

2-2023-48751



Bogotá D.C.

Señoras:
LUNA MASIAS BONILLA Y YULIETH ALEXANDRA QUITIAN
Carrera 93 No. 75 - 01
Bogotá D.C

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: RESOLUCION No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023
Expediente No. 1-2020-33529-1

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo RESOLUCION No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023, 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.

Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría de Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

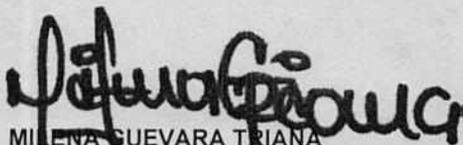
El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

De conformidad con el artículo 81 del CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, manifestación expresa que podrá ser remitida al correo ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co

Finalmente, esta secretaria informa a la ciudadanía que todos los tramites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Eifer Guillermo Barrera Silva – Abogado Contratista - SIVCV
Revisó: Diego Felipe López Rodríguez - Abogado Contratista - SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV
Anexo: (23) Folios

COPIA

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 1 de 45

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

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

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

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por varios de **LOS COPROPIETARIOS** del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONY**, ubicado en la **CALLE 70 # 88 A - 06** de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado inmueble, en contra de las enajenadoras personas naturales **MASIAS BONILLA LUNA**, identificada con **Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864**, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con **Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629**; actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-33529 del 26 de noviembre de 2020, Queja No. 1-2020-33529-1 (folio 1-7).

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 las señoras **MASIAS BONILLA LUNA**, identificada con **C.C. 3.189.864**, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con **C.C. 52.269.629**, son las responsables del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONY**, y cuentan con registros de enajenación 2019215 y 2019216, respectivamente (folio 8).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-02006 del 15 de enero de 2021 (folio 9), se corrió traslado de la queja a los señores **MASIAS BONILLA LUNA**, identificada con **C.C.3.189.864**, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con **C.C.52.269.629**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestaran sobre los hechos e indicaran de manera puntual si daría solución a los mismos; dicho traslado fue comunicado a los copropietarios del **EDIFICIO BONY** mediante radicado No. 2-2021-02012 de la misma fecha, en su condición de quejosos (folio 10) ↵

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 2 de 45

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

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, mediante radicados No. 2-2021-28702 y 2-2021-28704 del 04 de junio 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 a las señoras **MASIAS BONILLA LUNA** y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** en calidad de enajenadoras, y a la administración del **EDIFICIO BONY** por medio del radicado No. 2-2021-28700 de la misma fecha, sobre la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble en cuestión, con el objeto de verificar los hechos denunciados, diligencia programada para el día 16 de junio de 2021 a las 09:30 horas (folios 10-16).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **ERIKA PATRICIA RICAURTE**, en calidad de propietaria del apartamento 302 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONY**, mientras que las enajenadoras no se hicieron presentes pese a haber sido debidamente citadas por medio de los radicados No. 2-2021-28702 y 2-2021-28704 del 04 de junio de 2021, documentos que fueron enviados a la CARRERA 93 # 75 – 01 dirección suministrada por los copropietarios, y a la CALLE 70 # 88 A-06 dirección aportada por las enajenadoras en el formato de Radicación de Documentos Para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda, respectivamente ; así consta en Acta de visita técnica del 16 de junio de 2021 (folio 17).

Que, con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 22-215 del 18 de abril de 2022, en el cual se concluyó:

"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: mayo de 2020 aproximadamente – Zonas Comunes.

(...)

HALLAZGOS

1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA

Sobre este punto los quejosos denuncian que el muro de cerramiento de la terraza tiene 80 centímetros de altura lo cual es inseguro para los habitantes del edificio, especialmente para los niños.

En la visita se pudieron observar 2 (dos) condiciones relacionadas con el antepecho de la terraza: 1.1. La altura del elemento (que es la queja puntual de los copropietarios); y 1.2. Fisuras por retracción (evidenciadas de oficio).

1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO. *En la visita se pudo verificar que el muro de cerramiento o antepecho de la terraza posee una altura de 82 centímetros en total, que se mantiene a lo*

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 3 de 45

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

largo de todo el perímetro, lo que contraviene lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción de Bogotá, en el apartado de los techos transitables, como se muestra a continuación:

ARTÍCULO B.10.2.5. Cercado de techos transitables.

Un techo o una azotea transitable, de fácil acceso mediante obras fijas, debe cercarse con baranda o parapeto de una altura mínima de 90 cm.

Teniendo en cuenta lo anterior, por el incumplimiento en la altura del antepecho, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de seguridad, uso y funcionamiento de la terraza por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN. De lo observado en la visita se pudo advertir que los antepechos de la terraza son muros contruidos en mampostería y terminados en pañete más pintura blanca, los cuales presentan múltiple fisuración irregular en todas las superficies. Dichas fisuras se distribuyen en todas las direcciones y conforman un patrón tipo araña o mapa poco profundo, lo que podría estar indicando el fenómeno de retracción por secado provocado por la pérdida de humedad de la pasta cementicia, es decir, por la cantidad de agua en la mezcla, y también por el tipo y cantidad de agregados (ya sea en dosificaciones muy ricas o secas). También influyen la acción del sol, la humedad relativa ambiental, el viento o la combinación de todas las anteriores.

Por consiguiente, por las fisuras en los muros de antepecho debido a retracción por secado, se establece deficiencia constructiva que -por ahora- no afecta las condiciones de uso o funcionamiento de la terraza por lo que se califica como AFECTACIÓN LEVE.

Se debe aplicar lo que establece el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), cuando señala que:

**TÍTULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPÍTULO 8°.
EN LAS CONSTRUCCIONES**

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

**TÍTULO IX
PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS
CONSUMIDORES**

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 4 de 45

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

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

(1130) **ARTÍCULO 114.-** *Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*

2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS

Los copropietarios indican en la queja que el edificio no cuenta con ningún sistema contra incendios, no hay extintores ni señalización ni alarmas de humo, incumpliendo las normas técnicas colombianas que tratan sobre este tema.

En la visita técnica se pudo corroborar lo denunciado por los Quejosos, es decir, no se evidenció la existencia de ningún recurso para la extinción del fuego en el edificio. Teniendo en cuenta que las características de la red contra incendios para un determinado proyecto están ligadas al uso y al grupo de ocupación en el que se clasifique (que para el caso es el R-2 Residencial Multifamiliar), así como a la altura total construida, para el caso se tiene lo siguiente:

- (i) Una parte de la volumetría está conformada por cinco (5) plantas (con cubierta plana) y, la otra parte, por seis (6) plantas (también con cubierta plana).*
- (ii) En la licencia de construcción LC-18 2 0539 se encuentra que la altura máxima total permitida para este proyecto es 13.5 metros. Aunque se aclara que esta altura está determinada conforme lo aprobado en dicha licencia que es un edificio de cinco (5) pisos y no de seis (6). (Pero el tema de la modificación a lo construido se abordará más adelante en el numeral 2.1.)*

La circular 7200-2-87809 del 11 de septiembre de 2013, emitida por el Ministerio de Vivienda "...tiene por objeto informar... sobre los requerimientos mínimos exigidos en materia de Red contra incendios, específicamente para edificaciones residenciales R-2... y facilitar la correcta implementación de la norma", refiriéndose al Título J de la Norma Sismo Resistente NSR-10, de obligatorio cumplimiento. Entonces, con base en las características (arquitectónicas y de uso) que posee este edificio, la circular de Minivivienda establece lo siguiente:

7. EXTINCIÓN DE INCENDIOS

Según J.4.3 Toda edificación debe disponer de recursos para la extinción del fuego cuyas características dependen del grupo de uso en que se clasifique. Los sistemas y equipos deben diseñarse e instalarse de acuerdo con los requisitos mínimos especificados en el

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 5 de 45

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

presente Capítulo. Luego de instalados, deben mantenerse periódicamente para garantizar su adecuada funcionalidad en cualquier momento. Los sistemas hidráulicos deben tener inspección, prueba y mantenimiento, las cuales se realizan de acuerdo con la norma NFPA 25 (Énfasis propio)

7.2 EXTINTORES

Según J.4.3.8.3 Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y como referencia la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10. (Énfasis propio)

7.3 INSTALACIÓN DE SISTEMAS DE TUBERÍA VERTICAL Y CONEXIONES DE MANGUERAS

(...)

Estando, así las cosas, ante la ausencia de un sistema o red para la detección y extinción de incendios, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

2.1. SUJECIÓN A PLANOS

El hallazgo que da origen a este punto es posterior a la visita técnica, razón por la cual no se encuentra relacionado en el acta como uno de los hechos verificados durante la diligencia. Dicho hallazgo surge entonces (de oficio) a razón de que, al consultar la licencia de construcción otorgada al proyecto, se pudo evidenciar que lo construido no corresponde con lo presentado y aprobado por la respectiva curaduría urbana, como se muestra a continuación:

En el texto resaltado se lee: "[...] UNA (1) EDIFICACIÓN EN CINCO (5) PISOS DE ALTURA CON CUBIERTA EN PLACA MACIZA (PRIMER PISO NO HABITABLE), DESTINADA A VIVIENDA MULTIFAMILIAR, OCHO (8) UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL [...]" (Énfasis propio)

Contrario a esto, lo observado en la visita (y mencionado por los copropietarios en el recorrido) es que hay nueve (9) unidades de vivienda y que una parte de la volumetría está conformada por cinco (5) plantas (con cubierta plana en donde se ubican los depósitos), pero la otra parte tiene seis (6) plantas, siendo este último piso adicionado un apartamento de más.

La modificación hecha al proyecto construido, en contraste con lo aprobado en la respectiva licencia de construcción, constituye una deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Ley 400 de 1997) se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 6 de 45

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

LEY 400 DE 1997

ARTÍCULO 7o. SUJECIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN A LOS PLANOS. *Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. [...]*

3. SUMNISTRO DE AGUA

Sobre este punto los Quejosos denuncian que en el edificio se experimentan constantes deficiencias y desabastecimiento en el suministro de agua. De acuerdo con lo evidenciado en la visita, sobre este hecho se tienen tres (3) aspectos a considerar:

3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA. *Los copropietarios comentan que el suministro de agua en el edificio se hace únicamente a través de tanques elevados de 250 litros, uno para cada apartamento, los cuales se encuentran instalados en la cubierta (plana) en el último piso. Cuando lavan ropa, por ejemplo, los tanques se desocupan y se quedan sin agua. Esto quiere decir que: (i) el suministro de agua no ocurre todo el tiempo ni en caudal suficiente y (ii) no se cuenta con una reserva de agua almacenada que sea igual al consumo de un día como mínimo, lo que contraviene lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción de Bogotá, cuando dice que:*

PARÁGRAFO D.3.2.4.5. *Los sistemas de suministro de agua para los edificios deben diseñarse de manera que abastezcan de agua, en todo tiempo, a los aparatos sanitarios, aditamentos y equipos, en caudal suficiente y con las presiones adecuadas para que funcionen satisfactoriamente. La velocidad máxima del agua en tuberías debe ser de 2.4 m/s.*

PARÁGRAFO D.3.2.4.6. *Debe proveerse un tanque de almacenamiento, cuya capacidad mínima sea igual al consumo de 1 día; en caso de diseñar tanque subterráneo o elevado, el volumen total debe dividirse en un cuarenta por ciento (40%) para el tanque elevado y en un sesenta por ciento (60%) para el tanque subterráneo.*

Con base en lo anterior, por no garantizar el abastecimiento de agua en forma permanente y cumpliendo las condiciones que indica la norma, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO. *Al respecto de los tanques de almacenamiento de agua, instalación con la que no cuenta el edificio según lo informado por los copropietarios, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá conceptúa lo siguiente:*

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 7 de 45

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

"Los diseños del sistema de suministro y del sistema de desagüe deben regirse por la norma Icontec 1500, el Código de Fontanería y el Código de Edificación del Distrito Capital, los cuales aclaran:

TANQUES DE ALMACENAMIENTO:

- Proyectar y construir tanque bajo de reserva cuando la edificación tenga cuatro (4) o más pisos o la edificación supere los 15 metros de altura, medidos a partir del nivel más bajo de la vía pública sobre la cual tome la acometida. (Énfasis propio)

- El volumen de diseño debe por lo menos ser igual al consumo de un día. (Énfasis propio)

- En caso de diseñar tanque subterráneo y elevado, el volumen total debe tomarse con un 40% para el tanque elevado y 60% para el subterráneo.

- El resto de las edificaciones, de uno a tres pisos, deben disponer de tanques de almacenamiento como reserva, que garantice el suministro del volumen máximo diario.

- Los tanques de agua serán diseñados y contruidos en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo el tiempo y que no permita la entrada de aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.

- Hidroacumulador o hidroneumático: Se deben diseñar de tal forma que tenga por lo menos dos (2) motobombas que trabajen de forma automática y alternada, con una capacidad del tanque mínima de equivalente al consumo de un día, 24 horas.

- Equipo de presión constante: Se debe diseñar de tal forma que tenga por lo menos 2 bombas con una capacidad mínima de reserva equivalente al consumo de 1 día, 24 horas"

Estando, así las cosas, y por tratarse de una edificación de más de cuatro (4) pisos, la carencia de un tanque bajo de almacenamiento de agua constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES. Al consultar el documento que contiene las especificaciones técnicas ofertadas para este proyecto (radicadas ante La Entidad con el número 400020190309) se pudo observar que en el numeral 2.12. **TANQUES DE RESERVA DE AGUA** los enajenadores describen lo proyectado en este ítem de la siguiente manera: "TANQUE DE

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 8 de 45

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

*ALMACENAMIENTO LOCALIZADO EN SÓTANO / MATERIALES: CONCRETO – ACERO 420 Mpa"
(...)*

El incumplimiento en la construcción del tanque de almacenamiento por parte de los enajenadores implica una modificación del proyecto que constituye un DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES el cual afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble por lo que se cataloga como AFECTACIÓN GRAVE.

4.

4.1. PUNTO DE ELECTRICIDAD EN LA TERRAZA

En la queja se indica que la terraza no cuenta con un punto de electricidad para iluminación. Lo anterior se pudo evidenciar en la visita. No obstante, ni el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, ni ninguna otra normativa, abordan puntualmente los criterios para definir la ubicación de las fuentes de iluminación. Se puede decir que esa decisión obedece más a una lógica de diseño conforme las necesidades que tenga cada proyecto.

Teniendo en cuenta lo anterior, NO SE PUEDE ESTABLECER DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES Y/O DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA POR ESTE HECHO.

4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA

Este punto trata sobre humedades que se pueden apreciar en los muros de la terraza. De acuerdo con lo evidenciado en la visita, sobre este hecho se tienen tres (3) aspectos a considerar:

4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS. En la visita se pudo evidenciar que los muros o antepechos que conforman el perímetro de la terraza, y también los muros que delimitan los depósitos, presentan manchas en colores verdes y ocres típicas de humedad que ocurre cuando hay sobreexposición al agua y absorción progresiva de la misma.

De acuerdo con lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de la Construcción de Bogotá, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

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

***ARTÍCULO B.5.1.3.** Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la*

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 9 de 45

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

apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida

Por consiguiente, por la filtración de las aguas lluvia evidenciada en los muros de cerramiento de la terraza y de los depósitos, se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Acuerdo 20) se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA). Como fuera mencionado anteriormente, una parte del volumen del edificio consta de cinco (5) pisos y otra parte consta de seis (6) pisos con cubierta plana en donde se ubican los tanques de agua. En la visita se pudo observar que dicha cubierta es una superficie irregular que no posee ningún acabado más que el concreto de la placa (o sobre placa) y parece no tener impermeabilizante alguno, al menos no a la vista, lo que puede resultar en un deterioro progresivo de los elementos que la componen y en filtraciones al interior del apartamento debajo de esta.

Al respecto, también se debe dar cumplimiento a lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de la Construcción de Bogotá, en los ARTÍCULOS B.5.1.2. / B.5.1.3. / B.5.3.3. y B.5.3.3.1., citados en el punto inmediatamente anterior.

Con base en lo anterior, ante la ausencia de una debida protección contra la intemperie en la placa (plana) de la cubierta, se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Acuerdo 20) se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS. Por último, adicional a los hallazgos antes mencionados sobre la cubierta plana, también se evidenciaron empozamientos de agua en algunas áreas de esta ya que no cuenta con ningún mecanismo de desagüe. Lo único que se observó fue un pase con tubo de PVC en uno de los bordes de la placa (a manera de gárgola)

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 10 de 45

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

que vierte el agua lluvia directamente hacia la terraza del 5° piso y escurre sobre la cara de uno de los muros que presenta humedad por obvias razones.

Sobre este tema, de acuerdo con lo señalado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de la Construcción de Bogotá, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

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

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. *El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.*

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

(...)

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

(...)

PARÁGRAFO B.5.4.6.3. Bajantes aguas lluvias. *Por cada 100 m² de cubierta a desaguar debe haber una bajante de 4" para 100 m² o menos. Desagües: el aplicador debe fijar de acuerdo con el director de la obra, qué unidades de la red de desagüe deben quedar terminados y cuáles han de quedar solamente presentadas, con el fin de acometer en forma adecuada la impermeabilización a dicha red.*

Sección D.3.4 DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS

(...)

PARÁGRAFO D.3.4.1.2. *Toda edificación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas lluvias provenientes de techos, patios, azoteas y otras áreas descubiertas.*

Teniendo en cuenta lo anterior, por la falla en el manejo de la conducción evacuación de las aguas lluvia en la placa (plana) de la cubierta, se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma (Acuerdo 20) se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

5. ENTREGA DE PLANOS

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 11 de 45

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

En la queja se indica que los enajenadores no hicieron entrega de los planos del edificio (Ni de los apartamentos).

Citando la Ley 675 de 2001 en su artículo 24, esta indica que:

"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". (Negrilla y subrayado fuera de texto)

La no entrega de los documentos señalados en la Ley 675 (y al no haberse probado lo contrario en la visita por parte de los enajenadores) constituye una deficiencia constructiva cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

6. PLACA DE NOMENCLATURA

Los Quejosos manifiestan que el edificio no cuenta con placa de nomenclatura. Lo anterior se pudo corroborar en la visita realizada al proyecto.

De acuerdo con lo que señala la Ley 675 de 2015 la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat adelantará las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación de vivienda, entre otras actividades.

Teniendo en cuenta esto, no existe ninguna normativa que establezca la obligatoriedad de que los enajenadores de vivienda entreguen la placa con la nomenclatura definitiva de los proyectos, y tampoco es una circunstancia que resulta del proceso constructivo.

Por tanto, NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES POR ESTE HECHO.

7. BUZÓN DE LA PUERTA

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 12 de 45

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

13. CONDICIONES DE LA PUERTA DE LA TERRAZA

Sobre el punto siete (7) en la queja se indica que la puerta de acceso al edificio no cuenta con buzón de mensajería, lo cual se pudo corroborar en la visita.

Sobre el punto trece (13) los quejosos manifiestan que la puerta para entrar a la terraza es en material acrílico y que no tiene cerradura lo que encuentran bastante inseguro. Para el día de la visita técnica no había puerta; los copropietarios comentan que por un fuerte viento esta se rompió.

A pesar de que en la visita se pudo evidenciar lo manifestado por los copropietarios en la queja sobre estos dos (2) puntos, para estos hechos aplica el mismo razonamiento utilizado en el punto anterior, es decir, no existe ninguna normativa que establezca los criterios de diseño para la construcción de estos elementos ni la obligatoriedad de que se entreguen cumpliendo ciertas características. Tampoco es el tipo de información que se encuentra en la hoja de especificaciones técnicas radicadas ante la Entidad, en la que se resume lo ofertado para el proyecto.

Por tanto, NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES POR ESTE HECHO.

8. CUARTO DE ASEO

En la queja se indica que el cuarto de aseo comunal no cuenta con: poceta, tomas de agua, enchape ni sifón de desagüe.

Lo observado en la visita es que el cuarto de aseo al que se refieren los copropietarios es un lugar que sirve de lava-traperos y, por lo mismo, no cumple con las condiciones que requiere una unidad para el almacenamiento de residuos sólidos. Lo que esto significa -en últimas- es que el edificio no cuenta con dicho espacio en absoluto (pues no se evidenció que hubiera otro lugar destinado para tal fin) lo que incumple lo indicado en el Decreto 2981 del 2013, cuando dice que:

Artículo 20. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo usuario agrupado del servicio público de aseo deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos: (Énfasis propio)

1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.

2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.

3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores, y que impida el ingreso de animales domésticos.

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 13 de 45

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

4. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.

Deberán contar con recipientes o cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuado almacenamiento y presentación, teniendo en cuenta la generación de residuos y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de recolección y transporte.

Parágrafo 1°. Los usuarios serán los responsables de mantener aseadas, desinfectadas y fumigadas las unidades de almacenamiento, atendiendo los requisitos y normas para esta última actividad.

Parágrafo 2°. Cuando se realicen actividades de separación, las unidades de almacenamiento deberán disponer de espacio suficiente para realizar el almacenamiento de los materiales, evitando su deterioro.

Parágrafo 3°. El usuario agrupado podrá elegir entre la presentación de los residuos en el andén o en la unidad de almacenamiento cuando así se pacte y las condiciones técnicas así lo permitan. En todo caso, deberá contar con los recipientes suficientes para el almacenamiento, de acuerdo con la generación de residuos, y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de aseo.

Parágrafo 4°. Las plazas de mercado, cementerios, mataderos o frigoríficos, estadios, terminales de transporte deben establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos, de modo que se minimice la mezcla de los mismos y se facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial de los de origen orgánico.

Estando, así las cosas, por la carencia de una unidad para el almacenamiento de los residuos sólidos en el proyecto (es decir, un cuarto de basuras), se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Los Quejosos denuncian probables deficiencias en la instalación y los acabados de la red eléctrica. En la queja mencionan que en el parqueadero se observan cables al aire, sin tomas eléctricas ni iluminación.

Durante la visita se pudo evidenciar que en el parqueadero hay salidas eléctricas (de luz y tomacorrientes) sin sus respectivas tapas ni acabado, y en la fachada se pudo apreciar cómo grupos de cables atraviesan los muros desde las unidades privadas hacia el exterior.

Aunque durante la visita técnica no es posible conocer el detalle de cómo fueron construidas las instalaciones eléctricas en el proyecto, sí se pudo constatar que el edificio cuenta con el suministro de energía definitivo lo que permite inferir que fue certificado antes de la puesta en marcha de este

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 14 de 45

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

servicio. Sin embargo, se hace imprescindible que los enajenadores del proyecto demuestren que dicha presunción (de la certificación) es cierta puesto que existen dudas de parte de la copropiedad sobre probables defectos en lo que al sistema eléctrico se refiere. Por tanto, se les conmina a remitir con destino al expediente el Certificado de Verificación y Conformidad del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE. Dicho documento, y que el edificio cuenta con el servicio de energía definitivo, permitiría reafirmar que este sí fue certificado lo que se entiende como una constancia del cumplimiento del RETIE.

Estando, así las cosas, por las afectaciones que fueron evidenciadas relacionadas con la red eléctrica, y hasta que no sea presentado lo solicitado, se establece deficiencia constructiva por este hecho que no afecta las condiciones de uso del inmueble por lo que se califica como AFECTACIÓN LEVE.

En el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, se indica lo siguiente:

Artículo 45°. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

45.2 El Certificado de conformidad de instalaciones eléctricas.

El Certificado de Conformidad de instalaciones eléctricas de los procesos de generación, transmisión, transformación y distribución, se hará exigibles cuando existan por lo menos cinco (5) Organismos de Inspección de instalaciones eléctricas acreditados ante la Superintendencia de Industria y Comercio, para el proceso al que pertenezca la instalación. No obstante, lo anterior, durante este periodo de transitoriedad la conformidad con el Reglamento se demostrará mediante la declaración escrita y suscrita por la persona calificada responsable de la construcción y la persona calificada responsable de la interventoría de la obra eléctrica, en la cual conste que se cumplió el RETIE.

Cuando se trate de Instalaciones básicas para uso final de la electricidad, de capacidad instalada menores a 10 kVA y que no se encuentren en edificaciones multifamiliares o construcciones físicamente unidas con cinco o más suscriptores potenciales o en edificaciones con cinco o más sistemas de medida individual, el periodo de transitoriedad para la exigencia del dictamen de inspección será de (36) meses contados a partir del 1° de mayo de 2005, fecha de la entrada en vigencia de la Resolución 180398 de abril 7 de 2004; sin embargo, durante este periodo la conformidad con el Reglamento se demostrará con la declaración escrita y suscrita, tanto por la persona calificada responsable de la construcción de la instalación eléctrica, como por el propietario de la misma, en el formato establecido en el numeral 47.8.1 del presente Reglamento; esta declaración se entenderá hecha bajo la gravedad del juramento. Así mismo, se requerirá para la conexión, que el Operador de Red cumpla con lo dispuesto en la Resolución CREG 070 de 1998 o en las normas que la aclaren, modifiquen o sustituyan en lo relacionado con la puesta en servicio de la conexión.

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 15 de 45

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

Dependiendo de los resultados de este mecanismo transitorio de auto certificación, se determinará la necesidad de exigir el dictamen del organismo de inspección en forma obligatoria para estas instalaciones; en tal caso dicha exigencia se hará en forma gradual.

Los dictámenes expedidos por organismos de inspección acreditados ante la SIC para instalaciones eléctricas tendrán plena validez, así sea en el período de transición.

10. FUGA DE AGUA

En este punto se denuncia que hay una fuga de agua hacia los parqueaderos y, en consecuencia, los techos se encuentran dañados.

Los copropietarios comentan en la visita que la filtración -al parecer- se generaba a través del sifón de un patio descubierto que hace parte de las zonas comunes, pero al que solamente se puede acceder desde una unidad privada (el apartamento 202).

Según expresa la propietaria de dicho apartamento, los enajenadores hicieron una intervención para solucionar la filtración que consistió en colocar en dicho patio una cubierta de teja transparente y en el remate de esta con el muro instalaron una canaleta metálica para recoger el agua lluvia y conducirla a la red a través de una bajante. Así mismo, procedieron a cancelar o sellar el sifón de piso que se encontraba allí. Lo manifestado por la propietaria es que después de esta intervención la filtración y la humedad no se han vuelto a presentar.

*Teniendo en cuenta que el hecho fue intervenido por los enajenadores, y que las afectaciones como humedades derivadas de este no se han vuelto a presentar desde entonces, **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA.***

10.1. ACABADOS. En la visita también se pudo apreciar que el área del cielo raso que presentaba la humedad en el parqueadero no fue arreglada. Entendiendo que dicha afectación se generó a causa de la filtración a través del patio, y que dentro de las acciones realizadas por los enajenadores no se incluyó el restablecimiento del acabado luego de haber intervenido el hecho,

se establece deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de uso del inmueble y se califica como AFECTACIÓN LEVE.

Lo anterior, en cumplimiento de lo señalado por el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), cuando dice que:

TÍTULO II

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 16 de 45

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

PARA LA SEGURIDAD
CAPÍTULO 8°.
EN LAS CONSTRUCCIONES

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

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. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA

Los Copropietarios denuncian que la estructura en los parqueaderos y otras zonas comunes se entregaron en deterioro.

Lo observado en la visita, en el primer nivel, es decir, en el parqueadero, es que las columnas que hacen parte de la estructura del edificio presentan defectos superficiales, como poros, probablemente causados por burbujas de aire y agua atrapadas durante la preparación del concreto las cuales migran hacia las superficies cuando sucede la contracción de este en estado fresco.

Los factores que inciden o conducen a este defecto son: las proporciones y volúmenes de los componentes usados en la mezcla, un proceso inadecuado de vibración de la misma y el material del encofrado. Es decir, la afectación ocurre por fallas en el proceso constructivo y es oportuno mencionar que estos vacíos (o poros) podrían disminuir la densidad del concreto haciendo que sea más permeable, probablemente menos resistente y durable.

Al respecto, se debe dar cumplimiento a lo que establece la Norma Sismo Resistente de 2010 (NSR-10), cuando señala que:

CAPÍTULO C.5 — CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACIÓN

C.5.10 — Colocación

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 17 de 45

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

C.5.10.1 — El concreto debe depositarse lo más cerca posible de su ubicación final para evitar la segregación debida a su manipulación o desplazamiento.

C.5.10.2 — La colocación debe efectuarse a una velocidad tal que el concreto conserve su estado plástico en todo momento y fluya fácilmente dentro de los espacios entre el refuerzo.

C.5.10.3 — No debe colocarse en la estructura concreto que haya endurecido parcialmente, o que se haya contaminado con materiales extraños.

C.5.10.4 — No debe utilizarse concreto al que después de preparado se le adicione agua, ni que haya sido mezclado después de su fraguado inicial, a menos sea aprobado por el profesional facultado para diseñar.

C.5.10.5 — Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse en una operación continua hasta que se termine el llenado del panel o sección, definida por sus límites o juntas predeterminadas, excepto en lo permitido o prohibido por C.6.4.

C.5.10.6 — La superficie superior de las capas colocadas entre encofrados verticales por lo general debe estar a nivel.

C.5.10.7 — Cuando se requieran juntas de construcción, éstas deben hacerse de acuerdo con C.6.4.

C.5.10.8 — Todo concreto debe compactarse cuidadosamente por medios adecuados durante la colocación, y debe acomodarse por completo alrededor del refuerzo y de las instalaciones embebidas, y en las esquinas del encofrado.

C.5.11 — Curado

C.5.11.1 — A menos que el curado se realice de acuerdo con C.5.11.3, el concreto debe mantenerse a una temperatura por encima de 10° C y en condiciones de humedad por lo menos durante los primeros 7 días después de la colocación (excepto para concreto de alta resistencia inicial).

Estando, así las cosas, por los defectos superficiales o poros evidenciados en el concreto de las columnas, se establece deficiencia constructiva cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

12. HUMEDAD EN PARED DE LOS CONTADORES

En la queja se indica que la pared en donde se encuentran instalados los medidores del agua, presentó humedad y deterioro en su conjunto.

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 18 de 45

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

Los copropietarios comentan durante la visita que fueron víctimas de robo de los contadores, de manera que la Empresa de Acueducto de Bogotá los instaló el 24 de julio de 2020 nuevamente. Por cuenta de esta intervención la humedad desapareció.

Por otro lado, comentan los copropietarios que los trabajadores del Acueducto encontraron que las válvulas o accesorios usados en la primera instalación correspondían a la red del gas y no a la del agua.

No obstante, lo anterior, la intervención llevada a cabo implica un traslapo de actividades: por un lado, la instalación original de la red hidráulica como parte de las obligaciones de los enajenadores ligadas al proceso constructivo y, por el otro, la obra de reposición de los medidores llevada a cabo por el Acueducto. Como consecuencia de dicho traslapo no es posible determinar el origen de la afectación.

Por consiguiente, con el hecho intervenido y la afectación aparentemente superada, NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA NI DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES."

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No. 22-215 del 18 de abril de 2022, en lo atinente a los hallazgos: "4.1. PUNTO DE ELECTRICIDAD EN LA TERRAZA", "6. PLACA DE NOMENCLATURA", "7. BUZÓN DE LA PUERTA", "10. FUGA DE AGUA", "12. HUMEDAD EN PARED DE LOS CONTADORES" y "13. CONDICIONES DE LA PUERTA DE LA TERRAZA", establece que estos no constituyen deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015.

A su vez, con relación a los hechos: "1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.", "9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS", y "10.1. ACABADOS", el citado informe de verificación de hechos los califica como deficiencias constructivas con afectaciones LEVES.

De otra parte, en lo que corresponde a los hechos: "1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, "1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.", "2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, "2.1. SUJECCIÓN A PLANOS", "3. SUMNISTRO DE AGUA, "3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.", "3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.", "3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES", "4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, "4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.", "4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)", "4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS", "5. ENTREGA DE PLANOS", "8. CUARTO DE ASEO", y "11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA", el mismo informe de verificación de hechos concluyó que estos constituyen deficiencias constructivas y desmejoramientos de

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 19 de 45

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

especificaciones, respectivamente, calificadas como afectaciones GRAVES, que representa una presunta vulneración a las normas que regulan el régimen de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

De otro lado, una vez analizada la información suministrada, se debe identificar que la fecha de entrega de las zonas comunes corresponde al mes de mayo de 2020, conforme se verifica en el acta de visita técnica que reposa en el expediente (folio 17), y que, a su vez, la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 26 de noviembre de 2020.

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
(...)"

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 20 de 45

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

Así las cosas, frente a los hechos: "1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.", "9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS", y "10.1. ACABADOS" calificados como afectaciones LEVES, y "1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, "1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.", "2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, "2.1. SUJECIÓN A PLANOS", "3. SUMNISTRO DE AGUA, "3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.", "3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.", "3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES", "4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, "4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.", "4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)", "4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS", "5. ENTREGA DE PLANOS", "8. CUARTO DE ASEO", y "11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA", constitutivos de afectaciones GRAVES, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda se encuentra dentro del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes, toda vez que la entrega de las zonas comunes se realizó en el mes de mayo de 2020 y la fecha en que se conocen los hechos corresponde al 26 de noviembre del mismo año, sin que se hubiese superado el término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de esta Autoridad Administrativa, para las afectaciones de carácter LEVES y GRAVES, es decir uno (1) y tres (3) años respectivamente, conforme establece el artículo 14° del Decreto 572 de 2015.

Así las cosas, los hechos: "1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.", "9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS", y "10.1. ACABADOS" calificados como afectaciones LEVES, y "1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, "1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.", "2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, "2.1. SUJECIÓN A PLANOS", "3. SUMNISTRO DE AGUA, "3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.", "3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.", "3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES", "4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, "4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.", "4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)", "4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS", "5. ENTREGA DE PLANOS", "8. CUARTO DE ASEO", y "11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA", calificados como afectaciones GRAVES, constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: ACUERDO 20 DE 1995: ARTÍCULO B.1.5.1., PARÁGRAFO B.1.5.1.1., PARÁGRAFO B.1.5.1.2. ARTÍCULO B.5.1.2., ARTÍCULO B.5.1.3., B.5.3.3., B.5.3.3.1., Sección B.5.4., PARÁGRAFO B.5.4.6.3., ARTÍCULO B.10.2.5., PARAGRAFO D.3.2.4.5., PARAGRAFO D.3.2.4.6., Sección D.3.4., PARÁGRAFO D.3.4.1.2.; ICONTEC 1500, CODIGO DE FONTANERIA, NSR-10: TITULO J, J.4.3., J.4.3.8.3., CAPITULO C.5., C.5.10.1., C.5.10.2., C.5.10.3., C.5.10.4., C.5.10.5., C.5.10.6., C.5.10.7., C.5.10.8., C.5.11., C.5.11.1., C.5.11.3.; LEY 400 DE 1997: ARTICULO 7°; LEY 675 DE 2001: ARTICULO 24; DECRETO 2981 DE 2013: ARTICULO 20, PARAGRAFO 1, PARAGRAFO 2, PARAGRAFO 3, PARAGRAFO 4; RETIE: ARTICULO 45., 45.2; ACUERDO 79 DE 2003: TITULO II.,

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 21 de 45

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

CAPITULO 8º, ARTÍCULO 23, NUMERAL 12., TITULO IX., CAPITULO III., ARTICULO 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 No. 22-215 del 18 de abril de 2022 relacionadas a los mencionados hallazgos, 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 medio del Auto No. 4499 del 21 de diciembre de 2022 (folios 27-39), se dispuso la apertura de la investigación administrativa dentro del expediente con radicado No. 1-2020-33529 en contra de las enajenadoras personas naturales LUNA MACIAS BONILLA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864, y YULIETH ALEXANDRA QUITIAN identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO BONY de esta ciudad, de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No.22-215 del 18 de abril de 2022 (folios 18-26) producto de la visita técnica realizada al mencionado inmueble, el día 16 de junio de 2021 (acta folio 17).

Que mediante radicado No.2-2022-81753 del 28 de diciembre de 2022 (folio 40), este Despacho procedió a enviar citación a notificación personal a las enajenadoras personas naturales no obstante como se evidencia en la guía de entrega de la empresa de mensajería 4-72 se señaló que esta no reside; por lo cual se procedió a publicar en la página web y cartelera de la entidad el mencionado acto (folios 41-42), con el fin de garantizar el debido proceso este Despacho procedió a enviar aviso de notificación mediante radicado No.2-2023-17089 del 13 de marzo de 2023 no obstante este no pudo ser entregado señalando la empresa de mensajería 4-72 que el destino era desconocido (folio 43) por lo cual se procedió a publicar en la página web y cartelera de la entidad (folios 45-46) quedando así debidamente notificado.

Ahora bien, el acto administrativo Auto No.4499 del 21 de diciembre de 2022 fue comunicado al administrador y/o representante legal del proyecto objeto de queja mediante radicado No.2-2022-81755 del 28 de diciembre de 2022 (folio 47), no obstante, esta no logró ser entregada señalándose en la guía de entrega que el lugar se encontraba cerrado; razón por la cual se procedió a publicar en la página web de la entidad y la cartelera (folios 48-49).

Que una vez superado el tiempo descrito en el Decreto 572 de 2015, con el cual cuentan las enajenadoras para dar respuesta al auto de apertura de investigación,

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 22 de 45

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

Artículo 7°. Traslado de la Apertura de la Investigación y de los cargos. Una vez proferida la apertura de la investigación, el funcionario de conocimiento correrá traslado de la misma y de los cargos al investigado junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación, quien podrá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del auto de apertura y de formulación de cargos, presentar descargos, solicitar audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicitar o aportar las pruebas que pretenda hacer valer, rendir las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objetar el informe técnico.

El investigado simultáneamente con los descargos podrá solicitar dentro del término anterior y por una sola vez, la fijación de audiencia de mediación de que trata el artículo 8 del presente Decreto, cuando le asista interés en la corrección de los hechos motivo de investigación. De no solicitarla, se proseguirá con el trámite de la actuación administrativa.

Y verificadas las bases de datos e informativas de la entidad (Sistema de Gestión Documental SIGA y el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC), NO se evidenció respuesta alguna o manifestación al auto de apertura de investigación

Así mismo cabe señalar que las enajenadoras no solicitaron de conformidad con el artículo 8° del Decreto 572 de 2015 audiencia de mediación ni aportaron material probatorio para ser valorado y/o tenido en cuenta dentro de la investigación.

Que, para continuar con el trámite administrativo correspondiente, mediante Auto No. 1046 del 24 de abril de 2023 (folios 57-59), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2° del Artículo 12° del Decreto 572 de 2015.

Que el acto administrativo Auto No. 1046 del 24 de abril de 2023, fue enviado para comunicación a las enajenadoras mediante radicado No.2-2023-36935 el cual según guía de entrega fue devuelto por ser desconocido, razón por la cual se procedió a publicar en la página web y cartelera de la entidad el 17 de mayo de 2023 (folios 62 - 63), así mismo fue comunicado el representante o administrador del proyecto de vivienda mediante radicado No.2-2023-36934, no obstante esta no fue entregada al destinatario por señalarse dirección errada, razón por la cual se procedió a publicar en la página web y cartelera de la entidad (folio 66-37).

No obstante, una vez verificadas las bases de datos e informativas de la entidad no se evidenció respuesta alguna por parte de las enajenadoras.

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 23 de 45

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

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, está Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *"(...) iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de estos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones (...)"*

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la investigación en contra de las enajenadoras personas naturales **MASIAS BONILLA**

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 24 de 45

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

LUNA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864, y YULIETH ALEXANDRA QUITIAN identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629, quienes son responsables del proyecto de vivienda EDIFICIO BONY.

2. Desarrollo de la actuación

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

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

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

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 25 de 45

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

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

LOS COPROPIETARIOS del proyecto de vivienda EDIFICIO BONY, ponen en conocimiento de este Despacho las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del proyecto señalado, en contra de las enajenadoras personas naturales MASIAS BONILLA LUNA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864, y YULIETH ALEXANDRA QUITIAN identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629,

En ese orden, esta Subdirección por medio del Auto No. 4499 del 21 de diciembre de 2022, dio apertura a la presente investigación administrativa en contra de las enajenadoras al encontrar que los hechos "1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.", "9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS", y "10.1. ACABADOS" calificados como afectaciones LEVES, y "1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, "1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.", "2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, "2.1. SUJECCIÓN A PLANOS", "3. SUMINISTRO DE AGUA, "3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.", "3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.", "3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES", "4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, "4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.", "4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)", "4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS", "5. ENTREGA DE PLANOS", "8. CUARTO DE ASEO", y "11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA", calificados como afectaciones GRAVES y LEVES representan una presunta vulneración a las normas que regulan el régimen de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 22-215 (folios 18-26), teniendo en cuenta la presunta vulneración a las normas descritas en el mencionado acto administrativo.

Cabe señalar que si bien esta Subdirección realizó en debida forma la notificación a las enajenadoras personas naturales MASIAS BONILLA LUNA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864, y YULIETH ALEXANDRA QUITIAN identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629 tanto del Auto de apertura de investigación: radicado No.2-3

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 26 de 45

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

2022-81753 (folio 40) la cual no fue recibida por lo que se procedió a la publicación en la página web de la entidad el 2 de marzo de 2023 hasta el 8 de marzo de 2023 (folios 41-42).

Como el Auto de traslado para alegatos No.1046 del 24 de abril de 2023: comunicado mediante radicado No.2-2022-2-2023-36935 devuelto por señalarse errónea la dirección, razón por la cual se procedió a publicar en la página web de la entidad el día 17 de mayo de 2023 (folio 63).

4. Análisis de descargos

Descargos frente el auto de apertura de investigación

Que frente al auto de apertura las enajenadoras personas naturales MASIAS BONILLA LUNA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864, y YULIETH ALEXANDRA QUITIAN identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629, a pesar de haber sido notificada en debida forma, no presentó descargos frente al Auto expuesto.

Alegatos de conclusión

Que frente al auto por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión, las enajenadoras personas naturales MASIAS BONILLA LUNA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864, y YULIETH ALEXANDRA QUITIAN identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629, a pesar de haber sido comunicada en debida forma, no presentó alegatos de conclusión frente al Auto expuesto.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a las enajenadoras personas naturales **MASIAS BONILLA LUNA**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629, teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que son las responsables de la enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONY**.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento del hallazgo evidenciado en el Informe de Verificación de Hechos expedido por el Profesional Técnico de esta Subdirección. De igual forma, esta Entidad es

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 27 de 45

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

la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 22-215 del 18 de abril de 2022 y demás pruebas que fueron verificadas en el transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hechos: "1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.", "9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS", y "10.1. ACABADOS" calificados como afectaciones LEVES, y "1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, "1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.", "2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, "2.1. SUJECIÓN A PLANOS", "3. SUMNISTRO DE AGUA, "3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.", "3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.", "3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES", "4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, "4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.", "4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)", "4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS", "5. ENTREGA DE PLANOS", "8. CUARTO DE ASEO", y "11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA" constituyen deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones de afectación GRAVES y LEVES que afectan las condiciones de uso y habitabilidad de las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión, que no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a las enajenadoras, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas como graves y leves, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que frente a los hechos: "1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.", "9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS", y "10.1. ACABADOS" calificados como afectaciones LEVES, y "1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, "1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.", "2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, "2.1. SUJECIÓN A PLANOS", "3. SUMNISTRO DE AGUA, "3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.", "3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.", "3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES", "4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, "4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.", "4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)", "4.2.3. DESAGÜE DE

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

AGUAS LLUVIAS", **"5. ENTREGA DE PLANOS"**, **"8. CUARTO DE ASEO"**, y **"11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA"**, constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: ACUERDO 20 DE 1995: ARTÍCULO B.1.5.1., PARÁGRAFO B.1.5.1.1., PARÁGRAFO B.1.5.1.2. ARTÍCULO B.5.1.2., ARTÍCULO B.5.1.3., B.5.3.3., B.5.3.3.1., Sección B.5.4., PARÁGRAFO B.5.4.6.3., ARTÍCULO B.10.2.5., PARAGRAFO D.3.2.4.5., PARAGRAFO D.3.2.4.6., Sección D.3.4., PARÁGRAFO D.3.4.1.2.; ICONTEC 1500, CODIGO DE FONTANERIA, NSR-10: TITULO J., J.4.3., J.4.3.8.3., CAPITULO C.5., C.5.10.1., C.5.10.2., C.5.10.3., C.5.10.4., C.5.10.5., C.5.10.6., C.5.10.7., C.5.10.8., C.5.11., C.5.11.1., C.5.11.3.; LEY 400 DE 1997: ARTICULO 7º; LEY 675 DE 2001: ARTICULO 24; DECRETO 2981 DE 2013: ARTICULO 20, PARAGRAFO 1, PARAGRAFO 2, PARAGRAFO 3, PARAGRAFO 4; RETIE: ARTICULO 45., 45.2; ACUERDO 79 DE 2003: TITULO II., CAPITULO 8º, ARTICULO 23, NUMERAL 12., TITULO IX, CAPITULO III., ARTICULO 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 No. 22-215 del 18 de abril de 2022, las cuales establecen:

- *Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción de Bogotá, en el apartado de los techos transitables, como se muestra a continuación:*

ARTÍCULO B.10.2.5. *Cercado de techos transitables.*

PARÁGRAFO D.3.2.4.5. *Los sistemas de suministro de agua para los edificios deben diseñarse de manera que abastezcan de agua, en todo tiempo, a los aparatos sanitarios, aditamentos y equipos, en caudal suficiente y con las presiones adecuadas para que funcionen satisfactoriamente. La velocidad máxima del agua en tuberías debe ser de 2.4 m/s.*

PARÁGRAFO D.3.2.4.6. *Debe proveerse un tanque de almacenamiento, cuya capacidad mínima sea igual al consumo de 1 día; en caso de diseñar tanque subterráneo o elevado, el volumen total debe dividirse en un cuarenta por ciento (40%) para el tanque elevado y en un sesenta por ciento (60%) para el tanque subterráneo.*

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

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 29 de 45

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

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

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

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

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

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

(...)

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

(...)

PARÁGRAFO B.5.4.6.3. Bajantes aguas lluvias. Por cada 100 m² de cubierta a desaguar debe haber una bajante de 4" para 100 m² o menos. Desagües: el aplicador debe fijar de acuerdo con el director de la obra, qué unidades de la red de desagüe

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

deben quedar terminados y cuáles han de quedar solamente presentadas, con el fin de acometer en forma adecuada la impermeabilización a dicha red.

Sección D.3.4 DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS

PARÁGRAFO D.3.4.1.2. *Toda edificación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas lluvias provenientes de techos, patios, azoteas y otras áreas descubiertas.*

- *NTC 2885 y como referencia la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10. (Énfasis propio)*
- **LEY 400 DE 1997**

ARTÍCULO 7o. SUJECCIÓN 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. [...]*

- *la norma Icontec 1500, el Código de Fontanería y el Código de Edificación del Distrito Capital, los cuales aclaran:*

TANQUES DE ALMACENAMIENTO:

- Proyectar y construir tanque bajo de reserva cuando la edificación tenga cuatro (4) o más pisos o la edificación supere los 15 metros de altura, medidos a partir del nivel más bajo de la vía pública sobre la cual tome la acometida. (Énfasis propio)

- El volumen de diseño debe por lo menos ser igual al consumo de un día. (Énfasis propio)

- En caso de diseñar tanque subterráneo y elevado, el volumen total debe tomarse con un 40% para el tanque elevado y 60% para el subterráneo.

- El resto de las edificaciones, de uno a tres pisos, deben disponer de tanques de almacenamiento como reserva, que garantice el suministro del volumen máximo diario.

- Los tanques de agua serán diseñados y contruidos en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo el tiempo y que no permita la entrada de aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 31 de 45

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

- *Hidroacumulador o hidroneumático: Se deben diseñar de tal forma que tenga por lo menos dos (2) motobombas que trabajen de forma automática y alternada, con una capacidad del tanque mínima de equivalente al consumo de un día, 24 horas.*

- *Equipo de presión constante: Se debe diseñar de tal forma que tenga por lo menos 2 bombas con una capacidad mínima de reserva equivalente al consumo de 1 día, 24 horas"*

- *Ley 675 de 2001 en su artículo 24, esta indica que:*

"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". (Negrilla y subrayado fuera de texto)

- *Decreto 2981 del 2013, cuando dice que:*

Artículo 20. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo usuario agrupado del servicio público de aseo deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos: (Énfasis propio)

1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.

2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje

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

3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores, y que impida el ingreso de animales domésticos.

4. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.

Deberán contar con recipientes o cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuado almacenamiento y presentación, teniendo en cuenta la generación de residuos y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de recolección y transporte.

Parágrafo 1º. Los usuarios serán los responsables de mantener aseadas, desinfectadas y fumigadas las unidades de almacenamiento, atendiendo los requisitos y normas para esta última actividad.

Parágrafo 2º. Cuando se realicen actividades de separación, las unidades de almacenamiento deberán disponer de espacio suficiente para realizar el almacenamiento de los materiales, evitando su deterioro.

Parágrafo 3º. El usuario agrupado podrá elegir entre la presentación de los residuos en el andén o en la unidad de almacenamiento cuando así se pacte y las condiciones técnicas así lo permitan. En todo caso, deberá contar con los recipientes suficientes para el almacenamiento, de acuerdo con la generación de residuos, y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de aseo.

Parágrafo 4º. Las plazas de mercado, cementerios, mataderos o frigoríficos, estadios, terminales de transporte deben establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos, de modo que se minimice la mezcla de los mismos y se facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial de los de origen orgánico.

- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE**, se indica lo siguiente:

Artículo 45º. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

45.2 El Certificado de conformidad de instalaciones eléctricas.

El Certificado de Conformidad de instalaciones eléctricas de los procesos de generación, transmisión, transformación y distribución, se hará exigibles cuando

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 33 de 45

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

existan por lo menos cinco (5) Organismos de Inspección de instalaciones eléctricas acreditados ante la Superintendencia de Industria y Comercio, para el proceso al que pertenezca la instalación. No obstante, lo anterior, durante este periodo de transitoriedad la conformidad con el Reglamento se demostrará mediante la declaración escrita y suscrita por la persona calificada responsable de la construcción y la persona calificada responsable de la interventoría de la obra eléctrica, en la cual conste que se cumplió el RETIE.

Cuando se trate de Instalaciones básicas para uso final de la electricidad, de capacidad instalada menores a 10 kVA y que no se encuentren en edificaciones multifamiliares o construcciones físicamente unidas con cinco o más suscriptores potenciales o en edificaciones con cinco o más sistemas de medida individual, el periodo de transitoriedad para la exigencia del dictamen de inspección será de (36) meses contados a partir del 1º de mayo de 2005, fecha de la entrada en vigencia de la Resolución 180398 de abril 7 de 2004; sin embargo, durante este periodo la conformidad con el Reglamento se demostrará con la declaración escrita y suscrita, tanto por la persona calificada responsable de la construcción de la instalación eléctrica, como por el propietario de la misma, en el formato establecido en el numeral 47.8.1 del presente Reglamento; esta declaración se entenderá hecha bajo la gravedad del juramento. Así mismo, se requerirá para la conexión, que el Operador de Red cumpla con lo dispuesto en la Resolución CREG 070 de 1998 o en las normas que la aclaren, modifiquen o sustituyan en lo relacionado con la puesta en servicio de la conexión.

Dependiendo de los resultados de este mecanismo transitorio de auto certificación, se determinará la necesidad de exigir el dictamen del organismo de inspección en forma obligatoria para estas instalaciones; en tal caso dicha exigencia se hará en forma gradual.

Los dictámenes expedidos por organismos de inspección acreditados ante la SIC para instalaciones eléctricas tendrán plena validez, así sea en el periodo de transición.

- *Norma Sismo Resistente de 2010 (NSR-10), cuando señala que:*

CAPÍTULO C.5 — CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACIÓN

C.5.10 — Colocación

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 34 de 45

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

C.5.10.1 — El concreto debe depositarse lo más cerca posible de su ubicación final para evitar la segregación debida a su manipulación o desplazamiento.

C.5.10.2 — La colocación debe efectuarse a una velocidad tal que el concreto conserve su estado plástico en todo momento y fluya fácilmente dentro de los espacios entre el refuerzo.

C.5.10.3 — No debe colocarse en la estructura concreto que haya endurecido parcialmente, o que se haya contaminado con materiales extraños.

C.5.10.4 — No debe utilizarse concreto al que después de preparado se le adicione agua, ni que haya sido mezclado después de su fraguado inicial, a menos sea aprobado por el profesional facultado para diseñar.

C.5.10.5 — Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse en una operación continua hasta que se termine el llenado del panel o sección, definida por sus límites o juntas predeterminadas, excepto en lo permitido o prohibido por C.6.4.

C.5.10.6 — La superficie superior de las capas colocadas entre encofrados verticales por lo general debe estar a nivel.

C.5.10.7 — Cuando se requieran juntas de construcción, éstas deben hacerse de acuerdo con C.6.4.

C.5.10.8 — Todo concreto debe compactarse cuidadosamente por medios adecuados durante la colocación, y debe acomodarse por completo alrededor del refuerzo y de las instalaciones embebidas, y en las esquinas del encofrado.

C.5.11 — Curado

C.5.11.1 — A menos que el curado se realice de acuerdo con C.5.11.3, el concreto debe mantenerse a una temperatura por encima de 10° C y en condiciones de humedad por lo menos durante los primeros 7 días después de la colocación (excepto para concreto de alta resistencia inicial).

- (Acuerdo 79 de 2003):

Título II - Para la Seguridad
Capítulo 8°. En las Construcciones

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 35 de 45

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

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

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.

- **Decreto Distrital 572 de 2015**

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

(...)

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

(...)

Desmejoramiento de especificaciones: Es la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa una desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y modelos de contratos.

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

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 36 de 45

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

En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad, uso o funcionamiento de los inmuebles, y no implique el daño estructural de las viviendas.

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

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención de los hechos denunciados por la quejosa en su totalidad, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a las investigadas, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por las enajenadoras personas naturales respecto de los hallazgos **“1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.”**, **“9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS”**, y **“10.1. ACABADOS”** calificados como afectaciones LEVES, y **“1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, “1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.”**, **“2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, “2.1. SUJECIÓN A PLANOS”**, **“3. SUMINISTRO DE AGUA, “3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.”**, **“3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.”**, **“3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES”**, **“4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, “4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.”**, **“4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)”**, **“4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS”**, **“5. ENTREGA DE PLANOS”**, **“8. CUARTO DE ASEO”**, y **“11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA”**, calificados como deficiencias constructivas de carácter grave y leve, evidenciados en las zonas comunes del del proyecto de vivienda EDIFICIO BONY, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 37 de 45

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

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

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

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

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

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de las enajenadoras, pues es claro que los hechos consistentes en hallazgos “1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.”, “9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS”, y “10.1. ACABADOS” calificados como afectaciones LEVES, y “1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, “1.1.”

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 38 de 45

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

ALTURA DEL ANTEPECHO.", "2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, "2.1. SUJECCIÓN A PLANOS", "3. SUMNISTRO DE AGUA, "3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.", "3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.", "3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES", "4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, "4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.", "4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)", "4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS", "5. ENTREGA DE PLANOS", "8. CUARTO DE ASEO", y "11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA" constituyen deficiencias constructivas de tipo grave y leve, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-215, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues las enajenadoras personas naturales **MASIAS BONILLA LUNA**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629, no lograron acreditar la reparación de las afectaciones evidenciadas en las zonas comunes del proyecto en mención.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad a las enajenadoras personas naturales **MASIAS BONILLA LUNA**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629, teniendo en cuenta que aún persisten los hallazgos calificados como graves y leves descritos en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-215 del 18 de abril de 2022, frente a los hallazgos "1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.", "9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS", y "10.1. ACABADOS" calificados como afectaciones LEVES, y "1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, "1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.", "2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, "2.1. SUJECCIÓN A PLANOS", "3. SUMNISTRO DE AGUA, "3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.", "3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.", "3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES", "4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, "4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.", "4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)", "4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS", "5. ENTREGA DE PLANOS", "8. CUARTO DE ASEO", y "11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA".

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 39 de 45

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

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuaron las enajenadoras al enfrentarse a las deficiencias constructivas evidenciadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONY**, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

De igual forma, resulta claro dentro de la actuación que nos ocupa, que, a la fecha de la expedición del presente acto administrativo, los hechos "1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.", "9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS", y "10.1. ACABADOS" calificados como afectaciones LEVES, y "1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, "1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.", "2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, "2.1. SUJECIÓN A PLANOS", "3. SUMNISTRO DE AGUA, "3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.", "3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.", "3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES", "4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, "4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.", "4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)", "4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS", "5. ENTREGA DE PLANOS", "8. CUARTO DE ASEO", y "11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA" persisten.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

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

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

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución,

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 40 de 45

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

Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 41 de 45

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

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." (Negrillas y subrayas fuera de texto).

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

(IPC-F) 131,77

$$VP = (VH) \$500.000 \text{ -----} = \$ 95.485.507$$

(IPC-I) 0,69

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigor el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: <http://www.dane.gov.co/>.

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLÓN NOVECIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS (\$ 1.909.710) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a NOVENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SIETE PESOS (\$ 95.485.507) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 42 de 45

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

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas y probadas que afecta el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan en el mismo, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a las enajenadoras, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad y proporcionalidad, así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas. En ese orden, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (leve, grave o gravísima, la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad), así como el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el quejoso, capacidad socioeconómica del infractor, con el fin de que la multa tenga una función disuasiva, aclarando que la misma no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Por lo anterior, siendo que las enajenadoras no se acogieron en su totalidad a la normatividad que se infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas de carácter graves y leves, halladas en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONY**, hubiesen sido subsanadas de forma definitiva por parte del responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá multa equivalente a CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$ 28.645.652) M/CTE, a las enajenadoras personas naturales **MASIAS BONILLA LUNA**, identificada con **Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864**, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con **Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629**.

$$VP= (VH) \$150.000 \frac{(IPC-F) 131,77}{(IPC-I) 0,69} = \$ 28.645.652 \text{ M/CTE}$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a las enajenadoras personas naturales **MASIAS BONILLA LUNA**, identificada con **Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864**, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con **Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629**, para que dentro del término de OCHO (8) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 43 de 45

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

administrativo se acojan a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hechos "1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.", "9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS", y "10.1. ACABADOS" calificados como afectaciones LEVES, y "1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, "1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.", "2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, "2.1. SUJECCIÓN A PLANOS", "3. SUMNISTRO DE AGUA, "3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.", "3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.", "3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES", "4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, "4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.", "4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)", "4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS", "5. ENTREGA DE PLANOS", "8. CUARTO DE ASEO", y "11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA" que se presenta en las zonas comunes del proyecto **EDIFICIO BONY**, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter graves y leves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-215 del 18 de abril de 2022; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a las enajenadoras personas naturales **MASIAS BONILLA LUNA**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629, **MULTA SOLIDARIA** por valor de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$ 28.645.652) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a las enajenadoras personas naturales **MASIAS BONILLA LUNA**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864, y **YULIETH**

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 44 de 45

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

ALEXANDRA QUITIAN identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629, para que dentro del término de OCHO (8) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acojan a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hechos "1.2. FISURAS POR RETRACCIÓN.", "9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS", y "10.1. ACABADOS" calificados como afectaciones LEVES, y "1. ALTURA DEL ANTEPECHO DE LA TERRAZA, "1.1. ALTURA DEL ANTEPECHO.", "2. SISTEMA CONTRA INCENDIOS, "2.1. SUJECIÓN A PLANOS", "3. SUMNISTRO DE AGUA, "3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.", "3.2. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.", "3.3. DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES", "4.2. HUMEDAD EN LAS PAREDES DE LA TERRAZA, "4.2.1. FILTRACIÓN EN MUROS.", "4.2.2. PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE (DE LA PLACA)", "4.2.3. DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS", "5. ENTREGA DE PLANOS", "8. CUARTO DE ASEO", y "11. DETERIORO EN LA ESTRUCTURA" que se presenta en las zonas comunes del proyecto EDIFICIO BONY, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter graves y leves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-215 del 18 de abril de 2022; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a a las enajenadoras personas naturales MASIAS BONILLA LUNA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864, y YULIETH ALEXANDRA QUITIAN identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629; para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acrediten ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar el *"Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios"* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en

RESOLUCIÓN No. 540 DEL 01 DE JUNIO DE 2023 Pág. 45 de 45

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

efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del doce por ciento (12 %) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el artículo 9° de la ley 68 de 1923. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva, a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a las enajenadoras personas naturales **MASIAS BONILLA LUNA**, identificada con **Cédula de Ciudadanía No. 3.189.864**, y **YULIETH ALEXANDRA QUITIAN** identificada con **Cédula de Ciudadanía No. 52.269.629**.

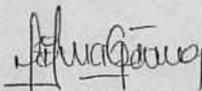
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o administrador del EDIFICIO BONY en esta ciudad.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMO: La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, al primer (01) día del mes de junio de dos mil veintitrés (2023).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda