

Bogotá D.C.

Señor(a)  
**JOHN SOTO ATEHORTUA**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
Calle 34 Sur No. 26 C – 64  
Bogotá

Fecha: 2022-05-27 14:54:01  
Anexos: 16  
Asunto: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 3357 DE  
027112321 EXPEDIENTE 1-2020-  
Destino: JOHN EDISON SOTO ATEHORTUA  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSEC.ACDIV

2-2022-31990



SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CUCIAR EL MR.

Folios: 1

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Auto No 3357 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2021**  
Expediente No. 1-2020-12233

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 **Auto No 3357 DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 2021**, proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío 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 corre 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, soliciten audiencia de mediación para allegar a un acuerdo con el quejoso, soliciten o aporten las pruebas que pretendan hacer valer, rindan las explicaciones que consideren necesarias y objeten el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición; contra este no procede recurso alguno

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

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

Elaboró: Jarol David Merizalde Acosta- Contratista SIVCV   
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV   
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: 16 Folios

## DERECHO DE PETICIÓN Edificio San Miguel

edificio sanmiguel propiedad horizontal <edificiosanmiguelph25@gmail.com>

Mar 23/06/2020 19:04

Para: paisaj@hotmail.com <paisaj@hotmail.com>; adriane200@msn.com <adriane200@msn.com>

CC: notificacionesjud@sic.gov.co <notificacionesjud@sic.gov.co>; Servicio Al Ciudadano <servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co>

📎 5 archivos adjuntos (393 KB)

DERECHO DE PETICIÓN s 201 Jhaneth Karina García Nisperuza.pdf; DERECHO DE PETICIÓNs 601 marta helena peña.pdf; DERECHO DE PETICIÓN 501 Yolanda Calderón de Valero.pdf; DERECHO DE PETICIÓNs 602 gloria hernandez.pdf; DERECHO DE PETICIÓN general.pdf;

Cordial saludo

Sr.

Familia soto

Desde la administración del edificio san miguel ph, en representación de los copropietarios que adjuntan los anexos individualmente a continuación, con EL DERECHO DE PETICIÓN en calidad de cliente. siendo estos compradores, partidarios de firma en celebración del contrato de compraventa de cada uno de sus propiedades.

Quienes manifiestan no haber recibido el acta de entrega de las zonas comunes del edificio Multifamiliar San Miguel ubicado en la dirección carrera 25 número 28 cincuenta y nueve sur barrio centenario localidad uribe uribe de la ciudad de bogotá.

En pro del bien común de la copropiedad anteriormente mencionada, agradecemos su pronta y gentil respuesta

Dentro de la brevedad posible

Atentamente

✉ Alexandra Ariza  
ADMINISTRADORA EDIFICIO SAN MIGUEL

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**1-2020-12233**

FECHA: 2020-06-25 16:22 PRO 652271 FOLIOS: 1

ANEXOS: 5

ASUNTO: Inconsistencias vivienda  
multifamiliar san miguel propiedad  
horizontal.

DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y  
Control de Vivienda

TIPO: Derechos de Petición

ORIGEN: Alexandra Ariza

## DERECHO DE PETICIÓN

Bogotá D.C 23 de junio del 2020

Señores:

Leydy Johanna Soto Atehortúa  
Francisco Soto  
John Soto Atehortúa  
Dirección: Calle 31B sur N:26B-69  
Barrio Libertador  
Ciudad

REF: DERECHO DE PETICIÓN

→ Jhaneth Karina García Nisperuza, identificado(a) como aparece al pie de mi firma, con residencia y domicilio en la ciudad de Bogotá, actuando en, en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el art 23 de la Constitución Política de Colombia, respetuosamente me dirijo a su despacho con el fin de formular derecho de petición, con fundamento en los siguientes:

### HECHOS PRIMERO.

Realice la firma de compra venta del apartamento 201 perteneciente al edificio VIVIENDA MULTIFAMILIAR SANMIGUELPROPIEDAD HORIZONTAL registrado con escritura pública No 3257. Tres mil doscientos cincuenta y siete, del año 2016 registrada en la notaria cincuenta y seis (56) de Bogotá, constitución de reglamento de propiedad horizontal, a nombre de la señora Leydy Johanna Soto Atehortúa identificada con cedula de ciudadanía No 1.031.171.815 expedida en la ciudad de Bogotá como representante legal.

SEGUNDO. En la documentación entregada una vez finalizado el contrato de compraventa no se encuentra el acta de entrega de zonas comunes por parte de la constructora del proyecto numero 0000425 aprobado por la curaduría urbana numero 4 d la ciudad de Bogotá a los 08 días del mes de noviembre el año 2016

### OBJETO DE LA PETICIÓN

Con base en los anteriores hechos, y teniendo en cuenta que de acuerdo al derecho que me otorga la ley a recibir una información cierta, transparente, suficiente y oportuna, solicito a usted por medio del derecho que me confiere la Constitución Nacional mediante le presente Derecho de Petición lo siguiente:

PRIMERO: el acta de entrega de áreas comunes del edificio multifamiliar san miguel, realizada mediante asamblea general de copropietarios con el 51% de coeficientes de los propietarios.

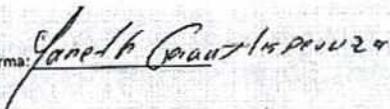
## FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

Razón por la cual no se da cumplimiento al artículo 46 del reglamento de propiedad horizontal donde el propietario inicial hace las veces de administrador provisional, hasta la enajenación del 51% de los coeficientes de los propietarios quien deberá informar por escrito a todos los propietarios del edificio, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador.

## NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la dirección calle 28ª sur 25 – 06 apt 202 bta de Bogotá.  
E-mail: [Eliecer.pestana@hotmail.com](mailto:Eliecer.pestana@hotmail.com)

Atentamente,

Firma: 

Nombre del peticionario: Jhaneth Karina García Nisperuza  
Cédula: 1068815770 De Valencia Cordoba  
Dirección: calle 28ª sur 25 – 06 apt 202 bta  
Teléfono: 3107744070  
Dirección electrónica: [Eliecer.pestana@hotmail.com](mailto:Eliecer.pestana@hotmail.com)

## DERECHO DE PETICIÓN

Bogotá D.C 23 de junio del 2020

Señores:

Leydy Johanna Soto Atehortúa  
Francisco Soto  
John Soto Atehortúa  
Dirección: Calle 31B sur N:26B-69  
Barrio Libertador  
Ciudad

REF: DERECHO DE PETICIÓN

Martha Elena Peña, identificado(a) como aparece al pie de mi firma, con residencia y domicilio en la ciudad de Bogotá, actuando en, en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el art 23 de la Constitución Política de Colombia, respetuosamente me dirijo a su despacho con el fin de formular derecho de petición, con fundamento en los siguientes:

### HECHOS

Realice la firma de compra venta del apartamento 601 perteneciente al edificio VIVIENDA MULTIFAMILIAR SANMIGUELPROPIEDAD HORIZONTAL registrado con escritura pública No 3257. Tres mil doscientos cincuenta y siete, del año 2016 registrada en la notaria cincuenta y seis (56) de Bogotá, constitución de reglamento de propiedad horizontal, a nombre de la señora Leydy Johanna Soto Atehortúa identificada con cedula de ciudadanía No 1.031.171.815 expedida en la ciudad de Bogotá como representante legal.

SEGUNDO. En la documentación entregada una vez finalizado el contrato de compraventa no se encuentra el acta de entrega de zonas comunes por parte de la constructora del proyecto numero 0000425 aprobado por la curaduría urbana numero 4 d la ciudad de Bogotá a los 08 días del mes de noviembre el año 2016

### OBJETO DE LA PETICIÓN

Con base en los anteriores hechos, y teniendo en cuenta que de acuerdo al derecho que me otorga la ley a recibir una información cierta, transparente, suficiente y oportuna, solicito a usted por medio del derecho que me confiere la Constitución Nacional mediante le presente Derecho de Petición lo siguiente:

PRIMERO: el acta de entrega de áreas comunes del edificio multifamiliar san miguel, realizada mediante asamblea general de copropietarios con el 51% de coeficientes de los propietarios.

## FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

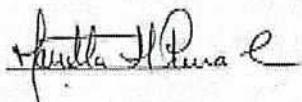
Razón por la cual no se da cumplimiento al artículo 46 del reglamento de propiedad horizontal donde el propietario inicial hace las veces de administrador provisional, hasta la enajenación del 51% de los coeficientes de los propietarios quien deberá informar por escrito a todos los propietarios del edificio, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador.

## NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la dirección Calle 32ª sur # 25ª 40 apto 1001 Bta de Bogotá.

E-mail: madebochi@hotmail.com

Atentamente,



Nombre del peticionario: Martha Elena Peña  
Cédula: 52104377 De Bogota  
Dirección: Calle 32ª sur # 25ª 40 apto 1001 Bta  
Teléfono: 3107899207  
Dirección electrónica: madebochi@hotmail.

## DERECHO DE PETICIÓN

Bogotá D.C 23 de junio del 2020

Señores:

Leydy Johanna Soto Atehortúa  
Francisco Soto  
John Soto Atehortúa  
Dirección: Calle 31B sur N:26B-69  
Barrio Libertador  
Ciudad

REF: DERECHO DE PETICIÓN

Yolanda Calderón de Valero, identificado(a) como aparece al pie de mi firma, con residencia y domicilio en la ciudad de Bogotá, actuando en, en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el art 23 de la Constitución Política de Colombia, respetuosamente me dirijo a su despacho con el fin de formular derecho de petición, con fundamento en los siguientes:

### HECHOS

Realice la firma de compra venta del apartamento 501 perteneciente al edificio VIVIENDA MULTIFAMILIAR SANMIGUELPROPIEDAD HORIZONTAL registrado con escritura pública No 3257. Tres mil doscientos cincuenta y siete, del año 2016 registrada en la notaria cincuenta y seis (56) de Bogotá, constitución de reglamento de propiedad horizontal, a nombre de la señora Leydy Johanna Soto Atehortúa identificada con cedula de ciudadanía No 1.031.171.815 expedida en la ciudad de Bogotá como representante legal.

SEGUNDO. En la documentación entregada una vez finalizado el contrato de compraventa no se encuentra el acta de entrega de zonas comunes por parte de la constructora del proyecto numero 0000425 aprobado por la curaduría urbana numero 4 d la ciudad de Bogotá a los 08 días del mes de noviembre el año 2016

### OBJETO DE LA PETICIÓN

Con base en los anteriores hechos, y teniendo en cuenta que de acuerdo al derecho que me otorga la ley a recibir una información cierta, transparente, suficiente y oportuna, solicito a usted por medio del derecho que me confiere la Constitución Nacional mediante le presente Derecho de Petición lo siguiente:

PRIMERO: el acta de entrega de áreas comunes del edificio multifamiliar san miguel, realizada mediante asamblea general de copropietarios con el 51% de coeficientes de los propietarios.

## FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

Razón por la cual no se da cumplimiento al artículo 46 del reglamento de propiedad horizontal donde el propietario inicial hace las veces de administrador provisional, hasta la enajenación del 51% de los coeficientes de los propietarios quien deberá informar por escrito a todos los propietarios del edificio, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador.

## NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la dirección Carrera 27b 5ª 57 apto 202 Bta de Bogotá.  
E-mail: nurysvalero@hotmail.com

Atentamente,

Firma



Nombre del peticionario: Yolanda Calderón de Valero

Cédula: 41353884 De Bogotá

Dirección: Carrera 27b 5ª 57 apto 202 Bta

Teléfono: 3203441321

Dirección electrónica: nurysvalero@hotmail.com

## DERECHO DE PETICIÓN

Bogotá D.C 23 de junio del 2020

Señores:

Leydy Johanna Soto Atehortúa  
Francisco Soto  
John Soto Atehortúa  
Dirección: Calle 31B sur N:26B-69  
Barrio Libertador  
Ciudad

REF: DERECHO DE PETICIÓN

Gloria Hernandez, identificado(a) como aparece al pie de mi firma, con residencia y domicilio en la ciudad de Bogotá, actuando en, en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el art 23 de la Constitución Política de Colombia, respetuosamente me dirijo a su despacho con el fin de formular derecho de petición, con fundamento en los siguientes:

### HECHOS

Realice la firma de compra venta del apartamento 602 perteneciente al edificio VIVIENDA MULTIFAMILIAR SANMIGUELPROPIEDAD HORIZONTAL registrado con escritura pública No 3257. Tres mil doscientos cincuenta y siete, del año 2016 registrada en la notaria cincuenta y seis (56) de Bogotá, constitución de reglamento de propiedad horizontal, a nombre de la señora Leydy Johanna Soto Atehortúa identificada con cedula de ciudadanía No 1.031.171.815 expedida en la ciudad de Bogotá como representante legal.

SEGUNDO. En la documentación entregada una vez finalizado el contrato de compraventa no se encuentra el acta de entrega de zonas comunes por parte de la constructora del proyecto numero 0000425 aprobado por la curaduría urbana numero 4 d la ciudad de Bogotá a los 08 días del mes de noviembre el año 2016

### OBJETO DE LA PETICIÓN

Con base en los anteriores hechos, y teniendo en cuenta que de acuerdo al derecho que me otorga la ley a recibir una información cierta, transparente, suficiente y oportuna, solicito a usted por medio del derecho que me confiere la Constitución Nacional mediante le presente Derecho de Petición lo siguiente:

PRIMERO: el acta de entrega de áreas comunes del edificio multifamiliar san miguel, realizada mediante asamblea general de copropietarios con el 51% de coeficientes de los propietarios.

## FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

Razón por la cual no se da cumplimiento al artículo 46 del reglamento de propiedad horizontal donde el propietario inicial hace las veces de administrador provisional, hasta la enajenación del 51% de los coeficientes de los propietarios quien deberá informar por escrito a todos los propietarios del edificio, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador.

## NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la dirección calle 28ª sur 25 – 06 apto 602 Bta de Bogotá.

Atentamente,

*Gloria Hernandez*

Nombre del peticionario: Gloria Hernandez  
Cédula: 41649304 De Bogota  
Dirección: calle 28ª sur 25 – 06 apto 602 Bta  
Teléfono: 317 5558993

## DERECHO DE PETICIÓN

Bogotá D.C 16/06/2020

Señores:

Leydy Johanna Soto Atehortúa  
Francisco Soto  
John Soto Atehortúa  
Dirección: Calle 31B sur N:26B-69  
Barrio Libertador  
Ciudad

REF: DERECHO DE PETICIÓN

Andres Leonardo Acosta Enciso, identificado(a) como aparece al pie de mi firma, con residencia y domicilio en la ciudad de Bogotá, actuando en, en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el art 23 de la Constitución Política de Colombia, respetuosamente me dirijo a su despacho con el fin de formular derecho de petición, con fundamento en los siguientes:

### HECHOS

PRIMERO. Que el día 26 del mes de Marzo del año 2018 Realice la firma de compra venta del apartamento 301 perteneciente al edificio VIVIENDA MULTIFAMILIAR SANMIGUELPROPIEDAD HORIZONTAL registrado con escritura pública No 3257. Tres mil doscientos cincuenta y siete, del año 2016 registrada en la notaria cincuenta y seis (56) de Bogotá, constitución de reglamento de propiedad horizontal, a nombre de la señora Leydy Johanna Soto Atehortúa identificada con cedula de ciudadanía No 1.031.171.815 expedida en la ciudad de Bogotá como representante legal.

SEGUNDO. En la documentación entregada una vez finalizado el contrato de compraventa no se encuentra el acta de entrega de zonas comunes por parte de la constructora del proyecto numero 0000425 aprobado por la curaduría urbana numero 4 d la ciudad de Bogotá a los 08 días del mes de noviembre el año 2016

### OBJETO DE LA PETICIÓN

Con base en los anteriores hechos, y teniendo en cuenta que de acuerdo al derecho que me otorga la ley a recibir una información cierta, transparente, suficiente y oportuna, solicito a usted por medio del derecho que me confiere la Constitución Nacional mediante le presente Derecho de Petición lo siguiente:

PRIMERO: el acta de entrega de áreas comunes del edificio multifamiliar san miguel, realizada mediante asamblea general de copropietarios con el 51% de coeficientes de los propietarios.

#### FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

Razón por la cual no se da cumplimiento al artículo 46 del reglamento de propiedad horizontal donde el propietario inicial hace las veces de administrador provisional, hasta la enajenación del 51% de los coeficientes de los propietarios quien deberá informar por escrito a todos los propietarios del edificio, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador.

#### PRUEBAS

Ténganse como pruebas las siguientes:

Documentales:

Carta de manifestación de inexistencia de administración a la fecha de entrega del inmueble

#### ANEXOS

Me permito anexar a esta petición los documentos indicados en las pruebas.

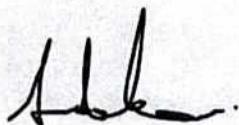
#### NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la dirección:

calle 77B #120 – 45 torre 3 Apt. 804 de Bogotá.

E-mail: leoacostae@gmail.com

Atentamente,  
(Firma)



Nombre del peticionario: Andres Leonardo Acosta Enciso

Cédula: 79'630.151 De Bogotá

Dirección: calle 77B #120 – 45 torre 3 Apt 804

Teléfono: 870-243-1514 / 300-794-1448

Dirección electrónica: leoacostae@gmail.com



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 21-427**  
9 de septiembre de 2021

Radicación No.	1-2020-12233-1 del 25- junio -2020
No. de la queja	1-2020-12233-1
Quejoso	ALEXANDRA ARIZA
Dirección Quejoso	KR 25 28 59 SUR/ Oficina de Administración
Proyecto	EDIFICIO SAN MIGUEL, <i>zonas comunes</i>
Dirección proyecto	KR 25 28 59 SUR
Localidad	RAFAEL URIBE
Estrato	2
Radicación documentos	No cuenta con radicación en SIVIDIC
Enajenación proyecto	No Cuenta con radicación en SIDIVIC
Enajenador	LEIDY JOHANNA SOTO <i>sin registro o información en SIVIDIC 1031'171'815</i> FRANCISCO SOTO ATEHORTUA No. Registro <u>2016052</u> activo CL 31B Sur 26B 69 <i>80.207.496</i>
Dirección enajenador	JOHN SOTO ATEHORTUA No. de Registro <u>2015013</u> cancelado CL 34 SUR 26 C 64 <i>1090'380.806</i>

**SINTESIS DE LA QUEJA**

Al momento no se ha presentado acta oficial de entrega de áreas comunes del proyecto.

**VISITA**

primera Visita Técnica No.	01
Fecha	04 de mayo de 2021 10:45 am
Funcionario	John Alexander Valbuena Diaz
Atendido Por	
Quejoso:	HERNAN CAMILO NEIRA {Calidad de Copropietario}
Enajenador:	No asistió a citación
Segunda Visita Técnica No.	02
Fecha	26 de agosto de 2021 9:30 am
Funcionario	John Alexander Valbuena Diaz
Atendido Por	
Quejoso:	HERNAN CAMILO NEIRA {Calidad de Copropietario}
Enajenador:	No asistió a citación



**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** no se han entregado oficialmente, primeras unidades de Vivienda Noviembre 2017.

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.

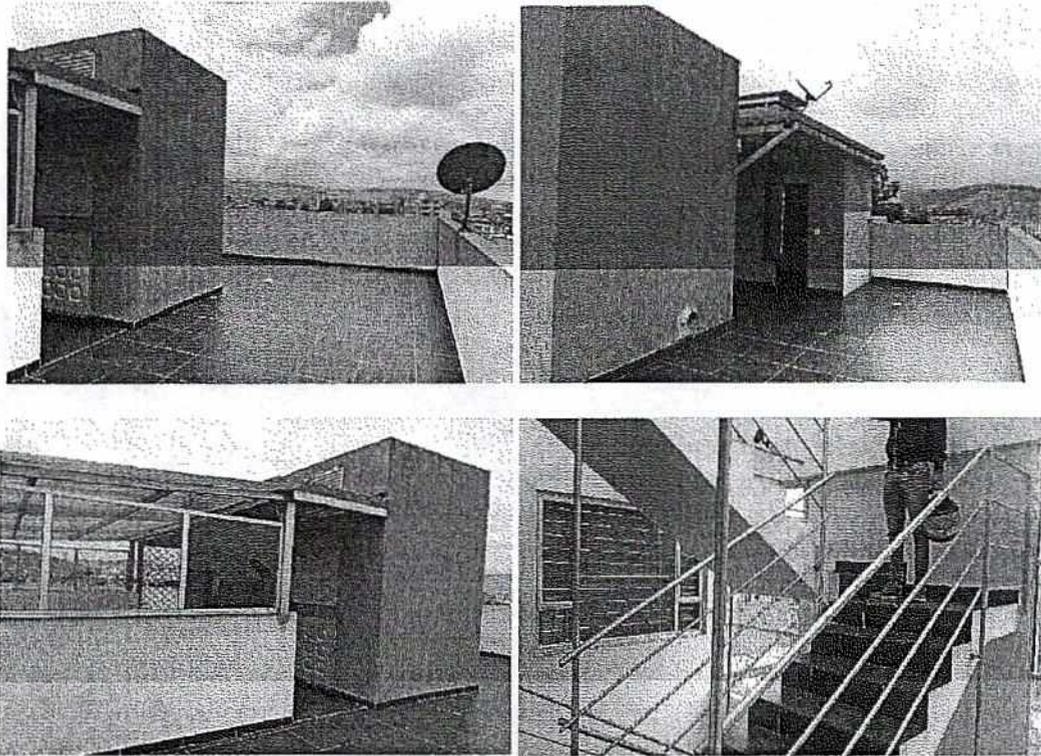
## HALLAZGOS

### 1 ENTREGA DE AREAS COMUNES

Este hecho hace referencia a que la copropiedad alega no contar con la entrega oficial de zonas comunes e inconsistencias en lo entregado.

Al realizar la visita donde no asistió el enajenador y en compañía del quejoso, se pudo evidenciar un proyecto multifamiliar de 6 pisos más cubierta terraza de los cuales 5 son habitables, primer piso destinado a garaje y locales comerciales

Al acceder a la terraza se puede observar que la cubierta o parte de ella está compuesta con una lámina pvc, la cual protege un vacío o ducto que conecta al con el primer piso. los copropietarios aseguran que no se les ha entregado las zonas comunes por parte del enajenador, como la terraza que sería totalmente cubierta y zona verde.



Es importante resaltar que en el archivo de la Secretaría Distrital del Hábitat **no fue radicado el proyecto para la enajenación de vivienda**. Sin embargo, no se han entregado a la administración planos récord de obra de instalaciones hidráulicas, sanitarias, incendio, gas y eléctricos.

Para esta deficiencia se debe dar observancia a lo establecido la Ley 675 de 2001 en su artículo 24 establece:

*"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".*

**Por lo anterior, en el hecho objeto de verificación se establece una deficiencia constructiva, que se califica como afectación grave.**



**2 INCONSISTENCIAS EN LO CONSTRUIDO Y PLANOS APROBADOS**

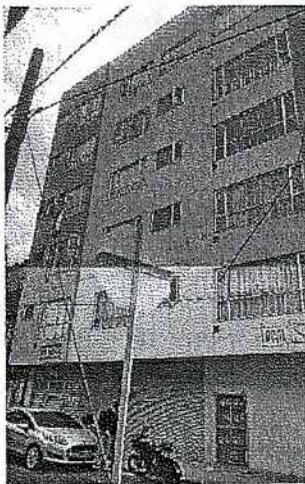
Este hecho hace referencia a que la copropiedad manifiesta inconsistencias en lo construido y lo aprobado en curaduría respecto a número de pisos, cubiertas, parqueaderos y sótanos.

Mediante la visita se pudo constatar que el predio cuenta con espacios diferentes a los que se deberían regir los diseños establecidos en los planos aprobados, se debe tener en cuenta que en esta investigación, la sociedad enajenadora no cuenta con un registro activo o radicación de documentos en la Secretaría Distrital del Hábitat, el único representante de esta sociedad con registro vigente ante esta entidad es el señor FRANCISCO SOTO ATEHORTUA, Representante vinculado a esta investigación según lo registrado en la queja inicial.

Dadas las circunstancias en la visita realizada se solicitó al quejoso que hiciera llegar documentos o planos aprobados a este despacho, con el fin de determinar las diferentes circunstancias de los hechos denunciados. Mediante radicado de entrada No 1-2021-35679 radicado el 31/08/2021, se entregaron planos arquitectónicos y fachadas aprobados en la curaduría urbana No 4 con número de licencia LC-4-0261 con fecha ejecutoria 08 de agosto de 2016, estas copias fueron entregadas en su momento al quejoso para el proceso de investigación.

Posteriormente se evidenciaron las siguientes modificaciones que serán descritas en el siguiente orden:

- a) **NUMERO DE PISOS:** Construido se evidencian 6 pisos más cubierta y en planos aparecen registrados 5 pisos más cubierta como se puede evidenciar a continuación.



CUADRO DE AREAS	
AREA DE LOTE	144.00 M2
AREA DE 1er PISO	108.00 M2
AREA DE 2do PISO	122.27 M2
AREA DE 3ro PISO	122.27 M2
AREA DE 4to PISO	122.27 M2
AREA DE 5to PISO	122.27 M2
AREA DE SOTANO	108.00 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	705.08 M2
AREA LIBRE 1er PISO	96.00 M2

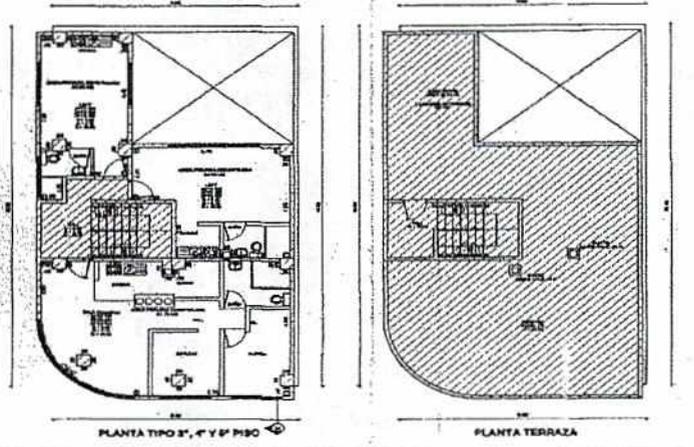
BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT  
31 MAR 2021  
16-4-0261  
08 ABO 2016  
L.C. 16-4-0261



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 21-427

Página 5 de 7



b) **PARQUEADERO Y SOTANO:** según los planos suministrados del proyecto, se evidencia un sótano que suministra un espacio para dos parqueaderos, punto fijo escaleras, bicicleteros y eleva coches. Al momento de la visita solo se pudo establecer un área de primer piso sin contar con sótano.

Referente a los parqueaderos según la implantación en planos, cuenta con dos parqueaderos, una oficina de administración eleva coches y punto fijo escaleras. Lo que se evidencia en la visita es un parqueadero, un punto fijo que no corresponde al diseño en planos, junto a un ascensor que tampoco está implantado en los planos, fuera de estas inconsistencias se puede observar que existe un local a cada lado de las dos fachadas que dan a la CL 28 A Sur y a la KR 25, se resalta que el proyecto tiene una forma rectangular y los planos advierten formas irregulares para todas las plantas presentadas.

Implantación del sótano y primer piso Multifamiliar San Miguel licencia LC-4-0261 con fecha ejecutoria 08 de agosto de 2016

PLANTA SOTANO

PLANTA 1º PISO KR 25

CUADRO DE AREAS	
AREA DE LOTE	144.00 M2
AREA DE 1er PISO	108.00 M2
AREA DE 2do PISO	122.27 M2
AREA DE 3ro PISO	122.27 M2
AREA DE 4to PISO	122.27 M2
AREA DE 5to PISO	122.27 M2
AREA DE SOTANO	108.00 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA	705.08 M2
AREA LIBRE 1er PISO	94.08 M2

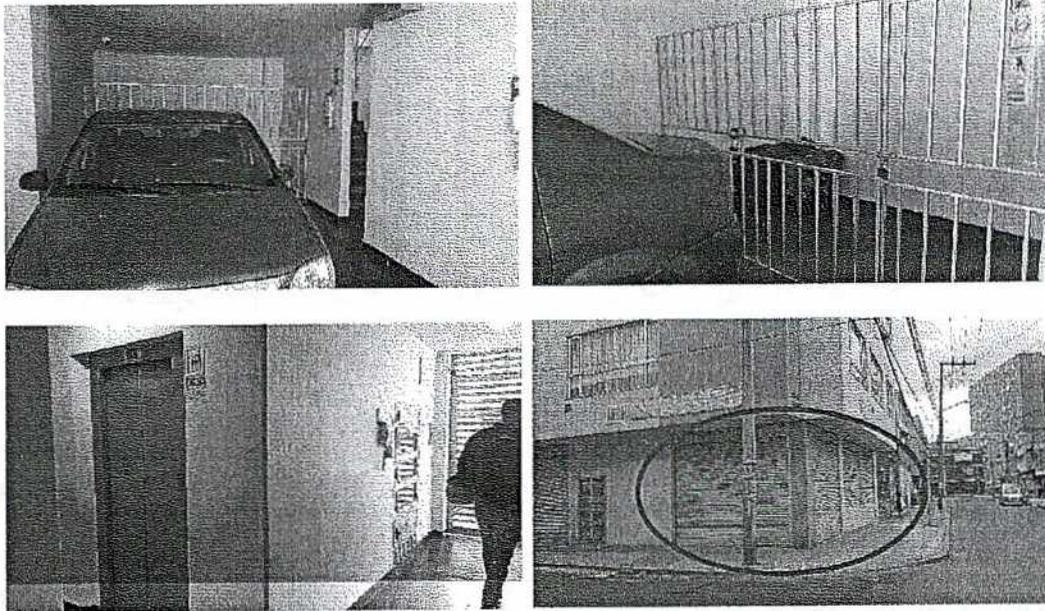
BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

11 DE SEPT 2016

LC 16-4-0261



**Primer piso: parqueaderos, punto fijo, ascensor y locales**



Verificados los aspectos de la queja y otros hallazgos los cuales fueron aportados por el enajenador ante la subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat se concluye que:

Existen varias incongruencias respecto a los hechos denunciados por los copropietarios ya que, los planos suministrados a esta subdirección por el quejoso y aprobados por la curaduría urbana No 4 para el proyecto Multifamiliar San Miguel, No corresponden con lo construido en sitio en cuanto a: número de pisos y sótano, parqueaderos privados, locales comerciales, implantación de punto fijo y ascensor.

Es pertinente indicar las normas vigentes y referentes a los temas de licencias y planos constructivos en la LEY 400 de 1997 que expresa:

## CAPÍTULO I

### Responsabilidades

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

*Para este hecho, se puede establecer deficiencia constructiva y/ desmejoramiento de especificaciones, dado las incongruencias en planos y licencia, en lo construido y en los radicado ante la Secretaría Distrital del Hábitat.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 21-427

Página 7 de 7

Se puede manifestar una incurrencia en este hecho al existir una incongruencia entre la licencia aprobada por curaduría y los planos aprobados por el mismo curador. Los planos presentados ante las entidades públicas mencionadas en el informe están aprobados con diferencias constructivas aparentes que no coincide con lo presentado en la licencia contractiva.

Por lo anterior, se califica como Deficiencia Constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificada como Afectación Grave.

Finalmente, es importante reiterar que una vez verificado el proyecto en SIDIVIC, se evidencia que el registro de las sociedades enajenadoras se encuentra en estado Cancelado y que el único enajenador activo en registro de SIVIDIC es SOTO ATEHORTUA FRANCISCO LUIS, sin embargo, el proyecto no fue radicado para la enajenación de vivienda ante la Secretaría Distrital de Hábitat. Lo anterior, para los fines pertinentes.

Arq. JOHN ALEXANDER VALBUENA DIAZ  
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA  
Profesional especializado

AUTO No. 3357 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2021

Página 1 de 11

*"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 **ALEXANDRA ARIZA**, en calidad de administradora del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN MIGUEL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 25 # 28 - 59 SUR de esta ciudad, con ocasión a las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes de dicho inmueble, en contra de los enajenadores señor **FRANCISCO LUIS SOTO ATEHORTUA**, identificado con la CCNo. **80.207.496**, el señor **JHON EDISON SOTO ATEHORTUA**, identificado con la CCNo. **1.090.380.806** y la señora **LEYDY JOHANNA SOTO**, identificada con CCNo. **1.031.171.815**; actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-12233 del 25 de junio de 2020, Queja No. 1-2020-12233-1 (folios 1 - 3).

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 señor **FRANCISCO LUIS SOTO ATEHORTUA**, identificado con la CCNo. **80.207.496**, el señor **JHON EDISON SOTO ATEHORTUA**, identificado con la CCNo. **1.090.380.806** y la señora **LEYDY JOHANNA SOTO**, identificada con CCNo. **1.031.171.815**, responsables del proyecto de vivienda, solo el primero de ellos con registro de enajenación activo No. 2016052 (folio 30); el segundo con registro de enajenación cancelado No. 2015013 (folios 29), y la última de ellos sin registro de enajenación o información en SIDIVIC.

Que mediante radicado No. 2-2020-15262 del 17 de julio de 2020 el despacho le informa a la administradora del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN MIGUEL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, que se correrá traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que manifieste su disposición de dar solución a los temas denunciados, una vez cesen las medidas de aislamiento obligatorio impuesto por el Gobierno Nacional y por el Gobierno Distrital, de conformidad con el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica decretada en todo el territorio nacional (folio 4-5)

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus *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 *PEL*)

**AUTO No. 3357 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2021**

Página 2 de 11

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

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 Secretaría 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).*

Que 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"*

## AUTO No. 3357 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2021

Página 3 de 11

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

*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.

Que conforme a lo 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 en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2020-23803 del 8 de septiembre de 2020 (folio 8-9), se corrió traslado de la queja a los enajenadores LEIDY JOHANNA SOTO, LUIS FRANCISCO SOTO ATEHORTUA, y JHON SOTO ATEHORTUA, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestaran sobre los hechos e indicaran de manera puntual si darían solución a los mismos. De este traslado a los enajenadores le fue comunicado a la quejosa mediante Radicado No. 2-2020-23802 del 08 de julio de 2020 (folio 6-7).

Que una vez transcurrido el plazo para manifestarse acerca de los hechos denunciados en la queja, los enajenadores no presentaron respuesta alguna, ni emitieron su intención respecto a solucionar o no estos acontecimientos, motivo por el cual conforme a lo establecido en el artículo 5º del Decreto 572 de 2015, mediante radicados No. 2-2021-17860 y No. 2-2021-17861 del 20 de abril de 2021, 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 quejoso y a los enajenadores sobre la práctica de la visita de carácter técnico al proyecto de vivienda, con el fin de verificar los hechos denunciados (folios 14-15). Visita que se programó para el 04 de mayo de 2021, a las 10:45 a.m.

Que llegado el día y la hora de la visita no se contó con la presencia de los enajenadores, y por la parte quejosa acudió el señor HERNAN CAMILO NEIRA TABAREZ, en calidad de administrador como se puede corroborar en ACTA DE VISITA TÉCNICA del 4 de mayo de 2021 (folio 16).

Que mediante radicados No. 2-2021-41976 y No. 2-2021-41978 del 09 de abril de 2021, 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 quejoso y a los enajenadores sobre la práctica de una nueva visita de carácter técnico a la unidad de vivienda, con el fin de verificar los hechos denunciados (folios 17-18). Visita que programó para el 26 de agosto de 2021, a las 9:30 a.m. *plc*

**AUTO No. 3357 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2021**

Página 4 de 11

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

Que llegado el día y la hora de la visita no se contó con la presencia los enajenadores y por la parte quejosa acudió el señor CAMILO NEIRA, en calidad de representante de administración como se puede corroborar en ACTA DE VISITA TÉCNICA del 26 de agosto de 2021 (folio 19).

Que, la quejosa mediante correo electrónico remite a esta Subdirección los planos arquitectónicos del Edificio Multifamiliar San Miguel PH, documentos bajo el radicado No. 1-2021-35679 (folios 21-23).

Que de dicha visita se emitió por parte del área técnica el Informe de Verificación De Hechos No. 21-427 del 09 de septiembre de 2021 (folio 24-27), en el cual se concluyó:

**"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** *No se han entregado oficialmente, primeras unidades de Vivienda Noviembre 2017.*

**HALLAZGOS**

**1 ENTREGA DE AREAS COMUNES**

*Este hecho hace referencia a que la copropiedad alega no contar con la entrega oficial de zonas comunes e inconsistencias en lo entregado.*

*Al realizar la visita donde no asistió el enajenador y en compañía del quejoso, se pudo evidenciar un proyecto multifamiliar de 6 pisos más cubierta terraza de los cuales 5 son habitables, primer piso destinado a garaje y locales comerciales*

*Al acceder a la terraza se puede observar que la cubierta o parte de ella está compuesta con una lámina pvc, la cual protege un vacío o ducto que conecta al con el primer piso. Los copropietarios aseguran que no se les ha entregado las zonas comunes por parte del enajenador, como la terraza que sería totalmente cubierta y zona verde*

*Es importante resaltar que el archivo de la Secretaría Distrital del Hábitat no fue radicado el proyecto para la enajenación de vivienda. Sin embargo, no se han entregado a la administración planos récord de obra de instalaciones hidráulicas, sanitarias, incendio, gas y eléctricos.*

*Para esta deficiencia se debe dar observancia a lo establecido en la Ley 675 de 2001 en su artículo 24 establece:*

*"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.*

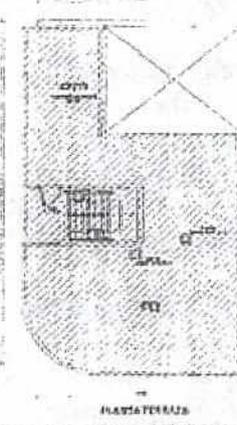
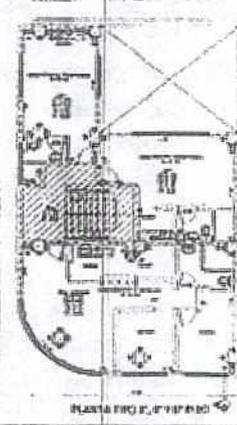
AUTO No. 3357 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2021

Página 6 de 11

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



ÁREA DE LOITE	148.00 M <sup>2</sup>
ÁREA DE 1er PISO	103.60 M <sup>2</sup>
ÁREA DE 2do PISO	122.27 M <sup>2</sup>
ÁREA DE 3er PISO	122.27 M <sup>2</sup>
ÁREA DE 4to PISO	122.27 M <sup>2</sup>
ÁREA DE 5to PISO	122.27 M <sup>2</sup>
ÁREA DE SOTANO	103.60 M <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	705.05 M <sup>2</sup>
ÁREA LIBRE 1er PISO	24.00 M <sup>2</sup>



- b) **PARQUEADERO Y SOTANO:** según los planos suministrados del proyecto, se evidencia un sótano que suministra un espacio para dos parqueaderos, punto fijo escaleras, cicleros y eleva coches. Al momento de la visita solo se pudo establecer un área de primer piso sin contar con sótano

Referente a los parqueaderos según la implantación de planos, cuenta con dos parqueaderos, una oficina de administración eleva coches y punto fijo escaleras. Lo que se evidencia en la visita es un parqueadero, un punto fijo que no corresponde al diseño en planos, junto a un ascensor que tampoco está implantado en los planos, fuera de estas inconsistencias se pudo observar que existe un local a cada lado de las dos fachadas que dan a la CL 28 a Sur y a la KR 25, se resalta que el proyecto tiene una forma rectangular y los planos advierten formas irregulares para todas las plantas presentadas.

Verificados los aspectos de la queja y otros hallazgos los cuales fueron aportados por el enajenador ante la subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat se concluye que:

Existen varias incongruencias respecto a los hechos denunciados por los copropietarios ya que, los planos suministrados a esta subdirección por el quejoso y aprobados por la

## AUTO No. 3357 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2021

Página 5 de 11

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

*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.*

**Por lo anterior, en el hecho objetivo de verificación se establece una deficiencia constructiva, que se califica como afectación grave.**

**2. INCONSISTENCIAS EN LO CONSTRUIDO Y PLANOS APROBADOS**

*Este hecho hace referencia a que la copropiedad manifiesta inconsistencias en lo construido y lo aprobado en curaduría respecto a número de pisos, cubiertas, parqueaderos y sótanos*

*Mediante la visita se pudo constatar que el predio cuenta con espacios diferentes a los que se deberían regir los diseños establecidos en los planos aprobados, se debe tener en cuenta que en esta investigación, la sociedad enajenadora no cuenta con un registro activo o radicación de documentos en la Secretaría Distrital del Hábitat, el único representante de esta sociedad con registro vigente ante esta entidad es el señor FRANCISCO SOTO ATEHORTUA, Representante vinculado a esta investigación según lo registrado en la queja inicial.*

*Dadas las circunstancias en la visita realizada se solicitó al quejoso que hiciera llegar documentos o planos aprobados a este despacho con el fin de determinar las diferentes circunstancias de los hechos denunciados. Mediante radicado de entrada No. 1-2021-35679 radicado el 31/08/2021, se entregaron planos arquitectónicos y fachadas aprobados en la curaduría urbana No 4 con número de licencia LC-4-0261 con fecha ejecutoria 08 de agosto de 2016, estas copias fueron entregadas en su momento al quejoso para el proceso de investigación.*

*Posteriormente se evidenciaron las siguientes modificaciones que serán descritas en el siguiente orden*

- a) **NUMERO DE PISOS:** *Construido se evidencian 6 pisos más cubierta y planos aparecen registrados 5 más cubierta como se puede evidenciar a continuación.* 

## AUTO No. 3357 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2021

Página 8 de 11

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

artículo 2° del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el 21-427 del 09 de septiembre de 2021, 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.

***"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 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 "**1. ENTREGA DE AREAS COMUNES**" y "**2. INCONSISTENCIAS EN LO CONSTRUIDO Y PLANOS APROBADOS**", calificados como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones graves según lo acabado de especificar, se encuentran dentro del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes, ya que al momento de interponerse la queja objeto de conocimiento por este Despacho, y la presunción de entrega de las zonas comunes esenciales (Art. 24 Ley 675 de 2001) no ha transcurrido aún el término de tres (3) años del que cita la norma antes descrita, en particular para las afectaciones graves.

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

AUTO No. 3357 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2021

Página 7 de 11

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

curaduría urbana No. 4 para el proyecto Multifamiliar San Miguel, no corresponden con lo construido en el sitio en cuanto a: número de pisos y sótano, parqueaderos privados, locales comerciales, implantación de punto fijo y ascensor.

Es pertinente indicar las normas vigentes y referentes a los temas de licencias y planos constructivos en la LEY 400 de 1997 que expresa:

### CAPITULO 1

#### Responsabilidades

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

Para este hecho, se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones, dado las incongruencias en planos y licencia en los construido y en los radicados ante la Secretaría Distrital del Hábitat.

Se puede manifestar una incurrancia en este hecho al existir una incongruencia entre la licencia aprobada por curaduría y los planos aprobados por el mismo curador. Los planos presentados ante las entidades públicas mencionadas en el informe están aprobados con diferencias constructivas aparentes que no coincide con lo presentado en la licencia contractiva.

Por lo anterior, se califica como Deficiencia Constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificada como Afectación Grave.

Finalmente, es importante reiterar que una vez verificado el proyecto SIDIVIC, se evidencia que el registro de las sociedades enajenadoras se encuentra en estado Cancelado y que el único enajenador activo en registro SIDIVIC es SOTO ATEHORTUA FRANCISCO LUIS, sin embargo, el proyecto no fue radicado para la enajenación de vivienda ante la Secretaría Distrital de Hábitat. Lo anterior, para fines pertinentes."

Que, con base al Informe de Verificación de Hechos No 21-427 del 09 de septiembre de 2021, se establecieron el hallazgo "1. **ENTREGA DE AREAS COMUNES**", calificado como deficiencia constructiva grave, y el hallazgo "2. **INCONSISTENCIAS EN LO CONSTRUIDO Y PLANOS APROBADOS**", calificado como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones también calificada como grave, que constituyen presuntas vulneraciones a lo dispuesto en las siguientes normas: Ley 675 de 2001, Artículo 24; Ley 400 de 1997, Capítulo 1, Artículo 7; ello en concordancia con lo dispuesto en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo 79 de 2003, el

## AUTO No. 3357 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2021

Página 9 de 11

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

(\$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 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: 

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. 3357 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2021

Página 10 de 11

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

*"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, 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."<sup>2</sup> (Subrayas fuera de texto).*

En el caso sub-examine, se encuentra que los enajenadores podrían 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 bien 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 solidariamente en contra de los enajenadores FRANCISCO LUIS SOTO ATEHORTUA, identificado con la CCNo. 80.207.496, JHON EDISON SOTO ATEHORTUA, identificado con la CCNo. 1.090.380.806 y LEYDY JOHANNA SOTO, identificada con CCNo. 1.031.171.815, con ocasión a los hallazgos "1. ENTREGA DE AREAS COMUNES" y "2. INCONSISTENCIAS EN LO CONSTRUIDO Y

<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. 3357 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 2021

Página 11 de 11

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

**PLANOS APROBADOS**", especificado en el informe de verificación de hechos No. 21-427 del 09 de septiembre de 2021, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

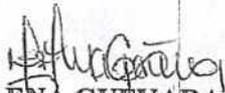
**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a los enajenadores el señor FRANCISCO LUIS SOTO ATEHORTUA, identificado con la CCNo. 80.207.496, el señor JHON EDISON SOTO ATEHORTUA, identificado con la CCNo. 1.090.380.806 y la señora LEYDY JOHANNA SOTO, identificada con CCNo. 1.031.171.815 y 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 presenten descargos, soliciten audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, soliciten o aporten las pruebas que pretenden hacer valer, rindan las explicaciones que consideren necesarias y objeten el 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 quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN MIGUEL - PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO.** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición; contra este no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los dos (02) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda