

Motorizado

Bogotá D.C.,

Señor (a):  
**Representante Legal o (quien haga sus veces)**  
**EDIFICIO GALERÍAS 5319 – P.H.**  
Carrera 19 # 53 – 19  
Ciudad

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2021-26356**

FECHA: 2021-05-26 08:29 PRO 773682 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 7 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACION  
DESTINO: edificio galerias 5319 ph  
TIPO: OFICIO BAUDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

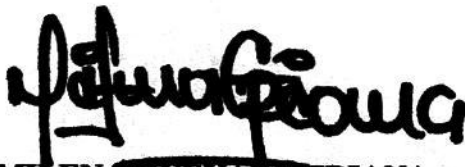
**Asunto: Comunicación AUTO No. 858 del 13 de mayo de 2021**  
**Expediente No. 1-2019-02196**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo TERCERO del AUTO No. 858 de 13 de mayo de 2021, “por el cual se corre abre una investigación administrativa”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado via correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico [notificaciones@habitatbogota.gov.co](mailto:notificaciones@habitatbogota.gov.co) el formato PM05-FO570-V2 denominado **“AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS”** (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



Elaboró: Mateo Floriano Carrera – Contratista SIVCV  
Revisó: Karent Ramirez – Profesional Especializada SIVCV  
ANEXO: Lo enunciado en 7 folios.

*“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 varios propietarios del **EDIFICIO GALERÍAS 5319 – P.H.**, ubicado en la **CARRERA 19 # 53 - 19**, de esta ciudad; por las supuestas irregularidades presentadas en zonas comunes de la copropiedad, en contra del enajenador **JOSE OVER MARULANDA VELÁSQUEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 6279328, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-02196 del 24 de enero de 2019. Queja No. 1-2019-02196 (folios 1 a 10).

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 el enajenador **JOSE OVER MARULANDA VELÁSQUEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 6279328, es el responsable de dicho proyecto de vivienda con registro de enajenación 2016034 (folio 66).

Que, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-05102 del 09 de febrero de 2019 (folio 13), se corrió traslado de la queja al enajenador, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si diera solución a los mismos. De dicho traslado se le informó a la quejosa mediante radicado 2-2019-05098, del 09 de febrero de 2019 (folio 15).

Que mediante radicado No. 1-2019-18206 del 06 de mayo de 2019 (folio 16) la Copropiedad solicita la visita de inspección por parte de un funcionario de la Subdirección para corroborar los incumplimientos del enajenador, petición que es resuelta mediante el radicado No. 2-2019-30360 del 12 de mayo de 2019 (folios 17-18).

Que mediante radicado No. 1-2019-28039 del 24 de julio de 2019 la Copropiedad reitera la queja por la persistencia de los hechos denunciados; solicitud atendida por la entidad mediante los radicados No. 2-2019-30360 del 12 de junio de 2019 (folio 20) y No. 2-2019-42391 del 12 de agosto de 2019 (folio 25).

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

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

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 2020, 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:

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).*

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

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.

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 más y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2020-24362 del 09 de septiembre de 2020 (folio 27-39), y No. 2-2020-27643 del 22 de septiembre de 2020 (folios 41 – 46) se le volvió a corresponsar traslado de las quejas a la enajenadora, 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.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5º del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No. 2-2020-39651, 2-2020-39653 y 2-2020-39654 del 09 de noviembre de 2020 (folios 47 a 55), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, comunicó al enajenador y a la quejosa, de la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble objeto de queja, con el fin de verificar los hechos denunciados. Visita que se programó para efectuarla el 18 de noviembre de 2020, a las 8:00 a.m., junto con su respectivo protocolo de bioseguridad.

Que mediante radicado No. 1-2020-28573 del 22 de octubre de 2020 (folios 56 y 57) la enajenadora describió traslado de la queja, indicando que:

*"Por medio de la presente la constructora se permite informarles que los trabajos por garantía que fueron presentados por parte de los copropietarios se entregaron en su totalidad y en entera satisfacción en la última asamblea realizada el 06 de febrero de 2020"*

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió MARIA CLAUDIA TORRADO PALACIO, en calidad de representante legal del quejoso; y por parte de la sociedad enajenadora,

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

asistió ALEJANDRO MARULANDA, como apoderado del enajenador, tal como se evidencia en Acta de Visita Técnica del 18 de noviembre de 2020 (folio 58).

De dicha visita se emitió INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 20-402 del 20 de noviembre de 2020 (folios 59 a 64) en el cual se concluyó:

**“HALLAZGOS**

1. **Las cámaras de los pasillos quedaron mal ubicadas y no tiene una visual adecuada**  
*Durante la visita la administradora notificó que las cámaras ya fueron reubicadas por parte de ellos. Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.*
2. **Baldosa de la entrada partida**  
*Durante la visita la administración informó que las tabletas fueron cambiadas por el enajenador. Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.*
3. **Parqueadero sufre humedades que no han sido curadas**  
*Durante la visita se pudo constatar la aparición de humedad de forma perimetral en los muros de contención localizados en el sótano del edificio. Se trata de una deficiencia constructiva que contraviene lo dispuesto en la NSR-10:*

**“H.6.5. – EMPUJES DEBIDOS AL AGUA**

*Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que aun con un sistema de drenaje el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo”.*

*De igual manera se debe dar cumplimiento a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción sismo Resistente NSR-10, que en su capítulo H.2., referente a los estudios geotécnicos, disponen:*

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

- (d) *De las recomendaciones para diseño – Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos, así como el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, **diseño geotécnico de filtros** y los demás aspectos contemplados en este Título y en los demás artículos relacionados, según se estableció en H.1.2.*
- (e) *De las recomendaciones para construcción – Procedimientos de construcción, tolerancias de los elementos de cimentación, instrumentación, verificaciones y controles. Se deben incluir, además, las recomendaciones para la adecuación del terreno, etapas constructivas en los movimientos de tierra, controles de compactación, **cráteros para la protección de drenajes naturales**, y procedimientos constructivos especiales para garantizar la estabilidad de la obra y las propiedades vecinas.*

*Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifica como **AFECCIÓN GRAVE**.*

- 4. **Shut de basuras y el ciclerero no han sido adecuados para su uso**  
*Durante la visita la administración reporto que no han tenido inconvenientes con ciclereros ni con el cuarto de basuras (en vista que no hacen uso del mismo); sin embargo, al realizar la inspección visual de este último se evidenció que el cuarto de basuras no cuenta con un acabado liso de fácil limpieza, un sistema de mitigación de incendios, ni un drenaje. Dando incumplimiento a los estipulado en el Decreto 1140 de 2003, que dice:*

*“Artículo 1º. El Artículo 19 del decreto 1713 de 2002, quedará así:*

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

- 1. *Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.*
- 2. *Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje...”*

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

*Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifica como **AFECCIÓN GRAVE**.*

5. **Desprotección de la parte posterior del edificio**  
*Frente a este hecho la administración informó que ellos han realizado la instalación de cámaras en este punto y por lo anterior ya no se presenta este hecho. Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.*
6. **Acabados de la pintura deficientes y las tapas de los contadores quedaron con chorros**
7. **Al realizar la pintura de las zonas comunes no tuvieron cuidado y mancharon las señales de identificación de cada apto y áreas comunes**  
*La administración informó que la constructora realizó las correcciones pertinentes en los cavados de pintura (punto 6 y 7). Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.*
8. **El parqueadero 1 no ha sido pintado después de la reparación de una filtración y la misma volvió a salir**  
*En la visita la administración informó que efectivamente la sociedad enajenadora ha procedido a realizar las reparaciones pertinentes frente a la humedad presente en este parqueadero; sin embargo, no se ha dado una solución definitiva de la misma en vista que las humedades vuelen a surgir. Este hecho hace parte del punto 3 de la queja y por lo mismo en este se da una calificación al mismo.*
9. **La puerta de parqueadero del sótano hacia el edificio está mal instalada y las bisagras casi sueltas**  
*Durante la visita la administración notificó que la constructora realizó el ajuste pertinente y la puerta está funcionando sin ningún inconveniente. Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.*
10. **Del baño de la sauna, la puerta de cristal quedó desalineada**  
*Durante la verificación de hechos se pudo constatar que la puerta de la división en vidrio perteneciente a la ducha de la sauna se encuentra desalineada en su costado superior. Para este hecho, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta al uso de las zonas comunes, que se califica como **AFECCIÓN LEVE**. Al incumplir el código de policía el cual dice:*

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

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.*

*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 (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.*

11. **El sauna no ha sido entregado ni usado, el piso está en malas condiciones**  
*Durante la visita no se visualizaron fallas en el piso ni condiciones que afecten su uso. Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.*
12. **Espacio BBO sin ninguna adecuación**  
*La administración informó que el enajenador hizo entrega del BBQ sin ningún inconveniente hasta la fecha, y retiran este punto. Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.*
13. **La puerta de salida a la terraza está en pésimas condiciones de seguridad**  
*La administración informa que ellos hicieron la adecuación de una cerradura para mejorar la seguridad. Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.*
14. **La puerta de acceso vehicular presenta problemas de vibración que afectan el descanso de los residentes del segundo piso, hicieron una adecuación y ahora la puerta no sirve**  
*Durante la visita, la administración informó que la constructora realizó los arreglos pertinentes y los hechos no se han vuelto a presentar. Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.*
15. **En el cuarto de bombas, el tanque presenta escapes, hay agua acumulada y varios cables eléctricos sin protección alguna**  
*Durante la visita se pudo evidenciar la existencia de humedades en piso de sótano específicamente en el cuarto de bombas. El enajenador asegura que dichas filtraciones se dan, producto de la condensación presentada en este lugar y que él para evitarla ha instalado ventiladores en este lugar. Sin embargo, se pudo observar que la misma se da por filtraciones a través de la placa de contrapiso, asociadas al alto nivel de las aguas freáticas que se evidencia en este espacio, ocasionadas por un deficiente manejo y conducción de estas causando una capilaridad ascendente. Estas humedades no son atribuibles a falta de*



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

*mantenimiento por parte de la copropiedad, sino que, por el contrario, son propias de la actividad de la construcción y su ocurrencia se atribuye a un inapropiado tratamiento para el manejo de aguas de nivel freático, que se debió prever tanto en la etapa de diseño como de construcción. Dando incumplimiento a las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10, que en su capítulo H.2., referente a los estudios geotécnicos, disponen:*

*(d) De las recomendaciones para diseño – Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos, así como el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título y en los demás artículos relacionados, según se estableció en H.1.2.*

*(e) De las recomendaciones para construcción – Procedimientos de construcción, tolerancias de los elementos de cimentación, instrumentación, verificaciones y controles. Se deben incluir, además, las recomendaciones para la adecuación del terreno, etapas constructivas en los movimientos de tierra, controles de compactación, criterios para la protección de drenajes naturales, y procedimientos constructivos especiales para garantizar la estabilidad de la obra y las propiedades vecinas.*

*Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifica como **AFECTACIÓN GRAVE**.*

**16. Los sifones del parqueadero se rebosan con fuertes lluvias**

*La sociedad enajenadora manifestó que ellos han realizado el debido proceso de limpieza en los desagües en el momento en el que se le fue notificado. Sin embargo, aunque en el momento de la visita no se pudo evidenciar la existencia de dichos rebosamientos la administración informó que se dan de forma constante en especial en los días de lluvia, a pesar de que ellos han venido realizando mantenimiento constante a estos sifones. Frente a esto el Acuerdo 20 de 1995 dice:*

*Sección D.3.4. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS*

*Artículo D.3.4.1. General.*

**AUTO No. 858 DEL 13 DE MAYO DE 2021**      Página 9 de 14

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

*Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir las edificaciones del Distrito Capital de Santafé de Bogotá, en lo referente a sistemas de desagüe de aguas lluvias.*

*PARÁGRAFO D.3.4.1.1. Las edificaciones deben localizarse en terrenos que permitan el drenaje por gravedad de las aguas lluvias.*

*Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifica como **AFECCIÓN GRAVE**.*

**17. El baño de la zona común de uso de la recepción tiene un olor al parecer causado por el sifón que está contaminando toda el área.**

*La administración notificó que la constructora solucionó este inconveniente sellando de forma definitiva el sifón del piso del baño y los malos olores no se han vuelto a presentar, de igual manera manifiestan estar de acuerdo con esta solución. Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.*

Que, en el mismo Informe Verificación de Hechos, se determinó de los hallazgos "1. Las cámaras de los pasillos quedaron mal ubicadas y no tiene una visual adecuada; 2. Baldosa de la entrada, partida; 5. Desprotección de la parte posterior del edificio; 6. Acabados de la pintura deficientes y las tapas de los contadores quedaron con chorros; 7. Al realizar la pintura de las zonas comunes no tuvieron cuidado y mancharon las señales de identificación de cada apto y áreas comunes; "8. El parqueadero 1 no ha sido pintado después de la reparación de una filtración y la misma volvió a salir", 9. La puerta de parqueadero del sótano hacia el edificio está mal instalada y las bisagras casi sueltas; 11. El sauna no ha sido entregado ni usado, el piso está en malas condiciones; 12. Espacio BBQ sin ninguna adecuación; 13. La puerta de salida a la terraza está en pésimas condiciones de seguridad; 14. La puerta de acceso vehicular presenta problemas de vibración que afectan el descanso de los residentes del segundo piso, hicieron una adecuación y ahora la puerta no sirve; y, 17. El baño de la zona común de uso de la recepción tiene un olor al parecer causado por el sifón que está contaminando toda el área", se encuentra de éstos, que no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones, según lo sentado en el informe de verificación de hechos; por lo cual, no serán objeto de investigación, en atención a lo establecido en el Artículo 2° del Decreto 572 de 2015.

Que, en el mismo Informe Verificación de Hechos, se determinó de los hallazgos, que el "10. Del baño de la sauna, la puerta de cristal quedó desalineada", ha sido calificado como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas leve, según lo señalado en el informe de verificación de hechos; por lo cual, serán objeto de investigación, en atención a lo establecido en el Artículo 2° del Decreto 572 de 2015.

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

Que, en el mismo Informe Verificación de Hechos, se determinó de los hallazgos “3. *Parqueadero sufre humedades que no han sido curadas; 4. Shut de basuras y el ciclistero no han sido adecuados para su uso; 15. En el cuarto de bombas, el tanque presenta escapes, hay agua acumulada y varios cables eléctricos sin protección alguna; y, 16. Los sifones del parqueadero se rebosan con fuertes lluvias*”, han sido calificados como deficiencias constructivas o desmejoramientos de especificaciones técnicas graves, según lo señalado en el informe de verificación de hechos; por lo cual, serán objeto de investigación, en atención a lo establecido en el Artículo 2° del Decreto 572 de 2015.

Que, una vez analizada la información suministrada, se identifica que las áreas comunes, de forma final, se entregaron en junio de 2019. Y, la fecha en la cual este Despacho conoció de la queja correspondió al día 24 de enero de 2019. Encontrándose así en el plazo de ley con que cuenta esta autoridad para imponer sanciones y órdenes respecto de las deficiencias constructivas o desmejoramientos de especificaciones de carácter LEVES, GRAVES O GRAVÍSIMAS. Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece lo siguiente:

**“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 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*

**AUTO No. 858 DEL 13 DE MAYO DE 2021**      **Página 11 de 14**

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

*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 "3. *Parqueadero sufre humedades que no han sido curadas; 4. Shut de basuras y el ciclistero no han sido adecuados para su uso; "10. Del baño de la sauna, la puerta de cristal quedó desalineada"; 15. En el cuarto de bombas, el tanque presenta escapes, hay agua acumulada y varios cables eléctricos sin protección alguna; y, 16. Los sifones del parqueadero se rebosan con fuertes lluvias",* calificados como deficiencias constructivas graves y leves según lo acabado de especificar, se encuentran dentro del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes, ya que al momento de interponerse las quejas objeto de conocimiento por este Despacho, aún no habían sido entregadas las zonas comunes.

Así las cosas, los hechos mencionados, constituyen presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: *ACUERDO 20 DE 1995, Sección D.3.4.; Artículo D.3.4.1., Parágrafo D.3.4.1.1.; NSR-10, H.2., (d), (e); H.6.5.; Decreto 1713 de 2002, Artículo 19; Decreto 1140 de 2003, Artículo 1º; ACUERDO 79 DE 2003 (Código de Policía), Título II; Capítulo 8º, numeral 12.; Título IX, Capítulo 3º, (1130 Artículo 114; Artículo 23, Numeral 12, y Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos, 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.

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 Administrativo<sup>1</sup> y con la indexación ~~de~~

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.

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

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 Honorable 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 ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*

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

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.

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

*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."<sup>2</sup>(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 señaladas que afectan el inmueble 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 6° del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo contra del enajenador **JOSE OVER MARULANDA VELÁSQUEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 6279328, sobre los hallazgos "3. *Parqueadero sufre humedades que no han sido curadas*; 4. *Shut de basuras y el biciclero no han sido adecuados para su uso*; 10. *Del baño de la sauna, la puerta de cristal quedó desalineada*; 15. *En el cuarto de bombas, el tanque presenta escapes, hay agua acumulada y varios cables eléctricos sin protección alguna*; y, 16. *Los sifones del parqueadero se rebosan con fuertes lluvias*", del aludido informe de verificación de hechos 20-402 del 20 de noviembre de 2020, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto al enajenador **JOSE OVER MARULANDA VELÁSQUEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 6279328, y en efecto, córrasele a ésta el traslado del mismo, junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos 20-402, del 20 de noviembre de 2020, durante el plazo de ley de quince (15) días hábiles, a partir de la notificación de este Auto, para que cuente con la oportunidad procesal de presentar descargos, peticionar audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, peticionar o

<sup>2</sup> 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. 858 DEL 13 DE MAYO DE 2021**      Página 14 de 14

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

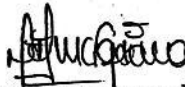
aportar las pruebas que pretendiera hacer valer, rendir las sustentaciones que estime convenientes y, objete al informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comuníquese el contenido del presente Auto al Administrador y/o Representante Legal (o a quine haga sus veces) de la quejosa EDIFICIO GALERÍAS 5319 - 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 trece (13) días del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Mateo Floriano Carrera – Contratista SICV.   
Revisó: Karent Ramírez- Profesional especializada