

**URGENTE
MOTORIZADO**



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
JOSE LEONARDO PAEZ ESCOBAR
Cedula de Ciudadanía No. 79.056.978
Carrera 88 No. 75 - 40
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2020-48604
FECHA: 2020-12-22 09:38 PRO 722834 FOLIOS: 1
ANEXOS: 11 FOLIOS
ASUNTO: AVISO
DESTINO: JOSE LEONARDO PAEZ ESCOBAR
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SCDT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **Auto No 444 de 22 de octubre de 2020**
Expediente No. **1-2018-27787-2**

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 **Auto No 444 de 22 de octubre 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.

Mediante el presente, se le da traslado de la queja y el informe técnico de la visita por el termino de quince (15) días, que se contabilizarán posteriormente a la notificación del presente, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7 del Decreto 572 de 2015.

Por último, frente al presente acto administrativo no procede recurso alguno y rige a partir de la fecha de su expedición.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Andrés Acuña Bohórquez - Abogado Contratista SIVCV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV
Anexos: 11 folios

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



Sistema de
Gestión
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID 910863812



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 444 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 1 de 10

“Por el cual se abre una investigación administrativa”


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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 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 la señora **NOHORA AYDEE PEÑA** en calidad de propietaria del Aparta-Estudio 101 junto a otros copropietarios del **EDIFICIO PANORAMA 88 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 88 No 75-40, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del apartamento **301**, apartamento de propiedad del señor **ESTEBAN GONZALEZ GIL**, en contra de la sociedad enajenadora **PAEZ ESCOBAR JOSE LEONARDO**, persona natural e identificada con Cédula de Ciudadanía No 79.056.978, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-27787 del 18 de julio de 2018, Queja No. 1-2018-27787-2 (folios 1 a 4).

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 sociedad enajenadora **PAEZ ESCOBAR JOSE LEONARDO**, persona natural e identificada con Cédula de Ciudadanía No 79.056.978, es la responsable de dicho proyecto de vivienda con registro de enajenación 2015147 el cual a la fecha se encuentra cancelado (folio 18).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante radicado No 2-2018-34130 del 24 de julio de 2018 (folio 7), documento enviado mediante guía No YG198454142CO y entregado el 27 de julio de 2018 (folio 19 y 20) a través de la empresa de correspondencia Servicios Postales Nacionales 472 se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **PAEZ ESCOBAR JOSE LEONARDO**, 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 traslado fue comunicado a la señora **NOHORA AYDEE PEÑA** en calidad de propietaria del Aparta-Estudio 101 y otros copropietarios del **EDIFICIO PANORAMA 88 – PROPIEDAD HORIZONTAL** (o quien haga sus veces) objeto de queja mediante radicado No 2-2018-34129 del 24 de julio de 2018 (folio 6), 

AUTO No. 444 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 2 de 10

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

documento enviado mediante guía No YG198454139CO y entregado el 30 de julio de 2018 (folio 21), a través de la empresa de correspondencia Servicios Postales Nacionales 472.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados Nos: 2-2019-12262, 2-2019-12263, 2-2019-12264 y 2-2019-12265 del 11 de marzo de 2019 (folios 11 a 14), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informo a los quejosos y enajenador, la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, vista fijada para el jueves 21 de marzo de 2019 a las 02:00 P.M., documentos enviados mediante guías No YG221518255CO, YG221518269CO, YG221518272CO y YG221518286CO entregas realizadas el 15 de marzo de 2019, respectivamente (folios 22, 23, 24 y 25) a través de la empresa de correspondencia Servicios Postales Nacionales 472.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **IVONNE MOLANO** en calidad de autorizada por parte del propietario del apartamento 301 (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO PANORAMA 88 – PROPIEDAD HORIZONTAL** zonas privadas, de esta ciudad y por parte de la sociedad enajenadora **PAEZ ESCOBAR JOSE LEONARDO**, el señor **LEONARDO PAEZ**, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica (folio 15).

De dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No.19-1438 del 23 de diciembre de 2019 en el cual se concluyó:

“HALLAZGOS:

1. “HUMEDAD PROVENIENTE DE CUBIERTA”

Respecto a este hecho comenta la propietaria que por la cubierta de su apartamento el cual está ubicado en el último nivel del edificio, se presenta filtración de agua que genera manchas de humedad en el cielo raso del apartamento.

En visita técnica se evidencia rastros de humedad en el cielo raso representado en embombamiento de la pintura y manchas de humedad.

Al respecto el código de la construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

AUTO No. 444 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 3 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

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.

De igual manera, el Código de la Policía indica:

Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. 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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) 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.

Rastros de humedad en cielo raso.

Rastros de humedad en cielo raso. 4/5

AUTO No. 444 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 4 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva con respecto a las humedades por filtración que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

2. "HUMEDAD ÁREA DE PARQUEADEROS - MUROS"

Referente a este hecho, la propietaria del apartamento 301 es la dueña del único parqueadero que se encuentra en el edificio, el cual según lo observado en el momento de la visita presenta humedad en el muro lateral. Dicha humedad está representada en manchas y desprendimiento del acabado en pintura.

Humedad en muro lateral – parqueadero.

Humedad en muro lateral – parqueadero.

Contiguo a este muro se encuentra una casa vecina de un solo nivel, por lo que se infiere que la humedad proviene de una filtración entre los dos muros contiguos y a que dicho muro no se encuentra correctamente impermeabilizado.

Así las cosas, se debe dar cumplimiento al código de la construcción de Bogotá y al Código de la Policía (Revisar numeral 1).

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva con respecto a las humedades por filtración que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE".

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

AUTO No. 444 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 5 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 "Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat",
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 "Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 "Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020"
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones", la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 "Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones", en los siguientes términos:

"Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

"Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subraya fuera de texto).

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, "Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad", se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

AUTO No. 444 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 6 de 10

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que una vez analizada la información suministrada se identifica que las áreas privadas del mencionado inmueble dentro de del **EDIFICIO PANORAMA 88 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en esta ciudad, se da el 31 de mayo de 2016, según lo manifestado en el momento de visita técnica, conforme a información suministrada en el expediente en mención y se evidencia que el momento en que los hechos objeto de la queja fue puesto en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 18 de julio de 2018; se debe de tener en cuenta el término de oportunidad que tiene este Despacho para imponer sanciones respecto lo establecido en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, norma que refiere:

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”.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o

AUTO No. 444 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 7 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.

En este orden de ideas, los hechos en mención de los hallazgos determinan que *se* encuentran dentro del término de oportunidad con respecto a las deficiencias contractivas graves, conforme lo establece el artículo 14 del decreto 572 de 2015, ya que solo han transcurrido aproximadamente dos (2) años y dos (2) meses desde la fecha de entrega de las áreas privadas y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja.

Los hechos mencionados anteriormente y relacionados en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1438 del 23 de diciembre de 2019, posiblemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas:

ACUERDO DISTRITAL 20 DE 1995 CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN PARA BOGOTÁ, Capítulo B.5 Protección Contra La Intemperie, Artículo B.5.1.2 y Artículo B.5.1.3; CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003) Título II, Para La Seguridad, Capítulo 8°. En Las Construcciones, Título IX, Para La Libertad De Industria Y Comercio Y La Protección De Los Consumidores, Capítulo 3°. La Competencia Comercial Y La Protección Al Consumidor Y Al Usuario, Artículo 114, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Por su parte el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias. *AG*

AUTO No. 444 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 8 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación 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, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, 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 vivienda, que en este caso específico se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, 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 expresado por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Consejo de Estado 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 mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, 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 aportes del mencionado fallo, 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

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.

AUTO No. 444 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 9 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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, que 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 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."²(Negrillas y subrayas fuera de texto).

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las zonas privadas dentro del proyecto de vivienda en cuestión. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6º del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **PAEZ ESCOBAR JOSE LEONARDO**, persona natural e identificada con Cédula de Ciudadanía No 79.056.978 (o quien haga sus veces), en virtud de las **deficiencias constructivas** señaladas en los hechos No 1. **"HUMEDAD PROVENIENTE DE CUBIERTA"** y No 2. **"HUMEDAD ÁREA DE PARQUEADEROS - MUROS"**, hallados

² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.

AUTO No. 444 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 10 de 10

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

entro del Informe de Verificación de Hechos No 19-1438 del 23 de diciembre de 2019 y de lo expuesto en el presente auto.

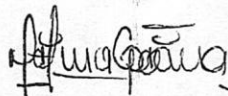
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **PAEZ ESCOBAR JOSE LEONARDO**, persona natural e identificada con Cédula de Ciudadanía No 79.056.978 (o quien haga sus veces), córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto al señor **ESTEBAN GONZALEZ GIL** en calidad de propietario del apartamento **301** dentro del **EDIFICIO PANORAMA 88 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO. El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra el mismo no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintidós (22) días del mes de octubre de 2020 del año dos mil veinte (2020).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Nelson Armando Rodríguez – Contratista SICV.

Revisó: Karen Ramirez Bernal - Profesional Especializada SICV.



Control de Viviendas
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: Nohora Aydee Peña y Firmates

Bogota, Julio 2018

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTIA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
1-2018-27787 - 2
FECHA: 2018-07-18 15:26 PRO 482837 FOLIOS: 4
ANEXOS: 3
ASUNTO: Queja contra constructora.
DESTINO: Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: Nohora Aydee Peña y Firmates

Señores;

Secretaria Distrital del Hábitat

Ciudad

Ref: A quien corresponda

PRESENTE

Los propietarios de los apartamentos relacionados al pie de este documento; todos ubicados en la Carrera 88 # 75- 40 - edificio Panorama 88, acuden a esta entidad para imponer queja contra el señor JOSE LEONARDO PAEZ ESCOBAR, identificado con Cedula de Ciudadanía N°79.056.978 de Bogotá, encargado de la construcción del mencionado inmueble, por los motivos que a continuación se exponen:

PRIMERO.- En reiteradas ocasiones se le ha requerido al señor JOSE LEONARDO PAEZ ESCOBAR dar solución a las fallas de construcción y adecuación del inmueble citado (anexo 1), sin que se halla brindado por su parte una solución adecuada; estos requerimientos son:

1. Dos de las tapas de los tanques no son las que corresponden a los mismos, se encuentran forzadas, generando que se llene el agua de residuos del medio ambiente.
2. Se requiere la escalera de acceso a los tanques de agua.
3. Se requieren las tapas de las conexiones eléctricas de los pisos 2 y 3.

4. Daños en propiedad privada piso 3 apto 301, por acceso sin autorización del propietario al techo, ocasionando daños los cuales no han sido subsanados, ni responde por este hecho
5. Se hace necesario algún tipo de seguro para las marquesinas de la parte alta del edificio. (Los propietarios solicitaron esta adecuación y al no ser resuelta por el constructor o propietario inicial, se tomo la medida de realizarlo asumiendo los gastos 5 de 6 propietarios, donde el señor Páez es propietario del apartamento 102 sin asumir su responsabilidad en los gastos generados.)
6. Se hace necesario el cambio de las cámaras que se encuentran en las zonas comunes del edificio. (Los propietarios solicitaron esta adecuación y al no ser resuelta por el constructor o propietario inicial, se tomó la medida de realizarlo asumiendo los gastos 5 de 6 propietarios, donde el señor Páez es propietario del apartamento 102 sin asumir su responsabilidad en los gastos generados.)
7. Se hace indispensable un mueble para el monitor de las cámaras en la zona común. (Los propietarios solicitaron esta adecuación y al no ser resuelta por el constructor o propietario inicial, se tomó la medida de realizarlo asumiendo los gastos 5 de 6 propietarios, donde el señor Páez es propietario del apartamento 102 sin asumir su responsabilidad en los gastos generados.)
8. Reflector o bombilla de las áreas comunes del Tercer piso. (Los propietarios solicitaron esta adecuación y al no ser resuelta por el constructor o propietario inicial, se tomó la medida de realizarlo asumiendo los gastos 5 de 6 propietarios, donde el señor Páez es propietario del apartamento 102 sin asumir su responsabilidad en los gastos generados.)
9. Arreglo de la caja de la luz del garaje del edificio.
10. De acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal en el artículo 11- **Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial**: dice literalmente: La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del edificio (o conjunto según el caso), tales como los elementos estructurales,

acceso a escaleras, halls y terraza, se efectuó de manera simultanea con la entrega de los bienes privados según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, que se relaciona, los entregara el propietario inicial a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador, a mas tardar cuando se haya terminado la construcción y enagenacion de un número de bienes privados que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad la entrega debería incluir los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidráulicas y en general de los servicios públicos domiciliarios. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referían aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. Lo cual a la fecha no se ha realizado.

SEGUNDO. - Debido a que no se han solucionado los mencionados inconvenientes, solicitamos a ustedes seguimiento de la queja impuesta.

En manifestación de total acuerdo con lo consignado en este documento,



NOHORA AYDEE PEÑA

C.C 52.551.047 de Bogotá

Aparta - Estudio 101.



EDNA MAYERLY CASALLAS GRACIA

DI EGO JOSE ALUIS MOLINA
CC: 1020420703

C.C 1031.126.773 de Bogotá

Apartamento 201

DORIS LUCERO DELGADILLO

C.C 51.654.904 de Bogotá.

Apartamento 202


ESTEBAN GONZALEZ GIL

C.C 13925340 de Bogotá.

Apartamento 301


MARIA ESPERANZA GOMEZ

C.C 51728339 de Bogotá

Apartamento 302

ANEXO 1

ACTA DE REUNION PROPRIARIOS DE EDIFICIO PANORAMA 88

El día 15 de Abril de 2016 a las 9:00 am se reunieron en el edificio Panorama 88 los propietarios de los apartamentos raijionados al pie de este documento con el fin de tratar asuntos de intera general y mejoras pendientes por realizar por parte del vendedor de los mismo el señor LEONARDO PAEZ en areas comunes del edificio ya mencionado, dichas mejoras requeridas se encuentran enumeradas así:

1. Dos de las tapas de los tanques que proveen agua al edificio se encuentran faltantes.
2. Se requiere la escalera de acceso a los tanques de agua.
3. Se requieren las tapas de la conexiones electricas de los piso 2 y 3.
4. Se hace necesario algun tipo de seguro para las marquesinas de la parte alta del edificio.
5. Es indispensable para la identificación del edificio el nombre visible (Panorama 88) y la nomenclatura del mismo.
6. Se requiere la película de seguridad de los vidrios de la puerta principal del edificio.
7. Se requiere urgentemente el cambio del vidrio del parqueadero por razones de seguridad para los habitantes del edificio.
8. Se hace necesario el cambio de las camaras que se encuentran en las zonas comunes del edificio.
9. Se hace indispensable un mueble para el monitor de las camaras en la zona comun.
10. Se requiere del tope de puerta para la entrada principal.
11. Se hace indispensable que se realice el tramite de independización de los servicios publicos de toda deuda anterior a la adquisición de cada uno de los inmuebles incluyendo aquellos de areas comunes del edificio.

De igual manera los propietarios de cada apartamento manifestaron los arreglos urgentes a realizar por parte del vendedor de la siguiente manera:

APARTAMENTO ESTUDIO 101

1. Se requiere el cambio de las bombillas que no se encuentran funcionando.
2. Se hace necesario de manera urgente el cambio del contador del gas por uno nuevo y ajustado a los nuevos estándares exigidos por la empresa CASINATURAL.

APARTAMENTO 201

1. El espejo del baño de la habitación principal se encuentra faltante.
2. Se requiere la conexión al circuito cerrado (camaras).
3. Se requiere las llaves de la chepa de la habitación principal.
4. Se hace necesario la instalación de las luces LED de todo el apartamento.

APARTAMENTO 202

1. Se requiere el cambio de las 2 llaves de lavamanos.
2. Se hace necesario el cambio del lavadero.
3. Se requieren los entrepanos de la cocina y el lavadero.
4. Se hace necesario el tope para puerta de la puerta de acceso al apartamento.
5. Se requiere el arreglo del piso de la sala.
6. Se hace necesario instalar la cinta para sellar la estufa y así evitar que el agua se filtre.

APARTAMENTO 301

1. Se requiere el cambio de 3 bombillos LED.
2. Se hace necesario instalar la cinta para sellar la estufa y así evitar que el agua se filtre.

APENDICE 1: Se declara no haber vinculo alguno entre los presentes y la familia de conde de San Sebastian y valido en la fecha de entrega de los anteriores a medio de inscripción tanto en la inscripción como en cada uno de los inmuebles de fecha 20 de AGOSTO 2016.

APENDICE 2: Se ratifica lo establecido en el Apendice anterior al no cumplimiento de lo aqui acordado se resolvera por medio de las debidas instancias legales.

Enmendado de conformidad con lo consignado en este documento.


NOHORA VAN DEE PEÑA

C.C. 52551047 de Bogotá

Apart. Estrada 101


EDNA MAYERLY CASALLAS GRACIA

C.C. 1631426773 de Bogotá

Apartamento 201


DORIS LILICERO DELGADILLO

C.C. 671654904 de Bogotá

Apartamento 202


ISIDORO AMARILLO

C.C. 1992310 de Bogotá

Apartamento 301


MARIA ESPERANZA GOMEZ

C.C. 61718390 de Bogotá

Apartamento 302

16
10



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1438
23 de diciembre de 2019

| | |
|------------------------|---------------------------------------|
| Radicación No.: | 1-2018-27787 del 18 de julio de 2018 |
| No. de la queja: | 1-2018-27787-2 |
| Quejoso: | Propietaria Apartamento 301 |
| Dirección del quejoso: | Carrera 88 # 75 – 40 |
| Proyecto: | Edificio Panorama 88, Zonas Privadas |
| Dirección proyecto | Carrera 88 # 75 – 40 |
| Localidad | Engativá |
| Estrato | 3 |
| | |
| Radicación documentos | 400020150240-1 |
| Enajenación proyecto | del 12 de agosto de 2015 [6 unidades] |
| Enajenador | Páez Escobar José Leonardo |
| Dirección enajenador | Carrera 88 # 75 – 40 |
| No. de registro | 2015147 |

SÍNTESIS DE LA QUEJA

Los hechos relacionados en la queja hacen referencia a humedades provenientes de cubierta y humedad en área de parqueadero.

VISITA

| | |
|--------------------|----------------------------------------------|
| Visita Técnica No. | 01 |
| Fecha | Marzo 21 de 2019 |
| Funcionario | Jessica María Avila Cáceres |
| Atendido Por | Quejoso: Ivonne Molano, Propietaria Inmueble |
| | Enajenador: Leonardo Páez, Constructor |

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.

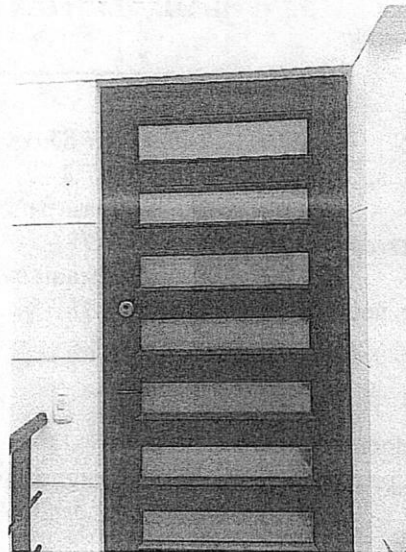
El inmueble fue entregado el 31 de mayo de 2016.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 19-1438

Página 2 de 4



HALLAZGOS

Se constatan los hechos consignados en la queja y los descritos en el momento de la visita:

1. "HUMEDAD PROVENIENTE DE CUBIERTA"

Respecto a este hecho comenta la propietaria que por la cubierta de su apartamento el cual esta ubicado en el ultimo nivel del edificio, se presenta filtración de agua que genera manchas de humedad en el cielo raso del apartamento.

En visita técnica se evidencia rastros de humedad en el cielo raso representado en embombamiento de la pintura y manchas de humedad.

Al respecto el código de la construcción de Bogotá enuncia lo siguiente:

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

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.

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co

17
11



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 19-1438

Página 3 de 4

De igual manera, el Código de la Policía indica:

Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES

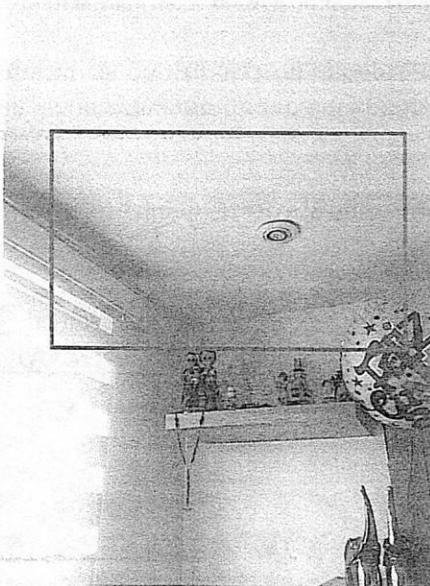
12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

TITULO IX

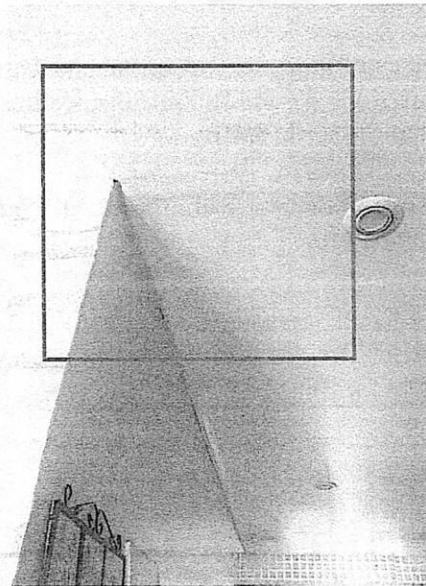
PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) **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.



Rastros de humedad en cielo raso.



Rastros de humedad en cielo raso.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva con respecto a las humedades por filtración que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

2. "HUMEDAD ÁREA DE PARQUEADEROS - MUROS"

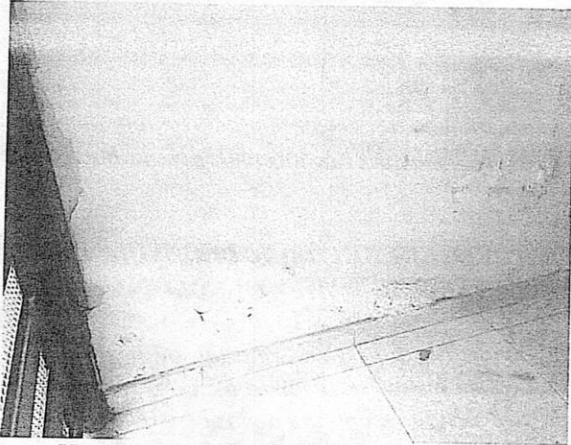


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

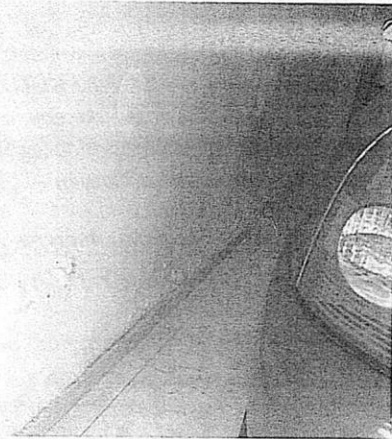
Continuación informe de visita No. 19-1438

Página 4 de 4

Referente a este hecho, la propietaria del apartamento 301 es la dueña del único parqueadero que se encuentra en el edificio, el cual según lo observado en el momento de la visita presenta humedad en el muro lateral. Dicha humedad esta representada en manchas y desprendimiento del acabado en pintura.



Humedad en muro lateral – parqueadero.



Humedad en muro lateral – parqueadero.

Contiguo a este muro se encuentra una casa vecina de un solo nivel, por lo que se infiere que la humedad proviene de una filtración entre los dos muros contiguos y a que dicho muro no se encuentra correctamente impermeabilizado.

Así las cosas, se debe dar cumplimiento al código de la construcción de Bogotá y al Código de la Policía (Revisar numeral 1).

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva con respecto a las humedades por filtración que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.

ARQ. JESSICA AVILA
Contratista

Vo. Bo. ING. CAMILO ERNESTO
MONTOYA CÉSPEDES
Profesional Especializado