

TRAMITADO POR
DEPENDENCIA

Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
JESUS ADRIAN SOTO ATEHORTUA
CALLE 31A No.26B-29
BOGOTA D.C
TELÉFONO: NA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2020-03605
FECHA: 2020-02-03 DEBES PRO FABADE FOLIOS:
ANEXOS: 19
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN
DESTINO: JESUS ADRIAN SOTO ATEHORTUA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 120 de 22 de enero de 2020**
Expediente No. **1-2017-09657**

Respetado (a) Señor (a):

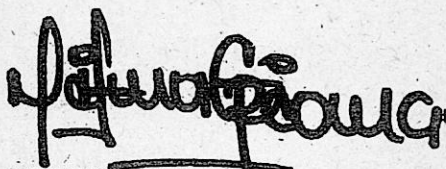
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 120 de 22 de enero de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del 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 informa que 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.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria
Anexos: 19 FOLIOS

NO abren
la preta, no hay
quien reciba
4- febrero-2020.




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DEL 2020

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

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por los señores YEISON MUÑOZ y otros, en su calidad de Administrador y Copropietarios del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIAN, ubicado en la CALLE 31 SUR # 25-48 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas Comunes del citado inmueble, en contra de los señores JESÚS ADRIAN SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.031.141.447, y el señor JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.090.380.806, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-09657-1 del 20 de febrero de 2017, Queja No. 1-2017-09657-1 (folio 1-8).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto son los señores JESÚS ADRIAN SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.031.141.447, a quien le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015012 cancelado y JHON SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.090.380.806 a quien le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015013 cancelado (folios 9-10).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-15719 del 13 de marzo de 2017 (folio 11), y 2-2017-15724 del 13 de marzo de 2017 (folio 12) se corrió traslado de la queja a los señores JESÚS ADRIAN SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.031.141.447, y el señor JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.090.380.806, en calidad de enajenadores para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicho oficio fue comunicado al administrador del proyecto mediante radicado No.2-2017-15752 del 13 de marzo de 2017 (folio 39) recibido mediante guía No.8000001774 (folio 40) y a los 18 copropietarios y/o quejosos como se evidencia en los folios 13 al 48 con su correspondiente guía de entrega. ~~36~~



RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 2 de 37

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

Que mediante radicado No.3-2017-20085 del 24 de marzo de 2017 (folio 49-51), el Subdirector de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat dio traslado al comunicado No.1-2017-09657 del 20 de febrero de 2017, comunicación a la cual se le dio respuesta mediante radicado No.2-2017-15625 del 13 de marzo de 2017 (folio 51), señalándose que la queja ya había sido trasladada al enajenador concediéndose un plazo de 10 días hábiles contados a partir del recibo de dicha comunicación.

Que mediante radicado No. 1-2017-19899 del 24 de marzo de 2017 (folios 52-56), el señor JESUS ADRIAN SOTO ATEHORTUA en calidad de enajenador dio respuesta del traslado de la queja señalando:

"(...)

Al hecho primero:

Si bien es cierto que, a medida de haberse realizado las diferentes ventas de las unidades privadas y entrega de los apartamentos a sus compradores a principios del año 2016, no se contaba con el adecuado funcionamiento del ascensor. Ello debido al incumplimiento de la empresa, viendonos obligados para ese momento a contratar personal especializado para que su adecuada instalación, funcionamiento y vigilancia hasta el vencimiento del contrato.

Luego después de un año, como lo resaltan los quejosos, más exactamente el día 28 de enero de 2017, se realizó la entrega con quince días de prueba, pero no sabemos porque razón el rodamiento de apertura de la puerta se averió y por tratarse de un hecho ajeno a su funcionamiento se les manifestó que dicho repuesto seria a cargo de los copropietarios reparándose en forma oportuna.

También es de manifestar que no ha habido burla por parte de los Vendedores, hemos estado en cada momento pendientes de dichas anomalías, pero es de entender que en tratándose de cuestiones meramente mecánicas (funcionamiento), donde continuamente es utilizado el ascensor, sin los más mínimos cuidados por parte de los copropietarios o arrendatarios, es imposible que cada vez que surja un daño debamos responder advirtiendo que lo entregaremos una vez se nos certifique su calidad y debida instalación de acuerdo a la ley.

En cuanto al hecho segundo:

A este punto los quejosos manifiestan que se observan en los apartamentos en su interior humedades y grietas, ello en principio se debe a que el edificio se está asentando, como toda construcción nueva y hemos subsanado lo concerniente haciendo los arreglos de las culatas e impermeabilizando la fachada exterior, así como los arreglos en cada unidad privada, ya que es de entender que en tratándose de construcción nueva siempre aparecen daños como los señalados y para ello estamos prestos a solucionarlos.



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

Respecto al punto tercero.

El tanque de agua de reserva fue revisado no encontrando falla alguna en su correcta instalación, pero a pesar de ello nos comprometemos a solicitar nueva revisión ante la Empresa de Acueducto de Bogotá, cuya constancia le suministraremos una vez se haga por parte de la citada empresa.

Respecto al punto cuatro.

A este punto también nos comprometemos a la revisión completa de la instalación eléctrica de pisos y parqueaderos y para ello hemos contactado a los contratistas que inicialmente las instalaron.

Respecto al punto quinto.

En cuanto a la cubierta (techo) esta fue impermeabilizada, limpiando sus canales de desagüe y demás, siendo su mantenimiento de forma habitual, pero es de anotar que esta parte de terraza corre su proyección y mantenimiento a cargo de la copropiedad, por ser zona de uso común, y la copropiedad deberá si es conveniente su techado, caso en el cual los gastos serán asumidos por su cuenta...”

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2017-23335 del 05 de abril de 2017 se a los enajenadores, y mediante oficios con radicados No. 2-2017-23337 del 5 de abril de 2017 (folio 58), 2-2017-23339 del 5 de abril de 2017 (folio 59) y 2-2017-23343 del 5 de abril de 2017 a la Administración del proyecto objeto de la queja y a algunos quejosos que el día martes 25 de abril de 2017 a las 9:30 am el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día 25 de abril de 2017 como consta en el acta de visita (folio 61) señalándose que: “se asiste a la visita, pero la notificación no le llegó a los enajenadores, motivo por el cual se hace necesario volver a citar a visita. (asisten los propietarios)”.

Que con relación a lo anterior esta Subdirección procedió a citar nuevamente mediante radicados No.2-2017-57495 del 24 de julio de 2017 (folio 62) y No.2-2017-57502 del 24 de julio de 2017 a los enajenadores, de igual forma a la Administración del proyecto mediante radicado No.2-2017-57508 (folio 64) y a los 18 quejosos como se evidencia en las comunicaciones a folios (64-80), dicha visita se realizó como se evidencia en el acta de visita técnica (folio 117), con asistencia por parte de YEHISON MUÑOZ y LENIN GONZALEZ y OTROS en calidad de quejosos y OSCAR GOMEZ en calidad de representante del enajenador.

Que mediante radicado No. 1-2017-66877 del 18 de agosto de 2017 (folios 84-116), el señor OSCAR ALEXANDER GÓMEZ en calidad de apoderado del señor JESUS ADRIAN



RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 4 de 37

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

SOTO ATEHORTUA (enajenador), radico alcance a la verificación de los hechos objeto de la queja señalando:

"(...) De acuerdo con lo anteriormente mencionado, los trabajos ejecutados se han programado según las incidencias informadas por la copropiedad según las diferentes socializaciones entre las partes. De la cuales fueron expuestos problemas de humedades por fachada y culata, filtración por cubierta, pintura de fachada, revisión de instalaciones eléctricas y ascensor...

*CULATAS: Luego de evaluar la causa se observó que presentaba fisuras las cuales fueron generadas principalmente por retracción de secado, fisuras menores a 5mm, las cuales mediante la inyección de resina epóxica previa limpieza, se sellaron permitiendo su secado para posterior aplicación de pintucolor tipo koraza a cuatro (4) manos, finalizando con un sellado de pintura a dos manos de PVA impermeabilizante. Actividad finalizada y entregada a la copropiedad.
Se anexa ficha técnica de los materiales*

*FACHADA. Al igual que las culatas las mismas actividades de sellado y acabado tipo Koraza con cambio de color, adicionalmente a esta labor se realizó el sellado de la ventanera realizando limpieza de las juntas de dilatación y aplicando Skaflex 1 a en su contorno. Actividad finalizada en su totalidad y entregada a la copropiedad.
Se anexa ficha técnica de los materiales.*

*CUBIERTA. Realizada la limpieza de la cubierta, se procedió a aplicar emulsión asfáltica Sika impermeabilizante para terrazas y cubierta, de asfalto mejorado con acrílico y fibras generando mayor adherencia y resistencia al envejecimiento. Así mismo se realizó nuevamente la instalación de flanches en lamina galvanizada con desarrollo de 50 cms.
Trabajo finalizado en su totalidad y entregado a la copropiedad, se anexa ficha técnica de los materiales.*

CAPERUZA -ESCALERA Y ASCENSOR.

Se realizaron los ajustes pertinentes a la cubierta, reponiendo las tejas afectadas debido al vendaval presentado y realizando mantenimiento de pintura a la totalidad de la terraza.

ASCENSOR

Al iniciar su operación y debido a las fallas presentadas en su funcionamiento, ello debido al incumplimiento de la empresa contratada para tal fin, se procedió a cambiar de contratista 2 "ASECENSORES GOLD SYSTEM LTDA" sin importar los costos adicionales que esto generaría, empresa la cual complemento el trabajo haciendo los correctivos necesarios y dando peusta en marcha del sistema el cual hoy funciona correctamente.

Trabajo finalizado del cual se anexa ficha técnica del operador.



RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 5 de 37

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

SISTEMA DE PRESIÓN El equipo de presión se ha comportado sin animalidad (sic) alguna trabajando automáticamente desde el mismo día de la entrega siendo éste el día 20 de diciembre de 2016 y con garantía y mantenimiento hasta el día 20 de diciembre de 2017.

Se anexa acta de entrega a conformidad por el señor Yehison Muñoz.

Trabajo finalizado en su totalidad y entregado a la copropiedad, se anexa ficha técnica de los materiales.

Sin justificar acción alguna me permito recordar que es muy común en este tipo de edificaciones la presencia de fisuras y/o grietas las cuales se pueden presentar por diferentes causas; como lo son asentamientos, condiciones térmicas y/o de fraguado de los materiales, en este caso es inevitable la ocurrencia de pequeñas incidencias que sin afectar la estabilidad de la edificación puedan llegar a perturbar, no sin esto llegar a faltar el respeto y vulnerar los derechos a los propietarios por los acontecimientos presentados, los cuales son imprevistos que se presentan debido a diferentes circunstancia."

Estando comprometidos con subsanar los acontecimientos presentados me permito hacer entrega de las actividades ejecutadas dando cumplimiento a la garantía post venta del EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIÁN"

Que como consecuencia de la visita técnica realizada el 17 de agosto de 2017, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-1003 del 30 de noviembre de 2017 (folios 118-123) en el que se señala:

"Las zonas comunes no han sido entregadas por acta, indican los quejosos que en junio de 2016 ya contaba con una ocupación del 50% + 1 de la copropiedad.

Se aclara que el expediente corresponde a la queja con No. de radicación No. 1-2017-09657 y no 1-2017-44238 como se indicó en el acta de visita.

HALLAZGOS

1. ASCENSOR AVERIADO.

Indican los quejosos que desde que empezaron a utilizar el ascensor hace un año, el mismo ha presentado inconvenientes de funcionamiento. Indica el representante del enajenador que se le realizó mantenimiento el 20 de mayo de este año. Pero los quejosos indican que el ascensor se encuentra sin alarma ni llave y que le hace falta una guaya. Indican además los mismos quejosos que han intentado realizar mantenimiento al mismo, pero que las empresas no se hacen responsables por el mantenimiento, debido a que no hay especificaciones ni planos y adicionalmente no conocen la marca del mismo. El enajenador manifiesta que entregará el mantenimiento y la homologación



RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 6 de 37

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

del ascensor por parte de Gold Sistem, pero que se hace salvedad que el elevador no puede ser utilizado para carga.

En la visita no se detectan que el ascensor presente movimientos ni funcionamiento anormal como lo indican los quejosos. Sin embargo, en el cuarto de máquinas se puede constatar que el acabado del agujero por donde para la guaya del elevador presenta hormigueros, a través de los cuales se alcanza a ver oxidación y el concreto presenta porosidad, lo cual puede conllevar con el tiempo a desmejoramiento de la resistencia con la que la placa fue diseñada.

De acuerdo a lo anterior, se está incumpliendo lo establecido en la NSR:

"(...)

C.7.7.1 — Concreto construido en sitio (no prees forzado)

A menos que en C.7.7.6 ó C.7.7.8 se exija un recubrimiento mayor de concreto, el recubrimiento especificado para el refuerzo no debe ser menor que lo siguiente:

Recubrimiento de concreto, mm (a) Concreto colocado contra el suelo y expuesto permanentemente a él 75.

(b) Concreto expuesto a suelo o a la intemperie:

Barras No. 6 (3/4") o 20M (20 mm) a No. 18 (2-1/4") o 55M.

(55 mm) 50

Barras No. 5 (5/8") o 16M (16 mm), alambre MW200 o MD200 (16 mm de diámetro) y menores 40

(c) Concreto no expuesto a la intemperie ni en contacto con el suelo:

Losas, muros, viguetas:

Barras No. 14 (1-3/4") o 45M (45 mm) y No. 18 (2-1/4") o 55M (55 mm) 40

Barras No. 11 (1-3/8") o 36M (36 mm) y menores 20

Vigas, columnas:

Armadura principal, estribos, espirales..... 40

Cáscaras y placas plegadas:

Barra No. 6 (3/4") o 20M (20 mm) y mayores 20



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

Barras No. 5 (5/8") o 16M (16 mm), alambres MW200 o MD200 (16 mm de diámetro) y menores 13.

(...)"

Por los motivos anteriores y siendo que la afectación puede tener repercusiones en la resistencia de la placa, se considera que existe un desmejoramiento de las especificaciones y una deficiencia constructiva grave, que puede afectar la utilización de los bienes comunes.

2. IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS - HUMEDADES - GRIETAS.

Indican los quejosos que las culatas no fueron impermeabilizadas y que por este motivo se han presentado humedades al interior de los inmuebles.

En el momento de la visita se puede ver que se están realizando trabajos en las fachadas, e indican las partes que se encuentra pendiente de impermeabilización y pintura la fachada posterior. Indica el representante del enajenador que estos trabajos de mantenimiento de las fachadas están programados para realizarse en diciembre de este año.

Se hace ingreso a algunos inmuebles, los cuales indican sus propietarios que cuentan con humedades a través de los muros de fachada. Las partes que se comprometen a realizar un cronograma para realizar las intervenciones a las áreas privadas afectadas. Se les informa que se pueden allegar las quejas de las unidades privadas individualmente, con los hechos que presente cada uno de los inmuebles.

Se evidencia que los muros de las fachadas cuentan con marcas de fisuras y humedades. En los de la fachada principal se puede ver que se realizaron curado, resanes y pintura en las mismas. Indican las partes que a esta fachada y las culatas ya se les realizaron las impermeabilizaciones correspondientes. El representante del enajenador indica que las obras se iniciaron 15 días antes de la visita y cuyas obras se siguen realizando al momento de la visita.

De acuerdo con esto, se puede indicar que no se está dando cumplimiento a lo establecido en Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

"(...)"

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

(...)"



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

Según lo anterior, se establece que existe una deficiencia constructiva grave que afecta la utilización de los bienes comunes.

3. ENTREGA TANQUE DE RESERVA

Indican las partes que este punto ya fue subsanado por parte del enajenador y fue entregado a conformidad de acuerdo a lo manifestado por las partes. Indican que está pendiente el mantenimiento, el cual se hará en diciembre de 2017.

Por lo anterior, no es posible establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de las especificaciones.

4. SISTEMA ELÉCTRICO - FALLA EN LA INSTALACIÓN

Indica la copropiedad que fue necesario que ellos realizaran por su cuenta la compra e instalación de los sensores de luz de las zonas comunes.

En el momento de la visita no es posible establecer algún tipo de afectación al respecto, por lo cual tampoco es posible indicar que en este hecho se presenta deficiencia constructiva o desmejoramiento de las especificaciones. No obstante, lo anterior, se debe aclarar que la deficiencia fue reparada por la copropiedad.

5. CUBIERTA – INUNDACIONES - GOTERAS CUBIERTA, INUNDACIONES.

Indica la copropiedad que en las temporadas de lluvia han presentado inconvenientes porque las láminas acrílicas y flanches se han desprendido y adicionalmente han presentado filtraciones a través de la placa de la cubierta en los lugares que presenta la misma. Adicionalmente, indican los copropietarios que debido a la pendiente que presenta la terraza, se han presentado inundaciones a las unidades del piso 7 y en el ascensor.

La copropiedad indica que realizó instalación de unos perfiles para que la cubierta no volviera a desprenderse, a lo que el representante del enajenador indica que le realizará el reembolso del dinero a la copropiedad por el gasto en el que incurrió.

Indica el representante del enajenador que realizó nuevamente impermeabilización 15 días antes de la visita, la cual realizó (Según el mismo indica), con emulsión asfáltica sika impermeabilizante para terrazas y cubierta.

En la visita no se evidencian humedades activas en los inmuebles del último piso o en la placa del



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

punto fijo. No obstante, se ven rastros de humedad que se presentó, las cuales se ven en la pintura y pañete de la cubierta del punto fijo:

Para las afectaciones resultantes de las humedades, no se está cumpliendo lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003 así:

"(...)

CAPITULO 8º.

EN LAS CONSTRUCCIONES

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;

(...)"

En relación a la pendiente de la cubierta, se toma el nivel con medidor de burbuja, y efectivamente como lo indican los quejosos, la pendiente se presenta en sentido diferente al sifón que se dejó previsto en la cubierta.

Con respecto a esta parte del hecho, cabe indicar que se incumple con lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, el cual dice:

"(...)

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores



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

de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

(...)

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos. (...)”

De acuerdo con lo anterior, se establece que existe deficiencia constructiva grave que afecta la utilización de los bienes comunes.

6. PINTURA FACHADAS.

En el momento de la visita se evidencia que se están realizando trabajos de pintura en las fachadas de la edificación. Indica el representante del enajenador que el trabajo de impermeabilización y pintura se finalizará para el mes de diciembre de la presente anualidad. Este hecho contraviene lo señalado en el Acuerdo 79 de 2003 así:

“(...)

CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

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;

(...)

Lo anterior corresponde a un desmejoramiento de las especificaciones leve que no afecta la



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

utilización de los bienes comunes. Hasta tanto no se finalice la actividad, se mantiene la calificación otorgada.

7. CINTAS ANTIDESLIZANTES.

Indica el representante del enajenador que va a instalarlas, que no ha podido hacerlo, debido a que la copropiedad no lo permitió. A lo que la copropiedad responde que no es cierta la afirmación realizada por el representante del enajenador.

En visita se evidencia que efectivamente no hay presencia de algún elemento que evite que se presente algún accidente por deslizamiento de las personas que utilizan la escalera. conforme a lo anterior, se debe indicar que se está incumpliendo lo establecido en la NSR-10, la cual cita:

"(...)

K.3.8.3.4 — Huella y contrahuella — La huella y contrahuella de las escaleras interiores deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores y demás requisitos de la NTC 4140 que apliquen así:

- (a) El ancho mínimo de huella, sin incluir proyecciones, debe ser de 280 mm y la diferencia entre la huella más ancha y la más angosta, en un trayecto de escaleras, no debe llegar a los 20 mm.*
- (b) La altura de la contrahuella no debe ser menor de 100 mm ni mayor de 180 mm y la diferencia entre la contrahuella más alta y la más baja, en un trayecto de escaleras, mantenerse por debajo de 20 mm.*
- (c) La altura de la contrahuella y el ancho de la huella deben dimensionarse en tal forma que la suma de 2 contrahuellas y una huella, sin incluir proyecciones, oscile entre 620 mm y 640 mm.*
- (d) Puede permitirse el uso de tramos curvos entre 2 niveles o descansos, solo si los peldaños tienen un mínimo de 240 mm de huella, medidos sobre una línea situada a 1/3 del borde interior del tramo, y como máximo a 420 mm en el borde exterior.*
- (e) Las huellas deben tener el borde o arista redondeados, con un radio de curvatura máximo de 1cm y de forma que no sobresalga del plano de la contrahuella.*
- (f) Las contrahuellas no deberán ser caladas.*
- (g) El ángulo que forma la contrahuella con la huella, debe ser de 90°.*
- (h) Los pisos deben ser antideslizantes, sin relieves en su especie, con las puntas diferenciadas*
- (i) Los escalones aislados, deberán presentar textura, color e iluminación que los diferencie del*
- (j) Las escaleras deben estar debidamente señalizadas, de acuerdo con la NTC 4144.*



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

(...)"

Por lo anterior, se establece que hay una deficiencia constructiva grave que afecta la utilización de los bienes comunes y puede tener repercusiones en la seguridad de las personas.

8. ENTREGA PLANOS, LIBROS Y ACTAS DEL EDIFICIO.

Indican los copropietarios que no les han sido entregadas las zonas comunes por acta y tampoco cuentan con los documentos correspondientes. Dicen que tampoco han podido constituir la personería jurídica, debido a que no ha sido entregado oficialmente el edificio.

Lo anterior, puesto que no se ha hecho entrega de los manuales, para que puedan hacer un adecuado uso y mantenimiento del edificio, contraviniendo lo establecido en el Código de la Construcción:

"(...)

ARTÍCULO G.1.2.2. Toda edificación a excepción de las clasificadas en los grupos de uso residencial R-1 "unifamiliar y bifamiliar" y R-2 "multifamiliar" con menos de cinco pisos, deberá tener un manual de operación y funcionamiento en el cual se consignen los siguientes aspectos:

- a) Planos estructurales;*
- b) Planos e instrucciones de operación y mantenimiento para instalaciones hidráulicas y sanitarias, telefónicas, eléctricas, de gas, calefacción, ventilación mecánica y aire acondicionado, conductos de basuras y sistemas de incineración, transporte vertical, detección y extinción de incendios, y*
- c) Procedimiento de emergencia.*

PARÁGRAFO G.1.2.2.1. El manual de que trata el anterior artículo debe estar disponible en todo momento para su consulta por parte de los propietarios, residentes y personal de operación y mantenimiento.

(...)" (Sublíneas fuera de texto)

También se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001 que indica:

"(...)

Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando



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

se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

(...) (Negrilla y sublíneas fuera de texto).

Conforme con lo anterior, se establece que existe desmejoramiento de las especificaciones grave que afecta la habitabilidad del inmueble.

9. ENTREGA MANUALES, PLANOS, GARANTÍAS DE MOTOBOMBAS Y ASCENSOR.

Este hecho se encuentra estrechamente ligado al anterior. Señala el delegado del enajenador que se compromete a entregar la totalidad de los documentos en un plazo no mayor a 30 días, contados a partir de la fecha de la visita.

Este hecho contraviene las mismas normas indicadas para el hecho No. 8 del presente informe.

Se establece que existe desmejoramiento de las especificaciones grave que afecta la habitabilidad del inmueble.

Sin embargo, se debe indicar que el acabado no está debidamente realizado y cuenta con imperfecciones, lo cual contraviene lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003 así:

"(...)

CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES.

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:

(...)



RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 14 de 37

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

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 (...)*”

Que, este Despacho en cumplimiento del artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y existiendo mérito para ello, profirió el auto de apertura de Investigación No. **1076 del 03 de mayo de 2018** (folios 124-132).

A través de oficios con radicado Nos. 2-2018-22268 de 23 de mayo de 2018 y 2-2018 – 26934 y 2-2018 -26936 de la misma fecha se citó a los investigados señores **JESUS ADRIAN Y JHON SOTO ATEHORTUA** a notificarse personalmente del auto de apertura de investigación. (folios. 134-137).

Que el 05 de julio de 2018, se notifica personalmente al señor **OSCAR ALEXANDER GÓMEZ VARGAS**, Identificado con C.C.No 80.256.412 de Bogotá en calidad e **AUTORIZADO** de **JESUS ADRIAN SOTO ATEHORTUA**, tal como consta en acta de notificación que obra a (folio 138-139).

Que a través de oficio con radicado No. 2-2018-22269 de 23 de mayo de 2018 se comunica el auto de apertura de investigación al señor Administrador de la copropiedad. (folios 142-143).

Que al no recibirse pronunciamiento alguno de los investigados al auto de apertura de investigación, se procede a continuar con el trámite ordenado en el Decreto 572 de 2015, por lo que se expide el **Auto No. 2804 de 13 de agosto de 2018** *“por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”*. (folios 144-145)

Que a través de oficios con radicado Nos. 2-2018-38525 de 21 de agosto de 2018 (folios 146-147), 2-2018-62916 y 2-2018-62918 de 13 de diciembre de 2018 (folios 150-153) se intenta la comunicación a los investigados del auto **No. 2804 de 13 de agosto de 2018**.

Que a través de oficio con radicado No.2-2018-38526 de 21 de agosto de 2018, se comunica al Administrador de la copropiedad el auto **No.2804 de 13 de agosto de 2018**. 2018 (folios 154-155).

Que a través de publicación en la página de la entidad se publica el auto **No.2804 de 13 de agosto de 2018** al señor **JESUS ADRIAN SOTO ATEHORTUA** (folio 157).



RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 15 de 37

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

Que en ejercicio de revisión de los actos administrativos expedidos dentro del plenario, se evidencia la indebida notificación del Auto de Apertura de Investigación al señor **JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA**, atendiendo a que si bien es cierto se le cito a notificación personal, resultando, fallida una vez cumplido el término debió notificársele por AVISO tal como lo ordena la ley 1437 de 2011, sin que así se hiciera, por lo que se hace menester de oficio ordenar la revocatoria directa del Auto de alegatos No. 2804 de 13 de agosto de 2018, lo que se hace a través de la Resolución No. 298 de 22 de febrero de 2019, en la que igualmente se ordena notificar en debida forma el auto de apertura de investigación No.1076 de 3 de mayo de 2018, al señor JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA (folios 154-162).

Que de la resolución No. 298 de 2 de febrero de 2019 se cita a notificación personal al administrador y / o Representante legal del Edificio Multifamiliar San Sebastián a través de oficio con No. de radicado 2-2019-09177 de 25 de febrero de 2019 (folio 163-164).

Que a los investigados JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA Y JESUS ADRIAN SOTO ATEHORTUA, se les expiden los oficios con radicados Nos. 2-2019-09175, 2-2019-09176 de 25 de febrero de 2019 citándolos a notificarse de la Resolución No. 298 de 2 de febrero de 2019 (folios. 165- 169) sin que comparecieran, por lo que se hace necesario realizar la publicación de la citación a notificación personal, tal como obra en acta a (folio 170).

Que, al no comparecer a notificarse personalmente el administrador de la copropiedad, se procede a través de oficio con radicado No. 2-2019-24743 de 15 de mayo de 2019 a surtirse la notificación por AVISO (folios. 171-172).

Que de igual forma al no comparecer los investigados a notificarse personalmente de la Resolución No. 298 de 2 de febrero de 2019 se procede a la notificación por AVISO lo que se hace a través de oficio con radicado No.2-2019-24745 de 19 de mayo de 2019 (folios 173-175).

Ante la imposibilidad de notificar a los investigados se procede a realizar el aviso de notificación de la resolución No. 298 en cartelera y pagina web (folio 176).

Que se expide constancia de publicación de AVISO de la Resolución No. 298 de 22 de febrero de 2019 a los señores JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA Y JESUS ADRIAN SOTO ATEHORTUA desde el 27 de mayo de 2019 hasta el 31 de mayo de 2019. (folio 177) *HCP*



RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 16 de 37

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

Que por oficio con radicado No.2-2019-34602 de fecha 5 de julio de 2019 se realiza notificación por aviso de la Resolución No. **298 de 22 de febrero de 2019 al señor JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA**, la que conforme a la constancia de la empresa de mensajería es recibida por el señor ADRIAN SOTO (folios 184-185).

Mediante escrito con radicado No. 1-2019-20545 de 27 de mayo de 2019, el señor Lenin González, solicita incluir dentro de la presente actuación administrativa el hecho de que no fue construida la pared que limite los parqueaderos con los vecinos a lo cual debe señalarse que esta solicitud no es viable, dado que la actuación administrativa con radicado 1-2017-0957-1 cumplió con la ritualidad del traslado de la queja y la expedición del auto de apertura con los hechos objeto de investigación, por lo que al no haberse incluido este hecho deberá ser investigado en actuación aparte si se reúnen los requisitos de ley dando lugar al desglose del documento y remisión al área técnica para el tramite respectivo.

Que a través de oficio con radicado No. 2-2019-34601 de 5 de julio de 2019 dirigido a los señores JESUS ADRIAN Y JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA se les remite AVISO de notificación del Auto # 1076 de 03 de mayo de 2018 el que es recibido el 18 de mayo de 2019 conforme a constancia de la empresa de mensajería. (folio 186-187).

Que a través de oficio con radicado No. 2-2019-49429 de 12 de septiembre de 2019 dirigido al señor JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA se le cita para que comparezca a ser notificado personalmente del Auto No. 1076 de 3 de mayo de 2018 (folios 192-193)

Que por oficio con radicado No. 2-2019-51228 de 12 de septiembre de 2019 se le remite al señor JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA aviso de notificación del auto No. 1076 de 3 de mayo de 2018. (folios 194-195).

Que se expide el auto No. 4593 de 29 de octubre de 2019; *“por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”* del que se comunica a través de oficios con radicados Nos. 2-2019-64275 de 25 de noviembre de 2019 dirigido al señor JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA; 2-2019-64277 de 25 de noviembre de 2019 dirigido al señor FRANCISCO SOTO ATEHORTUA (FOLIOS 201-202); A la Copropiedad se le comunica por oficio 2-2019-64278 de 25 de noviembre de 2019 (folios 203-204).

Que insistiendo en la comunicación del Auto No. 4593 de 29 de octubre de 2019 se expiden los oficios 2-2019-71807, 2-2019-71810 ambos de fecha 27 de diciembre de 2019 dirigidos



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

al señor JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA, los cuales se devuelven del área de notificaciones con la constancia de que el investigado no reside allí, por lo que se procede a la publicación de la comunicación en la página de la entidad (folios 186-196).

De igual forma se procede a la comunicación del Auto 4593 de 29 de octubre de 2019 al investigado JESUS ADRIAN SOTO ATEHORTUA a través de los oficios con radicado 2-201971817, 2-2019-71819 ambos de 27 de diciembre de 2019, los que se devuelven con la manifestación de inexistencia en la dirección, por lo que se procede a la publicación en la página de la entidad (folios 197-205).

En mérito de lo anterior; teniendo en cuenta las pruebas aportadas que reposan en el expediente, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 572 de 2015 y el Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° de artículo 2 del Decreto 078 de 1987, en virtud del citado artículo 2° y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la 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, facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.



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

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 del 9 de enero del 2019, señala que: "...Iniciarán 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 de los enajenadores JESUS ADRIAN SOTO ATEHORTUA, identificado con la C.C. No. 1.031.141.447 y JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA; identificado con C. C. No. 1.090.031.141.447: por las irregularidades presentes en las áreas comunes del EDIFICIO MUTIFAMILIAR SAN SEBASTIAN.

2. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas. Al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

*"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas." La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que **lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea.**"¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)*

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la

¹ Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, M.P. Dr. Jorge Arango Mejía.



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

*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, competencias y recursos.

Con fundamento en ello, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 572 de 2015).

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la Visita Técnica practicada por la Subdirección el día 17 de agosto del 2017, (folio 117) a las zonas comunes del Proyecto de Vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIAN de la calle 31 Sur # 25-48 por la que se expidió el Informe de Verificación de Hechos No.17-1003 de 30 de noviembre de 2017 (folios. 118-123), se identificaron como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas con afectaciones graves y leves los siguientes hechos. "1. **ASENCOR AVERIADO**; 2. **IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS-HUMEDADES-GRIETAS**; 5. **CUBIERTA- INUNDACIONES- GOTERAS CUBIERTAS (respecto de la pendiente de la cubierta)**; 6. **PINTURA DE FACHADAS**, 7. **CINTAS DESLIZANTES**; 8. **ENTREGA DE PLANOS**; 9. **ENTREGA DE MANUALES, PLANOS GARANTIAS DE MOTOBOMBAS Y ASCENSOR**" razón por la cual, se ordenó la apertura de investigación a través del Auto No. 1076 de 3 de mayo de 2018.

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



RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 20 de 37

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

En ese sentido, se hace imprescindible para este Despacho entrar a analizar la oportunidad sancionatoria con que cuenta esta Subdirección, conforme los términos descritos en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, que dispone:

"Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

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

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones". (Subrayado fuera de texto)

Por lo anterior, este Despacho se permite ultimar que para el hecho "6. **PINTURA DE FACHADAS**" el cual conforme consta en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-1003 del 30 de noviembre de 2017 calificado de afectación LEVE, se encuentra este Despacho dentro de la oportunidad sancionatoria en atención a que la entrega se efectuó en junio de 2016 (folio 118) y la queja es conocida el 20 de febrero de 2017 (folio 1), lo que infiere que no paso el año entre la entrega de las zonas comunes y la presentación de la queja en términos de la norma en mención.

Asu vez los hechos: "1. **ASECENSOR AVERIADO**; 2. **IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS-HUMEDADES-GRIETAS**; 5. **CUBIERTA- INUNDACIONES-GOTERAS CUBIERTAS** (respecto de la pendiente de la cubierta); 7. **CINTAS DESLIZANTES**; 8. **ENTREGA DE PLANOS**; 9. **ENTREGA DE MANUALES, PLANOS GARANTIAS DE MOTOBOMBAS Y ASCENSOR** calificados como afectaciones GRAVES, se encuentran dentro del termino del Decreto 572 de 2015 al no



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

superarse los 3 años entre la entrega de las zonas comunes y la presentación de la queja a esta Dependencia.

Vale la pena indicar que el artículo 23 de Ley 222 de 1995 versa sobre los deberes que tienen los administradores de las sociedades comerciales, como los enajenadores JESÚS ADRIAN SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.031.141.447, y el señor JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.090.380.806, que consiste en “*obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios*”, ello realizando “*los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social*”, que para el caso que nos ocupa la de comercializar vivienda digna.

4. Análisis de descargos

En este punto hemos de detenernos, por cuanto, como se evidencia en el plenario solamente el señor JESUS ADRIAN SOTO ATEHORTUA directamente y a través del señor OSCAR ALEXANDER GOMEZ se pronunció ante la entidad cuando se le dio traslado de la queja y una vez se practica visita a la copropiedad del 17 de agosto de 2017 en constatación de los hechos materia de investigación.

Es necesario tener en cuenta que la exculpación es presentada por el señor JESUS ADRIAN SOTO a través del señor OSCAR ALEXANDER en el que manifiesta que los trabajos se han programado según las incidencias formuladas por la copropiedad, en el que manifestó que realizo las actividades de atención de las fisuras, fachada, cubierta, caperuza escalera y ascensor alegando haber terminado las actividades, sin embargo téngase presente que el día anterior a la presentación del documento en estudio, el área técnica realizo visita técnica al proyecto de vivienda y constato la persistencia de los hechos **1. ASECENSOR AVERIADO; 2. IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS-HUMEDADES-GRIETAS; 5. CUBIERTA- INUNDACIONES- GOTERAS CUBIERTAS (respecto de la pendiente de la cubierta); 6. PINTURA DE FACHADAS, 7. CINTAS DESLIZANTES; 8. ENTREGA DE PLANOS; 9. ENTREGA DE MANUALES, PLANOS GARANTIAS DE MOTOBOMBAS Y ASCENSOR**”, razón por al cual con las solas manifestaciones del enajenador no se pueden desvirtuar las deficiencias y desmejoramiento de especificaciones técnicas constatados en el proyecto de vivienda en cuestión.

Causa inquietud que se pretenda demostrar circunstancias de subsanación en los hechos constatados el día anterior por el despacho a través de su delegada del área técnica, quien en



RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 22 de 37

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

acta deja constancia de la irregularidad en los hechos denunciados, así como de la manifestación del representante del enajenador señor OSCAR ALEXANDER GOMEZ de corregirlos, acta esta que se signa por los asistentes en señal de aprobación.

Constituye una flagrante dualidad en el "apoderado" del investigado señor ADRIAN SOTO que dentro de la diligencia acepte que se realizara lo pertinente para la subsanación de los hechos y al siguiente día manifieste ya haberlo hecho; esto evidencia intención de distraer la atención para no procurar una solución y evadir la investigación.

En el desarrollo procesal es clara la ausencia de los investigados quienes a pesar de los innumerables comunicados y avisos no han hecho presencia, de donde se desprende la existencia de un alto grado de despreocupación pues ni han atendido los requerimientos del despacho; como tampoco allegaron pruebas con las que de manera efectiva se probara la corrección de los hechos.

Como es que, si el señor ADRIAN SOTO conoce del auto de apertura de investigación, a través del señor OSCAR GÓMEZ a quien se le notificara personalmente, no contesta ni aporta prueba que deje entrever que si bien para ese momento no ha corregido si se encuentra realizando obras que eviten sanción en su contra, pero en cambio si realizo afirmaciones sin ningún sustento inmediatamente después de practicada la visita.

No sobra advertir que el señor OSCAR GÓMEZ no acredito ante el despacho tener la calidad de abogado, por lo que en consecuencia no pudo reconocérsele dentro de la actuación como tal, dada la legislación colombiana.

Las razones en las que se soporta la entidad están relacionadas en el numeral 3. **Análisis probatorio** y 4. **Análisis de descargos**, del presente acto administrativo.

Es claro que esta Subdirección ha llevado a cabo las actuaciones administrativas correspondientes, de conformidad con sus competencias, sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, así como las visitas y las pruebas técnicas que con ellas se acompañan.

Para mayor ilustración en la Sentencia C-980 de 2010, la Corte Constitucional en Sala Plena, señalo:

"Así entendido, en el ámbito de las actuaciones administrativas, el derecho al debido proceso hace referencia al comportamiento que deben observar las autoridades



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

públicas en el ejercicio de sus funciones, en cuanto estas se encuentran obligadas a "actuar conforme a los procedimientos previamente establecidos en la ley, con el fin de garantizar los derechos de quienes puedan resultar afectados por las decisiones de la administración que crean, modifican o extinguen un derecho o imponen una obligación o una sanción" 5.5. En el propósito de asegurar la defensa de los administrados, la jurisprudencia ha señalado que hacen parte de las garantías del debido proceso administrativo, entre otros, los derechos a: (i) ser oído durante toda la actuación, (ii) a la notificación oportuna y de conformidad con la ley, (iii) a que la actuación se surta sin dilaciones injustificadas, (iv) a que se permita la participación en la actuación desde su inicio hasta su culminación, (v) a que la actuación se adelante por autoridad competente y con el pleno respeto de las formas propias previstas en el ordenamiento jurídico, (vi) a gozar de la presunción de inocencia, (vii) al ejercicio del derecho de defensa y contradicción, (viii) a solicitar, aportar y controvertir pruebas, y (ix) a impugnar las decisiones y a promover la nulidad de aquellas obtenidas con violación del debido proceso"

Así mismo, en Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, M.P. Dr. Jorge Arango Mejía, estableció lo siguiente:

"La Corte, en numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a los señores JESÚS ADRIAN SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.031.141.447, y el señor JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.090.380.806, , como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que son los responsables en calidad de enajenadores del proyecto de vivienda **EDIFICIO SAN SEBASTIÁN** de la calle 31 Sur # 25-48, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6 del artículo 2 del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad



RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 24 de 37

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

de enajenación de vivienda, y de las deficiencias constructivas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

El Informe de Verificación de Hechos No. 17-1003 de 30 de noviembre de 2017 (folios. 118-122), documento que recoge los hallazgos evidenciados en la visita de carácter técnico realizada el 17 de agosto de 2017, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas calificadas como de afectaciones graves y leves, en la cual se constatan los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a los enajenadores JESÚS ADRIAN SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.031.141.447, y el señor JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.090.380.806, por lo que esta Subdirección realiza un análisis de las normas vulneradas con el fin de establecer si 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 sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada.

En ese orden, esta Subdirección observa que los hechos referentes a: “**1. ASECNSOR AVERIADO; 2. IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS-HUMEDADES-GRIETAS; 5. CUBIERTA- INUNDACIONES- GOTERAS CUBIERTAS (respecto de la pendiente de la cubierta); 6. PINTURA DE FACHADAS, 7. CINTAS DESLIZANTES; 8. ENTREGA DE PLANOS; 9. ENTREGA DE MANUALES, PLANOS GARANTIAS DE MOTOBOMBAS Y ASCENSOR**”, constituye una vulneración a lo dispuesto en los artículos 112 y 114 del Acuerdo 079 de 2003; y el Decreto Distrital 572 de 2015, la NSR -10 en su capítulo C- artículo C.7.7.1, capítulo K, artículo K.3.8.4 K.8.3.4, Acuerdo 20 de 1995 en sus Artículos B.1.5.1; B.1.5.1.2; B.5.1.3; G.1.2.2. párrafo G.1.2.2.1, Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Valga la pena citar las normas consideradas como vulneradas, que disponen:

“**ARTICULO 23. 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;**

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



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

garantizar la seguridad y calidad de las construcciones."

Artículo 2 del Decreto 572 de 2015, que dispone:

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.

NSR-10

C.7.7.1 — Concreto construido en sitio (no prees forzado)

A menos que en C.7.7.6 ó C.7.7.8 se exija un recubrimiento mayor de concreto, el recubrimiento especificado para el refuerzo no debe ser menor que lo siguiente:

Recubrimiento de concreto, mm (a) Concreto colocado contra el suelo y expuesto permanentemente a él 75.

(b) Concreto expuesto a suelo o a la intemperie:

Barras No. 6 (3/4") o 20M (20 mm) a No. 18 (2-1/4") o 55M.

(55 mm)50

Barras No. 5 (5/8") o 16M (16 mm), alambre MW200 o MD200

(16 mm de diámetro) y menores40

(c) Concreto no expuesto a la intemperie ni en contacto con el suelo:

Losas, muros, viguetas:

Barras No. 14 (1-3/4") o 45M (45 mm) y No. 18 (2-1/4") o 55M (55 mm)40



RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 26 de 37

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

Barras No. 11 (1-3/8") o 36M (36 mm) y menores 20.

Vigas, columnas:

Armadura principal, estribos, espirales..... 40

Cáscaras y placas plegadas:

Barra No. 6 (3/4") o 20M (20 mm) y mayores 20'

Barras No. 5 (5/8") o 16M (16 mm), alambres MW200 o MD200 (16 mm de diámetro) y menores

..... 13.

(...)"

Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.



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

ARTÍCULO G.1.2.2. Toda edificación a excepción de las clasificadas en los grupos de uso residencial R-1 "unifamiliar y bifamiliar" y R-2 "multifamiliar" con menos de cinco pisos, deberá tener un manual de operación y funcionamiento en el cual se consignen los siguientes aspectos:

a) Planos estructurales;
b) Planos e instrucciones de operación y mantenimiento para instalaciones hidráulicas y sanitarias, telefónicas, eléctricas, de gas, calefacción, ventilación mecánica y aire acondicionado, conductos de basuras y sistemas de incineración, transporte vertical, detección y extinción de incendios, y

c) Procedimiento de emergencia.

PARÁGRAFO G.1.2.2.1. El manual de que trata el anterior artículo debe estar disponible en todo momento para su consulta por parte de los propietarios, residentes y personal de operación y mantenimiento.

(...)" (Sublíneas fuera de texto)

También se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001 que indica:

"(...)

Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.



RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 28 de 37

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

(...)" (Negrilla y sublíneas fuera de texto).

la NSR-10, la cual cita:

"(...)

K.3.8.3.4 — Huella y contrahuella — La huella y contrahuella de las escaleras interiores deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores y demás requisitos de la NTC 4140 que apliquen así:

(a) El ancho mínimo de huella, sin incluir proyecciones, debe ser de 280 mm y la diferencia entre la huella más ancha y la más angosta, en un trayecto de escaleras, no debe llegar a los 20 mm.

(b) La altura de la contrahuella no debe ser menor de 100 mm ni mayor de 180 mm y la diferencia entre la contrahuella más alta y la más baja, en un trayecto de escaleras, mantenerse por debajo de 20 mm.

(c) La altura de la contrahuella y el ancho de la huella deben dimensionarse en tal forma que la suma de 2 contrahuellas y una huella, sin incluir proyecciones, oscile entre 620 mm y 640 mm.

(d) Puede permitirse el uso de tramos curvos entre 2 niveles o descansos, solo si los peldaños tienen un mínimo de 240 mm de huella, medidos sobre una línea situada a 1/3 del borde interior del tramo, y como máximo a 420 mm en el borde exterior.

(e) Las huellas deben tener el borde o arista redondeados, con un radio de curvatura máximo de 1cm y de forma que no sobresalga del plano de la contrahuella.

(f) Las contrahuellas no deberán ser caladas.

(g) El ángulo que forma la contrahuella con la huella, debe ser de 90°.

(h) Los pisos deben ser antideslizantes, sin relieves en su especie, con las puntas diferenciadas

(i) Los escalones aislados, deberán presentar textura, color e iluminación que los diferencie del



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

(j) *Las escaleras deben estar debidamente señalizadas, de acuerdo con la NTC 4144. (...)*"

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, los informes técnicos y demás documentos que obran en el expediente, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa al investigado, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento de las normas transcritas, al no garantizar la probar seguridad de la construcción con el acreditamiento del control de asentamiento.

La conducta asumida por los enajenadores respecto de las deficiencias constructivas catalogadas como de afectaciones graves y desmejoramiento con afectación leve, sobre las áreas comunes del EDIFICIO SAN SEBASTIAN, de esta ciudad, hechos referidos como "1. **ASENCENSOR AVERIADO**; 2. **IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS-HUMEDADES-GRIETAS**; 5. **CUBIERTA- INUNDACIONES- GOTERAS CUBIERTAS (respecto de la pendiente de la cubierta)**; 6. **PINTURA DE FACHADAS**, 7. **CINTAS DESLIZANTES**; 8. **ENTREGA DE PLANOS**; 9. **ENTREGA DE MANUALES, PLANOS GARANTIAS DE MOTOBOMBAS Y ASCENSOR**" quebranta las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que estas 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 las definiciones del artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015. 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:



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

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.

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*”.

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 de la sociedad enajenadora, pues es claro que constatado los hechos “**1. ASECENSOR AVERIADO; 2. IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS-HUMEDADES-GRIETAS; 5. CUBIERTA- INUNDACIONES-GOTERAS CUBIERTAS (respecto de la pendiente de la cubierta); 6. PINTURA DE FACHADAS, 7. CINTAS DESLIZANTES; 8. ENTREGA DE PLANOS; 9. ENTREGA DE MANUALES, PLANOS GARANTIAS DE MOTOBOMBAS Y ASCENSOR**”¹. según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-1003 de 30 de noviembre de 2017 (folios 74-77), constituyen deficiencias constructivas catalogadas como de afectaciones graves y desmejoramiento con afectación leve, además, se requiere que además de la intervención realizada de la certeza de que no serán reincidentes dentro del año siguiente de haberse intervenido.

La no acreditación de la subsanación de los hechos atenta directamente contra el derecho a disfrutar de la vivienda en condiciones que generen tranquilidad en su disfrute.

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



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

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que desde el traslado del auto de apertura de investigación en el que se contiene el informe técnico No. 17-1003 de 30 de noviembre de 2017 (folios 118 al 123), que deja en evidencia la presencia de los hechos: **“1. ASENCOR AVERIADO; 2. IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS-HUMEDADES-GRIETAS; 5. CUBIERTA- INUNDACIONES- GOTERAS CUBIERTAS (respecto de la pendiente de la cubierta); 6. PINTURA DE FACHADAS, 7. CINTAS DESLIZANTES; 8. ENTREGA DE PLANOS; 9. ENTREGA DE MANUALES, PLANOS GARANTIAS DE MOTOBOMBAS Y ASCENSOR ”** de los que valga aclarar si bien es cierto en respuesta al traslado de la queja y en ampliación a los hechos constatados en visita NUNCA se allego prueba de corrección ni acta alguna de recibo a satisfacción por la copropiedad, lo que impide descartar que no se esté cometiendo infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pese a que los investigados contaron con el tiempo suficiente para hacerlo.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

El numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas entre Diez Mil (\$10.000) y Quinientos Mil pesos (\$500.000) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore 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 9° del artículo 2° 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 a 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, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir las normas que regulan la actividad de construcción y



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

enajenación de inmuebles destinados a 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 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



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


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 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.”

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.

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los **DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **UN MILLÓN QUINIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$1.507.791.00) M/CTE**, y los **QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE**, corresponden a **SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$75.389.544.00) M/CTE**, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer. 



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

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 afectan el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan los mismos, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a los enajenadores, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad, proporcionalidad; así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas, se valora la persistencia en el hecho, su calificación (leve, grave o gravísima, así como la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad), e igualmente el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el querellante, a fin que esta (multa) tenga una función disuasiva, aclarando que dicha multa 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 los enajenadores no se acogieron a la normatividad que infringieron y no hay prueba en el expediente que confirme que los hechos: "1. **ASENSOR AVERIADO**; 2. **IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS-HUMEDADES-GRIETAS**; 5. **CUBIERTA- INUNDACIONES- GOTERAS CUBIERTAS (respecto de la pendiente de la cubierta)**; 6. **PINTURA DE FACHADAS**, 7. **CINTAS DESLIZANTES**; 8. **ENTREGA DE PLANOS**; 9. **ENTREGA DE MANUALES, PLANOS GARANTIAS DE MOTOBOMBAS Y ASCENSOR**", los que constituyen deficiencias constructivas catalogadas como de afectación grave, y desmejoramiento de especificaciones leve hallados en las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO SAN SEBASTIAN** ubicado en la Calle 31 sur # 25-48 de esta ciudad se encuentren totalmente subsanados, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$120.000.00) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **DIECIOCHO MILLONES NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$18.093.491.00) MCTE**, solidariamente a los enajenadores **JESÚS ADRIAN SOTO ATEHORTUA** identificado con C.C 1.031.141.447, y **JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA** identificado con C.C 1.090.380.806.

8. Órdenes y Requerimientos



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 35 de 37

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

Este Despacho dispondrá requerir a los enajenadores JESÚS ADRIAN SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.031.141.447, y JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.090.380.806, para que dentro del término de seis meses (6) calendarios siguientes a la ejecutoria, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá aportar prueba que permita concluir que se han corregido en forma definitiva los hechos: "1. **ASENSOR AVERIADO**; 2. **IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS-HUMEDADES-GRIETAS**; 5. **CUBIERTA- INUNDACIONES- GOTERAS CUBIERTAS (respecto de la pendiente de la cubierta)**; 6. **PINTURA DE FACHADAS**, 7. **CINTAS DESLIZANTES**; 8. **ENTREGA DE PLANOS**; 9. **ENTREGA DE MANUALES, PLANOS GARANTIAS DE MOTOBOMBAS Y ASCENSOR**" que afectan las áreas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO SAN SABASTIAN, de esta ciudad, ya que constituyen deficiencia constructivas calificadas como de afectación graves y desmejoramiento de especificaciones leve, conforme se evidencia en el **Informe de Verificación de Hechos No. 17-1003 de 30 de noviembre de 2017** (folios 118-123), lo anterior, en el evento de que no se hayan corregido al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender los enajenadores 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 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a los enajenadores JESÚS ADRIAN SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.031.141.447, y JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.090.380.806. (**SOLIDARIAMENTE**) multa por valor de **CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$120. 000.00) M/CTE**, indexados a la fecha corresponden a **DIECIOCHO MILLONES NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$18.093. 491.00) MCTE** D por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución. *SR*



RESOLUCIÓN No. 120 DE 22 DE ENERO DE 2020

Pág. 36 de 37

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

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a los enajenadores **JESÚS ADRIAN SOTO ATEHORTUA** identificado con C.C 1.031.141.447, y **JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA** identificado con C.C 1.090.380.806. para que dentro del término de seis meses (6) calendarios siguientes a la ejecutoria, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberán realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos. **“1. ASENCOR AVERIADO; 2. IMPERMEABILIZACIÓN DE CULATAS-HUMEDADES-GRIETAS; 5. CUBIERTA- INUNDACIONES- GOTERAS CUBIERTAS (respecto de la pendiente de la cubierta); 6. PINTURA DE FACHADAS, 7. CINTAS DESLIZANTES; 8. ENTREGA DE PLANOS; 9. ENTREGA DE MANUALES, PLANOS GARANTIAS DE MOTOBOMBAS Y ASCENSOR”** que afectan las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO SAN SEBASTIAN** de esta ciudad, hechos especificado en el **Informe de Verificación de Hechos No. 17-1003 de 30 de noviembre de 2017** (folios 118-123). Ello en el evento que no se hayan corregido antes de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Desglosar el escrito con radicado No. 1-2019-20545 de 27 de mayo de 2019 y remitirlo al área técnica para que se inicien las actuaciones respectivas por el nuevo hecho denunciado.

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 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 inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar “Formato para el Recaudo de Conceptos Varios” al correo electrónico cobro.persuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo



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

por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de cobro no tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a los enajenadores **JESÚS ADRIAN SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.031.141.447**, y **JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA identificado con C.C 1.090.380.806**.

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar al Administrador y /o Representante legal del **MULTIFAMILIAR EDIFICIO SAN SEBASTIAN**.

ARTÍCULO NOVENO: 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 DECIMO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

