administrador del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR FERNANDITOS (folio 20), radicados recibidos el 20 de mayo de 2016, conforme se evidencia a folios 21 a 22.

Que obra en el expediente descargos radicados por la enajenadora con No. 1-2016-40409 del 02 de junio de 2016, (folio 23 a 39) en el cual se manifiesto frente a cada uno de los hallazgos y presento definición de los términos como Desmejoramiento de Especificaciones Técnicas, Deficiencias Constructiva; Habitabilidad o Espacio Habitable, Espacio No Habitable; de la misma manera allego planos del proyecto de vivienda y requirió la práctica de prueba "*inspección de constatación al inmueble para que se determine con exactitud matemática cada una de las imputaciones contenidas en el Auto No.1299*", solicitud que fue resuelta a través de Auto de Pruebas 2584 del 28 de noviembre de 2017 (folio 90 a 92).

Que, con el fin de agotar la audiencia de intermediación, señalada en el artículo 8 del Decreto No. 419 de 2008, se citó a las partes para el día 2 de mayo de 2017 a las 11:30 am, es así como se envió citaciones con No.2-2017-25765 del 17 de abril de 2017 (folio 40) dirigida a la enajenadora, la cual se evidencia a folio 44 a 45 con devolución y con radicado No.2-2017-25767 de la misma fecha (folio 41), remitida al representante legal del proyecto de vivienda, correspondencia que fue recibida el 21 de abril de 2017 conforme se evidencia a

4



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 8 de 43

Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

folio 42 a 43; no asistieron ninguna de las partes, como se evidencia en la Constancia de Inasistencia Audiencia de Intermediación folio 46.

Se fijó fecha por segunda vez para celebrar audiencia de intermediación, prevista para el 31 de mayo de 2017 y se comunicó con los radicados No. 2-2017-33999 del 10 de mayo de 2017 dirigido al representante legal del proyecto de vivienda y 2-2017-33997 de la misma fecha (folio 48), dirigido a la enajenadora; recibidas el 17 de mayo de 2017 conforme se evidencia a folio 47 y 48. No obstante, lo anterior, no se hicieron presentes ningunos de los extremos procesales, como se evidencia en Acta de Inasistencia a Audiencia de Intermediación, obrante a folio 51 del expediente.

Se procedió a citar por tercera vez, para audiencia de Intermediación, conforme los radicados No.2-2017-44819 y 2-2017-44798 ambos del 09 de junio de 2017 (folio 52 a 54), citando para el 20 de junio de 2017, fecha en la cual no se hicieron presentes, como se evidencia en la Constancia de Inasistencia Audiencia de Intermediación (folio 57).

Se procedió a fijar por cuarta vez fecha para audiencia de intermediación, prevista para el 27 de junio de 2017 a las 10:30 am y se comunicó con radicado No.2-2017-47274, radicado No.2-2017-47275, No. 2-2017-47276, 2-2017-47274 y No.2-2017-47276 todas del 20 de junio de 2017 (folio 58 a 59). Diligencia a la cual no se hicieron presentes las partes como se evidencia a folio 61 en Acta de Inasistencia A Audiencia de Intermediación.

Se procedió a fijar fecha por quinta vez para celebrar audiencia de intermediación, prevista para el 27 de julio de 2017 a las 9:30 am, y fue comunicada con los radicados No. 2-2017-50641, No. 2-2017-50640, No.2-2017-50638 todas del 30 de junio de 2017 (folio 65 a 67). Diligencia que no contó con la asistencia de las partes, como se evidencia en el Acta de Audiencia de Intermediación (69).

Se procedió a fijar fecha por sexta vez, para celebrar audiencia de intermediación, prevista para el 19 de julio de 2017 a las 11:30 am, y fue comunicada con los radicados No.2-2017-53947, y No.2-2017-53929, No. 2-2017-53927 ambos del 12 de julio de 2017 (folio 72 a 77). Diligencia que no contó con la asistencia de las partes, como se evidencia en el Acta de Audiencia de Intermediación (78).

Se procedió a fijar fecha por séptima vez, para celebrar audiencia de intermediación, prevista para el 08 de agosto de 2017, y fue comunicada con los radicados No.2-2017-61896 y No.2-2017-61897 No. 2-2017-61900 todas del 04 de agosto de 2017 (folio 80 a 84). Diligencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 9 de 13

Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

que no contó con la asistencia de las partes, como se evidencia en el Acta de Audiencia de Intermediación (79).

Las citaciones fueron remitidas a las direcciones de notificaciones judiciales para cada uno de las partes que obran dentro de la presente investigación; ante la dificultad en la correspondencia con los destinatarios, se efectuó el ejercicio en repetidas oportunidades como se discrimina en el presente acto administrativo; de la misma manera con el ánimo de ser garantista del artículo 29 de la Constitución Nacional; Se procedió a fijar fecha por octava vez, para celebrar audiencia de intermediación, prevista para el 28 de septiembre de 2017, y fue comunicada con los radicados No.2-2017-79036, No.2-2017-79035 todas del 21 de septiembre de 2017 (folio 86 a 89). Diligencia que no contó con la asistencia de las partes, como se evidencia en el Acta de Audiencia de Intermediación (85).

Que en virtud de los descargos radicados por la Enajenadora con No. 1-2016-40409 del 02 de junio de 2016 (folio 23 a 39), el Despacho emite el Auto 2584 del 28 de noviembre de 2017 por el cual se ordena la práctica de una prueba y se ordena la apertura de un período probatorio (folio 90 a 92) comunicada con radicado No.2-2017-105765 y No.2-2017-105766 ambos del 14 de diciembre de 2017 (folio 98 a 101) y comunicada a la enajenadora en la página web conforme a la constancia obrante a (folio 102 a 103).

En los considerandos y resuelve del Auto 2584 del 28 de noviembre de 2017 se ordena de oficio abrir un período de pruebas por el término de diez días hábiles, contados a partir de la expedición del acto administrativo, para que el área técnica se pronuncie y emita un concepto respecto de los argumentos dados por la enajenadora mediante el radicado No.1-2016-40408 del 2 de junio de 2016 (folio 23 a 39).

Conforme a lo anterior, a través de memorando con radicado No.3-2018-01383 del 2 de abril de 2018 (folio 104) se envió el expediente al área técnica para que esta emita concepto, dentro del expediente No. 2-2015-37237-1 de conformidad con el Auto de Pruebas 2584 del 28 de noviembre de 2017; producto del cual se emite el CONCEPTO TÉCNICO No.18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 a 107) el cual señalo:

"CONCEPTO

Se conceptúa teniendo en cuenta el informe de visita 16-240 y el escrito 1-2016-40408 mediante el cual el enajenador se manifiesta en respuesta al requerimiento inicial.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 10 de 43

Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

También se valora lo contenido en los planos arquitectónicos aprobados mediante Licencia de Construcción LC13-5-1092 de 25 de octubre de 2013.

1. MODIFICACIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

•En la inspección se pudo establecer que el predio no fue demolido en su totalidad, dejando una construcción preexistente de tres (3) pisos en el aislamiento posterior.

El enajenador en su respuesta al requerimiento inicial esgrime:

Sin embargo, es sumamente importante señalar que lo construido originalmente en el área posterior del predio, corresponde ni más ni menos a la CASA ORIGINAL, la cual fue construida en 1975, con nuestros ahorros y no tenemos más propiedades, para poder cuidar la obra se dejó en una segunda fase consistente en tramitar una nueva licencia de construcción mediante la cual se legalizará una parte del segundo y tercer pisos y por lógica, la demolición de una parte de lo construido originalmente.

En este sentido es claro que, si bien es cierto, la construcción existente en la parte posterior del predio no fue demolida, también es cierto que esta área corresponde según el plano aprobado, a un área privada que, por razones obvias, no ha sido enajenada. Por tal motivo y considerando que el espacio no construido no afecta áreas comunes de la edificación, no es posible establecer que el enajenador este desmejorando las condiciones ofrecidas en las áreas comunes de la edificación.

En cuanto al presunto incumplimiento del artículo 7° de la Ley 400 de 1997: Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra, no es posible establecerlo desde el punto de vista técnico, dado que el área en cuestión no ha sido construida.

De acuerdo a lo anterior, valorados los argumentos presentados por el enajenador y los demás documentos que obran en el expediente como los planos aprobados por la Curaduría Urbana, se revalúa la calificación inicial del hecho y se considera que la no construcción de un área privada aprobada en la Licencia de Construcción,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2010 Pág. 11 de 43

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte un orden"

desde el punto de vista técnico, no constituye deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificación.

•Así mismo se modificaron las ubicaciones de los vanos de las puertas de acceso a cada uno de los apartamentos.

El enajenador en su respuesta al requerimiento inicial manifiesta:

Para el acceso que nos ocupa, el acceso al apartamento 402, efectivamente se cambió de su lugar original que se encontraba de frente al descargar la escalera y se localizó al costado izquierdo del original, esta nueva condición mejoró el acceso al mencionado apartamento.

Lo más importante para destacar es que el Área Privada del apartamento 402 no varió ni un centímetro cuadrado, así mismo el Hall de Escalera cuya condición es comunal tampoco varió ni un centímetro cuadrado.

Los demás accesos a los apartamentos se construyeron ajustados milimétricamente a los planos arquitectónicos aprobados.

Consultados los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana, es evidente que se presenta diferencia entre lo construido y lo aprobado. Sin embargo, la modificación tiene carácter de redistribución arquitectónica que no vincula elementos estructurales y que no afecta las áreas privadas y comunes de la edificación.

En tal sentido se encuentran valederos los argumentos del enajenador y se considera que el cambio de ubicación del vano de la puerta de acceso al apartamento 403, no constituye un desmejoramiento de especificación o deficiencia constructiva.

•Se implementó en las escaleras del punto fijo acceso a una terraza comunal que no fue proyectada en los planos aprobados.

El enajenador en su respuesta al requerimiento inicial indica:

Se trata de una parte de la cubierta del primer piso en placa de concreto sin acceso, (que por ser cubierta del primer piso su carácter es comunal) sin embargo, por solicitud de los mismos copropietarios y ante la necesidad de hacerle mantenimiento, la ventana que da al descanso de la escalera se dejó rebatible para poder acceder a dicha cubierta y poder hacer mantenimiento ya que desde el Apartamento 202 que es colindante, no tiene posibilidad de ingreso.

Verificados los planos arquitectónicos se constata que el espacio establecido en el informe de vista como terraza comunal, corresponde a la cubierta de primer piso



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 12 de 43

Continuación de la Resolución “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

(área común) y que la única modificación fue la implementación de un acceso a ese espacio, hecho que no desmejora las condiciones ofrecidas.

Se encuentran valederos los argumentos del enajenador y se reevalúa la calificación inicial, en el sentido que el hecho no constituye deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificación.

•En el local comercial fue demolida una escalera de acceso a un segundo nivel, que no fue proyectada en los planos.

El enajenador en su respuesta al requerimiento inicial argumenta:

Efectivamente fue demolida una escalera en el área del local comercial la cual correspondía a la casa original. Si analizamos el plano 1 de 4 aprobado, observamos que el área del local no contempla ninguna escalera, entonces ¿haber demolida la escalera original constituye una falta?, es claro que se tenía que demoler para dar cumplimiento a lo aprobado y no estaba contemplado dejarla.

Teniendo en cuenta esta manifestación y lo aprobado en planos, es claro que la demolición inconclusa dentro de un área privada de uso comercial no constituye deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificación.

2. CUARTO DE BASURAS.

Dentro del recorrido realizado por las áreas comunes de la edificación, no se halló cuarto de basuras,

El enajenador en su respuesta al traslado inicial se defiende en los siguientes términos:

Al hacer un análisis del plano 1 de 4 se puede observar que no fue aprobado ningún espacio para las basuras. Lo ideal hubiera sido contar con dicho espacio, pero no se logró por culpa de la misma norma pues si observamos los seis (6) cupos de parqueo, estos por sus dimensiones no dejaron espacio para el cuarto de basuras.

...los copropietarios tienen establecido un protocolo interno consistente en bajar la basura los días lunes, miércoles y viernes a las 7:00 pm, ya que el carro recolector de basuras pasa a las 8:00 pm.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 10 DE ABRIL DE 2018 Pág. 13 de 43

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Al respecto se precisa que, al no aparecer el cuarto de basuras en los planos aprobados por la Curaduría, el enajenador no incurre en desmejoramiento de especificación.

En cuanto a la obligación de tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos establecida en el Decreto 1140 de 2003 (tal como aparece descrito en el informe), el enajenador incurre en irregularidad al no prever la implementación de la misma, lo que constituye una deficiencia constructiva por el incumplimiento de la mencionada norma.

Considerando el bajo número de unidades de vivienda y lo manifestado por el enajenador en cuanto al establecimiento de un protocolo de basuras, se reevalúa la calificación del hecho y se establece que se trata de una deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de habitabilidad, por lo que se califica como afectación leve.

Por otra parte, valorados los planos aportados y los argumentos del enajenador se considera, desde el punto de vista técnico, un hecho no subsanable.

3. BAÑO PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

El plano 1 de 4 que contiene las plantas arquitectónicas del primer y segundo piso a escala 1:75, proyecta un "baño de minusválidos", en el local comercial de la edificación.

El enajenador en su respuesta al traslado inicial precisa:

..el Local 101 cuya área privada es de 46.40 M2 contempla un área Neta Vendible para desarrollar el comercio de cobertura local 1A y por norma se le exigió un Baño para Discapacitados cuyo uso es exclusivo del Local 101. Es importante señalar que este Baño no tiene nada que ver con áreas comunales del edificio.

Hecha la precisión por parte del enajenador en el sentido que la afectación calificada en el informe compromete un área privada de uso comercial (no vivienda), no es posible para esta Subdirección, calificarla como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.



RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 14 de 43

Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

5. SISTEMA CONTRA INCENDIOS.

En la inspección se identificó que las unidades de vivienda no fueron provistas con mecanismos para la detección de incendios.

Se ratifica el concepto y calificación del hecho emitidos en el informe inicial, así como la norma contravenida, literal c del ítem J.4.2.8.2. de la NSR-10.

Por afectar las condiciones de habitabilidad y seguridad humana, se califica el hecho como afectación grave.

6. BARANDAS ESCALERAS.

La escalera ubicada en el punto fijo de la edificación y que sirve como ruta de evacuación de emergencia, posee pasamanos en un solo costado de su desarrollo

Se ratifica el concepto y calificación del hecho emitidos en el informe inicial, así como la norma contravenida, ítem K.3.8.3.6. de la NSR-10.

Por afectar las condiciones de habitabilidad y seguridad humana, se califica el hecho como afectación grave.

7. SEÑALIZACIÓN.

El punto fijo y demás elementos constitutivos de la edificación no fueron provistos con mecanismos de señalización e iluminación,...

Se ratifica el concepto y calificación del hecho emitidos en el informe inicial, así como la norma contravenida, ítems K.3.10 y K.3.2.4. de la NSR-10.

Por afectar las condiciones de habitabilidad y seguridad humana, se califica el hecho como afectación grave.

Respecto a los numerales 5, 6 y 7, el enajenador manifiesta:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN N.º 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 15 de 17

Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

Cabe señalar que los hallazgos de carácter informativo o de alerta que hacen falta al interior del edificio, serán objeto de corrección por parte nuestra, una vez se nos indique con claridad, cuáles son.

Que la enajenadora mediante radicado con No.1-2017-95620 del 14 de noviembre de 2017 (folio 93 a 96) memorial en el cual solicita en el asunto "**SOLICITUD DE NULIDAD POR VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO**"; dentro de los argumentos que narra, indica:

"Oportunamente informé a su Despacho que por motivos laborales de mi esposo y familiares me encuentro domiciliada en la ciudad de Pasto Nariño, además manifesté que una vez enterada de la citación realizada por su Despacho, hice varios intentos por adquirir pasajes aéreos para asistir a la audiencia pero en razón a las complicaciones presentadas por el paro de la Aerolínea Avianca, me fue imposible realizar el desplazamiento hasta la ciudad de Bogotá."

(...)

Así mismo en consideración a que resido en la ciudad de Pasto Nariño, con fundamento en el Artículo 53 y siguientes CPACA, solicité la utilización de medios electrónicos en le procedimiento administrativo. Los cuales permiten el cumplimiento de los fines del Estado en concordancia con los principios"

(...)

E indica en la "**PETICION**": "*Solicito decretar la nulidad de la actuación administrativa a través de la cual se me negó la posibilidad de participar en la audiencia de intermediación mediante el uso de las tecnologías de la información, porque constituye una flagrante violación al derecho fundamental al debido proceso; en consecuencia fijar nueva fecha y hora para la realización de esta importante etapa procesal, a través de conexión vía internet contando con la colaboración de una autoridad en la ciudad de Pasto Nariño*"

De la misma manera allego con el radicado citado al inicio, un memorial suscrito por Diego Fernando Merchancano Narváez, indicando el expediente No. 3-2016-05456-498 he informa que se desempeña en el cargo de oficial de Operaciones de la Brigada 23 del Ejército, ubicada en Pasto Nariño; y que no puede en razón de su cargo desplazarse a la ciudad de Bogotá, y que solicita se envíe el expediente a la ciudad en la cual se ubica (folio 95); dejando de presente que el número citado como expediente no corresponde al presente asunto, dado que esta investigación se identifica con No.2-2015-37237-1 del 12 de junio de 2015.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Páº 16 de 43

Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Con el mismo radicado la enajenadora adjunta memorial en la cual solicita copia íntegra del expediente No.2-2015-37237 (folio 96).

En atención al radicado No. 1-2017-95620 del 14 de noviembre de 2017 (folio 93 a 96), en donde nos solicita que este Despacho declare la NULIDAD de la actuación frente al expediente No. 2-2015-37237-1, esta Subdirección se permite darle contestación a su solicitud en los siguientes términos:

Es importante resaltar en primera medida el sustento legal que faculta a la Secretaría Distrital del Hábitat y determina sus actuaciones, de acuerdo a lo establecido en la Ley 66 de 1968, que dispuso la función de inspección, vigilancia y control en materia de enajenación de inmuebles; el Decreto Ley 2610 de 1979, que reformó la Ley 66 de 1968; y el Decreto Ley 078 de 1987, por el cual se descentralizan las anteriores funciones; así como el Decreto Ley 1421 de 1993, Régimen Especial del Distrito de Bogotá; los Decretos Distritales 121 y 419 de 2008, por los cuales se determina la estructura y las normas para el cumplimiento de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat que cumple las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales o jurídicas que ejercen inspección y vigilancia y control de las actividades de enajenación, arrendamiento e intermediación de vivienda, y es en cumplimiento de las enunciadas funciones que este Despacho conoce y adelanta la investigación administrativa No. . 2-2015-37237-1 del 12 de junio de 2015.

Teniendo en cuenta lo anterior, es pertinente manifestarle que la solicitud impetrada por usted mediante radicado No. 1-2017-95620 del 14 de noviembre de 2017 (folio 93 a 96),, no hace parte del marco de nuestras competencias, teniendo como soporte lo consagrado en la Ley 1437 de 2011, Título IV - Capítulo II - Artículo 155 Numeral 1º, que de manera puntual reza lo siguiente:

“Artículo 155. Competencia de los jueces administrativos en primera instancia. Los jueces administrativos conocerán en primera instancia de los siguientes asuntos:

- 1. De los de nulidad de los actos administrativos proferidos por funcionarios u organismos del orden distrital y municipal, o por las personas privadas sujetas a este régimen del mismo orden cuando cumplan funciones administrativas”.*

Así las cosas, este despacho se encuentra imposibilitado legalmente para referirse sobre la solicitud impetrada y se le comunica que de considerar pertinente dar continuidad a la solicitud aludida, podrá ventilar tal situación ante la Jurisdicción de lo Contencioso



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 17 de 43

Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

Administrativo, mediante los mecanismos judiciales idóneos y a través del ejercicio de las acciones que se han dispuesto para tal fin.

Por lo anterior, no es posible conocer de la solicitud formulada por usted, ni darle algún traslado.

Ahora bien, frente al requerimiento realizado por la enajenadora, frente al uso de las tecnologías, es preciso informar que no posee la entidad los mecanismos para realizar audiencia de intermediación a través de dichos medios; no obstante lo anterior siendo garantista del debido proceso, consagrado en el artículo 29 de la Constitución Nacional, el Despacho cito ocho veces a la audiencia de intermediación como se discrimino líneas atrás; frente a la imposibilidad en la realización por la no asistencia de las partes se continuo con el trámite procesal; dejando de presente que la enajenadora conoció de la diligencia programada tantas veces, esto conforme su dicho a folio 93 "*además manifesté que una vez enterada de la citación realizada por su Despacho, hice intentos por adquirir pasajes aéreos para asistir a la audiencia*" (...).

De la misma manera se indica que por información consultada en SIDIVIC sistema que posee la entidad, se observa que la responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR FERNANDITOS es la enajenadora ANGELA MARIA CRISTANCHO PARADA (folio 2 y 108) quien obra en calidad investigada.

Frente a la solicitud de copias requeridas, esta fue resuelta con radicado No.2-2018-13701 y 2-2018-13700 ambas del 2 de abril de 2018 (folio 109 a 110).

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 18 de 43

Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

anterior de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 419 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° del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, 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, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar 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, competencias 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 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 investigación contra la enajenadora ANGELA MARÍA CRISTANCHO PRADA, identificada con cedula de ciudadanía No.52.783.069 responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR FERNANDITOS PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad.

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,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 10 de 43

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 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, competencia y recursos.

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, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-020 de 1998; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía.

² Corte Constitucional. Sentencia T-359 de 1997; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 20 de 43

Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

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 03 de marzo de 2016 al proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR FERNANDITOS** de esta ciudad, enajenado por **ANGELA MARÍA CRISTANCHO PRADA**, identificada con cedula de ciudadanía No.52.783.069, se constató que los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda ya mencionado, atinentes a "**1. MODIFICACIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS; 2. CUARTO DE BASURAS; 3. BAÑOS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA; 5. SISTEMA CONTRA INCENDIOS; 6. BARANDAS ESCALERAS; 7. SEÑALIZACIÓN**", constituyen desmejoramiento de especificaciones técnicas la primera y todas deficiencias constructivas, calificadas todos los hallazgos como **afectaciones graves**, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-240 de 07 de marzo de 2016 (folios 07 a 10).

Ahora bien, es preciso aclarar que frente a los Descargos presentados por la enajenadora con radicado No. 1-2016-40409 del 02 de junio de 2016 (folio 23 a 39) y el Concepto Técnico No. 18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 a 110) se aclaró cada uno de los hallazgos y se estimó necesario establecer que el Hallazgo **1. MODIFICACIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS;** y **3. BAÑOS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA,** no se tienen como desmejoramiento el primero y no aplica deficiencias constructivas para ninguno de los dos hallazgos citados conforme a lo siguiente:

1. MODIFICACIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

En la inspección se pudo establecer que el predio no fue demolido en su totalidad, dejando una construcción preexistente de tres (3) pisos en el aislamiento posterior.

El enajenador en su respuesta al requerimiento inicial esgrime:

Sin embargo, es sumamente importante señalar que lo construido originalmente en el área posterior del predio, corresponde ni más ni menos a la CASA ORIGINAL, la cual fue construida en 1975, con nuestros ahorros y no tenemos más propiedades, para poder cuidar la obra se dejó en una segunda fase consistente en tramitar una nueva licencia de construcción mediante la cual se legalizará una parte del segundo y tercer pisos y por lógica, la demolición de una parte de lo construido originalmente.

En este sentido es claro que, si bien es cierto, la construcción existente en la parte posterior del predio no fue demolida, también es cierto que esta área corresponde según el plano aprobado, a un área privada que, por razones obvias, no ha sido enajenada. Por tal motivo y considerando que el espacio no construido no afecta áreas comunes de la edificación, no es posible establecer que el enajenador este desmejorando las condiciones ofrecidas en las áreas comunes de la edificación.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN N.º 237 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 21 de 43

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

En cuanto al presunto incumplimiento del artículo 7º de la Ley 400 de 1997: Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra, no es posible establecerlo desde el punto de vista técnico, dado que el área en cuestión no ha sido construida.

De acuerdo a lo anterior, valorados los argumentos presentados por el enajenador y los demás documentos que obran en el expediente como los planos aprobados por la Curaduría Urbana, se revalúa la calificación inicial del hecho y se considera que la no construcción de un área privada aprobada en la Licencia de Construcción, desde el punto de vista técnico, no constituye deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificación.

•Así mismo se modificaron las ubicaciones de los vanos de las puertas de acceso a cada uno de los apartamentos.

El enajenador en su respuesta al requerimiento inicial manifiesta:

Para el acceso que nos ocupa, el acceso al apartamento 402, efectivamente se cambió de su lugar original que se encontraba de frente al descargar la escalera y se localizó al costado izquierdo del original, esta nueva condición mejoró el acceso al mencionado apartamento. Lo más importante para destacar es que el Área Privada del apartamento 402 no varió ni un centímetro cuadrado, así mismo el Hall de Escalera cuya condición es comunal tampoco varió ni un centímetro cuadrado.

Los demás accesos a los apartamentos se construyeron ajustados milimétricamente a los planos arquitectónicos aprobados.

Consultados los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana, es evidente que se presenta diferencia entre lo construido y lo aprobado. Sin embargo, la modificación tiene carácter de redistribución arquitectónica que no vincula elementos estructurales y que no afecta las áreas privadas y comunes de la edificación.

En tal sentido se encuentran valederos los argumentos del enajenador y se considera que el cambio de ubicación del vano de la puerta de acceso al apartamento 403, no constituye un desmejoramiento de especificación o deficiencia constructiva.

•Se implementó en las escaleras del punto fijo acceso a una terraza comunal que no fue proyectada en los planos aprobados.

El enajenador en su respuesta al requerimiento inicial indica:

Se trata de una parte de la cubierta del primer piso en placa de concreto sin acceso, (que por ser cubierta del primer piso su carácter es comunal) sin embargo, por solicitud de los mismos copropietarios y ante la necesidad de hacerle mantenimiento, la ventana que da al



RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 22 de 43

Continuación de la Resolución “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

descanso de la escalera se dejó rebatible para poder acceder a dicha cubierta y poder hacer mantenimiento ya que desde el Apartamento 202 que es colindante, no tiene posibilidad de ingreso.

Verificados los planos arquitectónicos se constata que el espacio establecido en el informe de vista como terraza comunal, corresponde a la cubierta de primer piso (área común) y que la única modificación fue la implementación de un acceso a ese espacio, hecho que no desmejora las condiciones ofrecidas.

Se encuentran valederos los argumentos del enajenador y se revalúa la calificación inicial, en el sentido que el hecho no constituye deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificación.

•En el local comercial fue demolida una escalera de acceso a un segundo nivel, que no fue proyectada en los planos.

El enajenador en su respuesta al requerimiento inicial argumenta:

Efectivamente fue demolida una escalera en el área del local comercial la cual correspondía a la casa original. Si analizamos el plano 1 de 4 aprobado, observamos que el área del local no contempla ninguna escalera, entonces ¿haber demolida la escalera original constituye una falta?, es claro que se tenía que demoler para dar cumplimiento a lo aprobado y no estaba contemplado dejarla.

Teniendo en cuenta esta manifestación y lo aprobado en planos, es claro que la demolición inconclusa dentro de un área privada de uso comercial no constituye deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificación.

3. BAÑO PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

El plano 1 de 4 que contiene las plantas arquitectónicas del primer y segundo piso a escala 1:75, proyecta un “baño de minusválidos”, en el local comercial de la edificación.

El enajenador en su respuesta al traslado inicial precisa:

..el Local 101 cuya área privada es de 46.40 M2 contempla un área Neta Vendible para desarrollar el comercio de cobertura local 1A y por norma se le exigió un Baño para Discapacitados cuyo uso es exclusivo del Local 101. Es importante señalar que este Baño no tiene nada que ver con áreas comunales del edificio.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 23 de 43

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Hecha la precisión por parte del enajenador en el sentido que la afectación calificada en el informe compromete un área privada de uso comercial (no vivienda), no es posible para esta Subdirección, calificarla como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

Frente al hallazgo "2. **CUARTO DE BASURAS**" respecto del Concepto Técnico No.18-146 del 5 de abril de 2018, se ratifica en la calificación, por cuanto narra, al respecto que, al parecer el cuarto de basuras en los planos aprobados por la Curaduría, el enajenador no incurre en desmejoramiento de especificaciones; pero si incurre en deficiencia constructiva dado que está en la obligación de cumplir con el Decreto 1140 de 2003, por no prever la implementación de la mencionada norma.

Frente al Hallazgo "5. **SISTEMA CONTRA INCENDIOS**" el Concepto Técnico No.18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 a 107) ratifica en la calificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-240 del 7 marzo de 2016 (folio 7 a 10). Es decir que la enajenadora responsable del proyecto incurre en deficiencia constructiva vulnerando el literal c del ítem J.4.2.8.2. de la NSR-10 que afecta las condiciones de habitabilidad y seguridad humana, se califica como hecho de afectación grave.

Frente al Hallazgo "6. **BARANDAS ESCALERAS**" el Concepto Técnico No.18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 a 107) ratifica en la calificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-240 del 7 marzo de 2016 (folio 7 a 10). Es decir que se encuentra vulnerando el ítem K.3.8.3.6. de la NSR-10. Se encuentra calificada como una deficiencia constructiva de afectación grave.

Frente al Hallazgo "7. **SEÑALIZACIÓN**" el Concepto Técnico No.18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 a 107) ratifica en la calificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-240 del 7 marzo de 2016 (folio 7 a 10). Es decir que se encuentra vulnerando el ítem K.3.10 y K.3.2. de la NSR-10. Se encuentra calificada como una deficiencia constructiva de afectación grave.

Lo que a todas luces evidencia vulneración a las normas citadas, constituyéndose de esa manera una flagrante violación a los deberes que le asiste al enajenador, hallazgos que a la fecha persisten, por cuanto no se evidencia labor alguna por parte del investigado.

4. Análisis de descargos



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 24 de 43

Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

En relación con el traslado conferido para descarrer traslado, la enajenadora ANGELA MARÍA CRISTANCHO PRADA, radico con No.1-2016-40409 del 02 de junio de 2016 (folio 23 a 39) presento descargos, en el cual refiere sobre cada uno de los hallazgos de la siguiente manera:

“AL PRIMER PUNTO: MODIFICACIÓN DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

(...)

NO ES CIERTO... al parecer no se cotejaron los planos aprobados frente a lo construido (haciendo ver más grave las imputaciones a la suscrita), pues de haberlo hecho el profesional encargo de hacer la visita se hubiera percatado que todo el primer piso de lo construido en la parte posterior, fue legalizado mediante la Licencia de Construcción del asunto. Además parte del segundo y tercer piso será objeto de legalización como parte de la segunda Etapa. Distinto es que él hubiera informado: “falta demoler una parte de lo construido en el aislamiento posterior.”

Sin embargo, es sumamente importante señalar que lo construido originalmente en el área posterior del predio, corresponde ni más ni menos a la CASA ORIGINAL, la cual fue construida en 1975, con nuestros ahorros y no tenemos más propiedad, para poder cuidar la obra se dejó en una segunda fase consistente en tramitar una nueva licencia de construcción mediante la cual se legalizará una parte del segundo y tercer piso y por lógica, la demolición de una parte de lo construido originalmente.

(...)

“Se modificaron las ubicaciones de los vanos...” La diferentes Normas Urbanísticas y Arquitectónicas que aplican para Bogotá y en general para el País contemplan la posibilidad de que el o los propietarios de una construcción que ha obtenido su licencia de construcción, puede en cualquier momento de la ejecución de las obras estando la licencia de construcción vigente (dentro de los dos primeros años o el año adicional de prórroga) o meses o años después de haberse cumplido los tiempos de la licencia, puedan obtener nueva licencia de construcción en la Modalidad de Modificación, Ampliación, Adecuación, etc.

(...)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 25 de 12

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Para el caso que nos ocupa, el acceso del Apartamento 402, efectivamente se cambió de su lugar original que se encontraba de frente al descargar y escalera y se localizó al costado izquierdo del original, esta nueva condición mejoró el acceso al mencionado apartamento.

Lo más importante para destacar es que le Área Privada del Apartamento 402 no varió ni un centímetro cuadrado, así mismo el Hall de Escalera cuya condición es comunal tampoco varió ni un centímetro cuadrado.

(...)

"Se implementó ... un acceso a una terraza comunal..." Al igual que la mayoría de las imputaciones, esta afirmación no es cierta, Se trata de una parte de la cubierta del primer piso en placa de concreto sin acceso, (que por ser cubierta del primer piso su carácter es comunal) sin embargo, por solicitud de los mismos copropietarios y ante la necesidad de hacerle mantenimiento, la ventana que da al descanso de la escalera se dejó rebatible para poder acceder a dicha cubierta y poder hacer mantenimiento ya que desde el Apartamento 202 que es su colindante, no tiene posibilidad de ingreso.

"En el local comercial fue demolida una escalera..." Efectivamente fue demolida un escalera en el área del local comercial la cual corresponde a la casa original, Si analizamos el plano 1 de 4 aprobado, observamos que el área del local no contempla ninguna escalera, original constituye un falta?, es claro que se tenía que demoler para dar cumplimiento a lo aprobado y no estaba contemplado dejarla."

Argumentos que fueron de buen recibido en parte, dado que en CONCEPTO TÉCNICO 18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 al 107) fueron tenidos en cuenta para modificar la calificación, de tal manera que el hallazgo uno no es tenido como deficiencia constructiva ni como desmejoramiento de especificaciones técnicas.

"AL SEGUNDO PUNTO: CUARTO DE BASURAS

(...)

Al hacer un análisis del plano 1 de 4 se puede observar que no fue aprobado ningún espacio para las basuras. Lo ideal hubiera sido contar con dicho espacio, pero no se logró por culpa de la misma norma pues si observamos los seis (6) cupos de parqueo, estos por su dimensión no dejaron espacio para el cuarto de basuras. Sin embargo,



RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 26 de 43

Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte un orden*"

este tipo de situaciones se presentan en muchísimos edificios, razón por la cual, los copropietarios tienen establecido un protocolo interno consistente en bajar la basura los días lunes, miércoles y viernes a las 7:00 pm, ya que el carro recolector de basuras para a las 8:00 pm"

(...)

"AL TERCER PUNTO: BAÑO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

La primera de ellas: consiste en que el Local 101 cuya área privada es de 46.40 M² contempla un Área Neta Vendible para desarrollar el comercio de cobertura local 1 A y por norma se le exigió un Baño para Discapacitados cuyo uso es exclusivo del Local 101. Es importante señalar que este Baño no tiene nada que ver con áreas comunales del edificio.

La segunda de ellas: consiste en que el sitio dispuesto para la construcción del mencionado Baño existía una escalera (la que informa el Arquitecto que se demolió), pues bien, en la Visita Técnica, se le señaló el sitio en el cual se construirá el Baño e igualmente se le comentó que en ese sitio existía una escalera y que había sido demolido para justamente construir el Baño. Considero que si al Arquitecto no se le hubiera comentado este detalle de la escalera, muy seguramente él no lo hubiera reportado.

La tercera de ellas: Por solicitud del nuevo propietario del Local 101, se procederá a presentar ante la Curaduría Urbana No.5 una Solicitud de Licencia de Construcción en la Modalidad de Modificación del Local 101, a raíz de una reubicación del Baño para Discapacitados.

Por lo anterior es completamente equivocada y ligera la conclusión del Arquitecto en su Informe Técnico"

Es preciso aclarar que el hallazgo 3, es objeto de modificación en el Concepto en CONCEPTO TÉCNICO 18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 al 107) frente a que modifiqué la calificación, de tal manera que el hallazgo no es tenido como deficiencia constructiva ni como desmejoramiento de especificaciones técnicas.

Ahora bien, frente a la argumentación de la enajenadora respecto de los demás hallazgos, preciso:

"AL QUINTO PUNTO: SISTEMA CONTRA INCENDIOS, AL SEXTO PUNTO: BARANDAS ESCALERAS, AL SÉPTIMO PUNTO: SEÑALIZACIÓN.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2010 Pág. 27 de 43

Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Cabe señalar que los hallazgos de carácter informativo o de alerta que hacen falta al interior del edificio, serán objeto de corrección por parte nuestra, una vez se nos indique con claridad, cuáles son.”

Conviene indicar que las normas urbanísticas son de orden público y por tanto su cumplimiento resulta imperativo.

En efecto, hace parte de las obligaciones a cargo del titular de la licencia dar cumplimiento a las normas vigentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1469 de 2010:

“Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones”:

“Artículo 39. Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.”

En consecuencia, resulta claro entonces que el constructor no solamente está obligado a cumplir las cargas aprobadas en la licencia de construcción y las incorporadas en los planos aprobados para el desarrollo del proyecto, sino que también como lo establece el artículo 2 numeral 9 del Decreto 078 de 1987 es su deber ceñirse a todas las normas que rigen dicha actividad, de lo que se colige que las licencias son actos que se encuentran subordinados al interés público en general, al cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y las específicas condiciones indicadas en ellas en particular. Por lo tanto, resulta evidente que los derechos o situaciones jurídicas particulares nacidas con ocasión de una licencia urbanística no son absolutas ni inmodificables en el tiempo.

En este sentido, no puede entonces desconocer el enajenador que de dicho Acto Administrativo se derivan obligaciones que éste debe cumplir, más allá de si han sido o no expresamente contempladas dentro del mismo, situación que no escapa al control de esta entidad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 28 de 43

Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

No existiendo prueba que desvirtúe los hechos: **“2. CUARTO DE BASURAS; 5. SISTEMA CONTRA INCENDIOS; 6. BARANDAS ESCALERAS; 7. SEÑALIZACIÓN** contenidos en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-240 del 07 de marzo de 2016 (folio 7 a 10) Y ratificados en el Concepto Técnico No.18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 a 107), estima este Despacho que existe mérito para imponer sanción

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedencia de imponer sanción a la enajenadora ANGELA MARIA CRISTANCHO PRADA identificada con cedula de ciudadanía No.52.783.069, responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR FERNANDITOS**, teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, quien es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (artículo 2º numeral 6º del Decreto Distrital No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-240 del 07 de marzo de 2016 (folios 07 a 10) y del CONCEPTO TÉCNICO No.18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 a 107, resultado de la visita de carácter técnico realizada, aunado a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la enajenadora, en esta investigación los mismos se tipifican como deficiencias constructivas; razón por la cual, esta Subdirección verificara las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa al enajenador investigado, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que los hechos referentes a **“2. CUARTO DE BASURAS; 5. SISTEMA CONTRA INCENDIOS; 6. BARANDAS ESCALERAS; 7. SEÑALIZACIÓN”** constituyen una vulneración de lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con los numeral 12 del artículo 23, artículo 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), artículo 2º del Decreto



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2010 Pág. 02 de 43

Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

419 de 2008, Ley 400 de 1997 artículo 50° Decreto 1140 del 7 de mayo de 2003, por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1713 de 2002, en relación con el tema de la unidades de almacenamiento y se dictan otras disposiciones Artículo 1; literal c del ítem J.4.2.8.2. de la NSR-10; el ítem K.3.8.3.6. de la NSR-10 del Capítulo K.3 - Requisitos para zonas comunes; NTC 4145, 3.3 PASAMANOS ítems K.3.10 y K.3.2.4. de la NSR-10 3.2.4.1, K.3.2.4.2 K.3.2.4.3

Decreto Ley 078 de 1987

"(...) Artículo 2°.- Por virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

(...) Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales (...)"

Acuerdo 79 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.

"ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. 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 ofrecidas en la venta;



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 30 de 43

Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte un orden*”

(...) **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.*”

ARTÍCULO 201.- Subsecretario de Control de Vivienda. *Compete al Subsecretario de Control de Vivienda, con el objeto de promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, de conformidad con lo dispuesto por la ley 66 de 1968, los Decretos leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 56 de 1985, en concordancia con las leyes 9 de 1989 y 388 y 400 de 1997, el Acuerdo Distrital 6 de 1990, el Decreto 619 de 2000 y las disposiciones que los modifiquen, complementen o adicionen, ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda o a planes y programas de vivienda realizados por el sistema de auto construcción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos.*

Deberá 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.

Decreto Distrital 419 de 2008

“**Artículo 2º. Definiciones y Conceptos.** *Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:*

(...)

“**Deficiencia constructiva:** *Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

(...)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 237 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 21 de 43

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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

(...)

En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos, sistema de detección y extinción de incendios o cualquier otro hecho que no garantice las condiciones en materia de seguridad humana o que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes.

Ley 400 de 1997

Artículo 7º.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

TITULO IX

RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Artículo 50º.- Profesionales y funcionarios. Los profesionales que adelanten o permitan la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones previstas en la presente Ley y sus reglamentos, incurrirán en violación del Código de Ética Profesional y podrán ser sancionados por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, o los Colegios Profesionales correspondientes, o aquél del cual dependan, con la suspensión o la cancelación de la matrícula profesional, según sea el caso, en la forma prevista en la Ley, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.

Parágrafo.- En igual sanción incurrirán los profesionales de las dependencias oficiales que autoricen de cualquier forma la realización de obras de



RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 32 de 43

Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos. Además, tales funcionarios, y aquellos que sin tener la condición de ingeniero o arquitecto, las autoricen, incurrirán en causal de mala conducta, sanción de suspensión o destitución, según sea el caso, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.

DECRETO 419 DE 2008

Desmejoramiento de especificaciones técnicas: Es una modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del constructor o enajenador respecto de las aprobadas y ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos y estudios de suelos, en los modelos de contratos aprobados, en los acuerdos suscritos por las partes o las mínimas establecidas en las normas vigentes.

Artículo 1º. El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así:

"Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
- 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos.*
- 4. Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios.*
- 5. La ubicación del sitio no debe causar molestias e impactos a la comunidad.*
- 6. Deberán contar con cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuada presentación.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 33 de 43

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Ley 400 de 1997

ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS. *Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

NSR-10

J.4.2.8.2 — Grupo R-2 (Residencial multifamiliar) — *Las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) deben estar protegidas por un sistema de alarmas de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y cumpliendo con los siguientes requisitos:*

(c) Las unidades de vivienda sin importar la altura del edificio deberán estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio conformado por al menos un detector con base sonora. No hay necesidad que este detector esté interconectado con la alarma general de incendio.

NSR-10 del Capítulo K.3 - Requisitos para zonas comunes, que a letra dicen:

K.3.8.3.6 – Pasamanos – *Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Pasillos.*

NTC 4145

3.3 PASAMANOS

Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC 4201, continuos en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas.

Los pasamanos deben tener una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 34 de 43

Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte un orden*”

Se coloca un pasamanos a 90 cm de altura y otro a 70 cm de altura. Las alturas se miden verticalmente desde la arista exterior (virtual) de la escalera, con tolerancias de ± 5 cm.

*Se recomienda que, en escaleras de ancho superior al doble del mínimo, se coloquen pasamanos intermedios espaciados como mínimo de 90 cm o 120 cm según corresponda.
(véase el numeral 3.1.1).*

NSR-10

K.3.10 - SEÑALIZACION DE SALIDAS

K.3.10.1- Toda señal requerida en la ubicación de medios de evacuación, debe dimensionarse y diseñarse con colores blanco y rojo, tal como se especifica en la norma NTC 1461 Higiene y seguridad. Colores y señales de seguridad, en tal forma que sea claramente visible. La localización de estas señales debe ser tal que puedan ser vistas desde cualquier punto del recorrido y que guíen hacia la salida más cercana.

K.3.10.2 - Toda señal de los medios de egreso debe tener la palabra “SALIDA” escrita en caracteres legibles, no menores de 150 mm de alto, y trazo no menor de 20 mm de ancho, iluminados por una fuente de energía confiable.

K.3.10.3 - La señal debe tener, además una flecha que indique la dirección apropiada, cuando no sea evidente cuál ha de seguirse para llegar a la salida más próxima.

K.3.2.4 - SEÑALIZACION E ILUMINACION - *Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere.*

K.3.2.4.1 - Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación, puedan encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 35 de 43

Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte un orden*"

K.3.2.4.2 - Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen los riesgos de confusión y el peligro resultante para las personas que busquen escapar del fuego o de otra emergencia, así como para evitar que se llegue a espacios ciegos.

K.3.2.4.3 - Todos los medios de evacuación deben estar provistos de iluminación artificial y de emergencia.

Y demás normas señaladas en los informes técnicos referidos y en el concepto técnico y transcritos en el presente acto administrativo.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención de los hechos encontrados en la visita técnica del 03 de marzo de 2016 (folio 6), del cual es producto el Informe de Verificación de Hechos No.16-240 del 07 de marzo de 2016 (folio 07 a 10) y del CONCEPTO TECNICO No. 18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 a 107), este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 419 de 2008 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por el enajenador respecto de las mencionadas deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones, evidenciadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda materia de investigación, hechos referentes a "**2. CUARTO DE BASURAS; 5. SISTEMA CONTRA INCENDIOS; 6. BARANDAS ESCALERAS; 7. SEÑALIZACIÓN**" constituye todas como deficiencias constructivas, calificadas como **afectaciones graves.**, quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 36 de 43

Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

las definiciones del artículo 2° del Decreto Distrital 419 de 2008. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:

El **derecho a la vivienda digna** es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.³

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: “*Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento*” (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte del enajenador, pues es claro que los hechos consistentes en “**2. CUARTO DE BASURAS; 5. SISTEMA CONTRA INCENDIOS; 6. BARANDAS ESCALERAS; 7. SEÑALIZACIÓN**” constituye deficiencias constructivas,

³Artículo 51. “*Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.*”



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pag. 37 de 45

Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

calificadas los cuatro hallazgos como **afectaciones graves.**", según lo plasmado el Informe de Verificación de Hechos No. 16-240 de 02 de junio de 2016 (folios 7 a 10) y Concepto Técnico No. 18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 a 107), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

B. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes.

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, sin que exista evidencia de que los hechos objeto de investigación hubiesen sido intervenidos con la intención de corregirlos en forma definitiva, a pesar de haber contado con el tiempo y la oportunidad para hacerlo; circunstancia que le permite a este Despacho concluir que el enajenador no ha tenido la diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL (\$10.000) y QUINIENTOS MIL (\$500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciøre que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 38 de 43

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 39 de 43

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad." (Negrillas y subrayas fuera de texto).

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = VH \times \left[\frac{IPCf}{IPCi} \right]$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, conforme a la tabla que se incorpora a continuación:

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a UN MILLÓN CUATRO CIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO DIEZ Y SIETE PESOS (\$1.439.117) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHO CIENTOS CINCUENTA PESOS (\$71.955.850) M/CTE.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas y probadas que afecta el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan en el mismo, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa al enajenador, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación

20



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 40 de 43

Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad y proporcionalidad, así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo⁴ y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas. En ese orden, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (*leve, grave o gravísima, la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad*), así como el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el quejoso, capacidad socioeconómica del infractor, con el fin de que la multa tenga una función disuasiva, aclarando que la misma no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que los hechos atinentes a “**2. CUARTO DE BASURAS; 5. SISTEMA CONTRA INCENDIOS; 6. BARANDAS ESCALERAS; 7. SEÑALIZACIÓN**” constituye deficiencias constructivas, calificadas los cuatro hallazgos como **afectaciones graves** conforme al Informe de Verificación de Hechos No. 16-240 del 07 de marzo de 2016 (folio 07 a 10) y del Concepto Técnico No.18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 a 107), del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR FERNANDINOS**, hayan sido subsanados en forma definitiva por parte de la responsable.

Esta Subdirección impondrá sanción por valor de **DOSCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS (\$208.415.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$29.993.337.00) M/CTE**, a la enajenadora **ANGELA MARIA CRISTANCHO PRADA** identificada con cedula de ciudadanía No.52.783.069.

8. Órdenes y Requerimientos

⁴Artículo 50. Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 41 de 43

Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

Se dispondrá requerir a la enajenadora **ANGELA MARIA CRISTANCHO PRADA** identificada con cedula de ciudadanía No.52.783.069 , para que dentro del término de **SEIS (6) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR FERNANDITOS**, consistentes en "**5. SISTEMA CONTRA INCENDIOS; 6. BARANDAS ESCALERAS; 7. SEÑALIZACIÓN**" constituyere deficiencias constructivas, calificados como **afectaciones graves** conforme al Informe de Hechos No. 16-240 del 07 de marzo de 2016 (folio 07 a 10) y del Concepto Técnico No.18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 a 107); lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la notificación de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la enajenadora **ANGELA MARIA CRISTANCHO PRADA** identificada con cedula de ciudadanía No.52.783.069 multa por valor de **DOSCIENTOS OCHO MIL CUATRO CIENTOS QUINCE PESOS (\$208.415.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$29.993.337.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir Imponer a la enajenadora **ANGELA MARIA CRISTANCHO PRADA** identificada con cedula de ciudadanía No.52.783.069, para que dentro de los **seis (6) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 12 de 43

Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR FERNANDITOS**, consistentes en "**5. SISTEMA CONTRA INCENDIOS; 6. BARANDAS ESCALERAS; 7. SEÑALIZACIÓN**" constituye deficiencias constructivas, calificados como **afectaciones graves** conforme al Informe de Hechos No. 16-240 del 07 de marzo de 2016 (folio 07 a 10) y del Concepto Técnico No.18-146 del 5 de abril de 2018 (folio 105 a 107); lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la notificación de la presente Resolución

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la enajenadora **ANGELA MARIA CRISTANCHO PRADA** identificada con cedula de ciudadanía No.52.783.069, para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre \$10.000 a \$500.000, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA, identificada con Nit. 899.999.061-9, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución, PAGO QUE ÚNICAMENTE DEBERÁ REALIZARSE EN LA VENTANILLA DE CONCEPTOS VARIOS DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA UBICADA EN EL SUPERCADÉ, con destino a financiar los programas de reubicación de los habitantes de zonas de alto riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 56 de la Ley 9 de 1989. Su cancelación deberá acreditarse mediante presentación ante este Despacho del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la enajenadora **ANGELA MARIA CRISTANCHO PRADA** identificada con cedula de ciudadanía No.52.783.069.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 337 DEL 12 DE ABRIL DE 2018 Pág. 43 de 15

Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR FERNADITOS** de esta ciudad.

ARTÍCULO OCTAVO: 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 se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO NOVENO: La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C., a los doce (12) días del mes de abril del año dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Vivianna Montealegre -Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 
Revisó: Robertson Giancarlo Alvarado Camacho- Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 

