

RESOLUCIÓN No. 14 DEL 13 ENERO DE 2025
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

**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 ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 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 el Decreto Ley 66 de 1968 y 078 de 1987, asumió el conocimiento de la queja por la Administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO SANTA CRUZ DE LA PALMA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 142 No.17 A 06 de esta ciudad, en ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las zonas comunes de dicho proyecto, en contra del enajenador **RUBEN OSORIO SANTOS** con cedula de ciudadanía **Nc 19.115.831** actuación a la que le correspondió el radicado No.17083 del 27 de noviembre de 2008, Queja RAD 17083-08.

Que, continuando con las actuaciones Administrativas pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No.113 de 31 de enero de 2011 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, en contra del enajenador **RUBEN OSORIO SANTOS** con cedula de ciudadanía **No.19.115.831**, multa por valor de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00) M/CTE que indexados a la fecha ascendieron a TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS (\$32.283.540.00) M/CTE.

Que así mismo, en los artículos segundo y tercero de la Resolución No.113 de 31 de enero de 2011 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

“ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir al enajenador RUBEN OSORIO SANTOS, para que dentro de los seis (6) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto, cumpla las normas infringidas y así solucione en forma definitiva los siguientes hechos que aún persisten según informe No. 10-1270 de visita adelantada en Septiembre de 2010 obrante en el expediente y aporte concepto estructural y soporte fotográfico de las intervenciones que adelante en el punto de -placa de sótano.

ARTÍCULO TERCERO: Requerir, al enajenador RUBEN OSORIO SANTOS, que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, allegue a este Despacho las actas de las obras con su recibo a satisfacción, concepto estructural, soporte fotográfico, o demuestre la realización de las mismas.”

Por medio del oficio de radicado **1201104119 de fecha 21 de febrero de 2011**, por parte del representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda: **EDIFICIO SANTA CRUZ**

RESOLUCIÓN No. 14 DEL 13 ENERO DE 2025
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

DE LA PALMA-PROPIEDAD HORIZONTAL, interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación contra la citada Resolución No.113 de 31 de enero de 2011 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* (visto a folios 326-330).

Que, por medio de la Subdirección de Investigación y control de vivienda de la subsecretaria de Inspección y vigilancia y control de vivienda de la secretaria del Hábitat, mediante la **Resolución N°343 de 30 de marzo de 2011** *“por el cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el subsidiario de Apelación”*, por el cual en su parte resolutive **CONFIRMAR** en todas sus partes la Resolución No.113 de 31 de enero de 2011 (folios 332-340)

Que en virtud de lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015, en la actuación administrativa de seguimiento al caso, se dispuso diligencia de visita de verificación de hechos al inmueble objeto de orden, el 4 de enero de 2011, en la visita técnica la parte quejosa: NO SE HIZO PRESENTE, y la parte enajenadora el señor: JORGE ENRIQUE ARVELAEZ. El resultado de tal se emitió el informe de verificación de hechos **No.11/005 del 06 de enero de 2011, en el cual se concluye lo siguiente:**

“HECHOS CONSTATADOS

1. Revisada la torta superior de la placa del primer piso, se observó que presenta fracturamientos, dichos fracturamientos no comprometen la estabilidad de la estructura y su origen puede radicar en un deficiente curado durante el proceso constructivo, motivo por el cual se ha afectado la circulación de los vehículos que allí parquean y daños a los vehículos que parquean en el sótano.

Es de resaltar que estos hechos están siendo tratados en el expediente identificado con el número de radicado RAD-17083-08, mediante la interpuesta por la señora GLORIA AMPARO SERNA, en el punto número 8, el cual reza:

“En la torta superior de la placa del primer piso, más propiamente en el área correspondiente a los parqueaderos, se constató la presencia de múltiples huecos, unos reparados a la fecha por la sociedad enajenadora y otros sin reparar, estos huecos se presentan por que dicha placa no está soportando el peso de los vehículos que allí transitan y está ocasionando daños a los automotores que se estacionan en el sótano, en vista a que el despacho no posee argumentos suficientes para establecer que está causando dichos hechos, se considera que la sociedad enajenadora debe llevar a cabo un estudio técnico por parte del diseñador estructural del conjunto y aportar una copia al despacho para tomar una decisión de fondo.”

Dado que estos hechos no corresponden a falta de mantenimiento por parte de la copropiedad, se consideran una deficiencia constructiva catalogada como afectación grave, basados en lo dispuesto en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo resistente NSR-98, así:

“C.5.11-CURADO DEL CONCRETO

RESOLUCIÓN No. 14 DEL 13 ENERO DE 2025
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

C.5.11.1 El concreto, diferente del de alta resistencia temprana, debe mantenerse a una temperatura por encima de los 10°C y húmedo para permitir su hidratación, por lo menos durante los primeros 7 días contados a partir de su vaciado, excepto cuando se cure de acuerdo con C.5.11.3.

C.5.11.2 El concreto de alta resistencia temprana debe mantenerse a una temperatura por encima de los 10°C y húmedo para permitir su hidratación, por lo menos durante los primeros 3 días contados a partir de su vaciado, excepto cuando se cure de acuerdo con C.5.11.3.

C.5.11.3-CURADO ACELERADO

C.5.11.3.1 Para acelerar el aumento de resistencia y reducir el tiempo de fraguado, puede emplearse el curado con vapor a alta presión, vapor a presión atmosférica, calor y humedad, o cualquier otro proceso previamente aprobado por el Supervisor Técnico.

C.5.11.3.2 El curado acelerado debe proporcionar, en la etapa de carga bajo consideración, una resistencia del concreto a la compresión, por lo menos igual a la resistencia de diseño requerida para la misma etapa de carga.

C.5.11.3.3 El proceso de curado acelerado debe proporcionarle al concreto una durabilidad al menos equivalente a la esperada utilizando los métodos de curado dados en C.5.11.1 6 C.5.11.2.

C.5.11.4 Cuando lo requiera el Supervisor Técnico, deben realizarse ensayos de resistencia adicionales, de acuerdo con C.5.6.3, con el fin de confirmar que el curado es satisfactorio.”

De otra parte, el Despacho considera que la sociedad enajenadora debe a portar el estudio técnico solicitado en el informe de la visita de verificación llevada a cabo el 17 de Enero de 2009.

EN CONCLUSIÓN, LA PRESENTE SOLICITUD SERÁ ANEXADA AL EXPEDIENTE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE RADICADO RAD-17083-08.”

Que mediante radicado 1201112199 de fecha 7 de junio de 2011, el señor RUBEN OSORIO SANTOS enajenador del proyecto aportó: ALCANCE AL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto contra Resolución No.113 de 31 de enero de 2011 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”(visto a folios 376-428).

Que, mediante este despacho se expidió la **Resolución No.876 de 28 de octubre de 2011** “por el cual se resuelve un recurso de apelación”, resolvió **CONFIRMAR** en todas sus y cada una de sus partes la Resolución No.113 de 31 de enero de 2011 “por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”.

Que en virtud de lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015, en la actuación administrativa de seguimiento al caso, se dispuso diligencia de visita de verificación de hechos al inmueble objeto de orden, el 5 de diciembre de 2011, en la visita técnica se hizo presente la señora MARGARITA

RESOLUCIÓN No. 14 DEL 13 ENERO DE 2025
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

GARZÓN, y la parte enajenadora y por parte de la sociedad enajenadora NO SE PRESENTÓ. El resultado de tal se emitió el informe de verificación de hechos **No.11/1909 del 27 de diciembre de 2011, en el cual se concluyó lo siguiente**

“HALLAZGOS:

1. *“Se practicó la visita de verificación de los hechos enunciados de conformidad con lo solicitado en la radicación 1-2011-41449 del 17 de noviembre de 2011.
-Los hechos mencionados en el radicado (1-2011-41449) folio 498, del informe técnico N°.10-1270 (folios 218-225), numeral 4 y 8, han sido subsanados en su totalidad por parte de la sociedad enajenadora.
-Los hechos mencionados en el numeral 10, del informe técnico N° 10-1270(folio 218-225), persisten sin concluir estos hechos afectan los parqueaderos 4 y 8.”*

Que, por medio de la Subdirección de Investigación y control de vivienda de la subsecretaria de Inspección y vigilancia y control de vivienda de la secretaria del Hábitat, mediante la **Resolución N°532 del 16 de febrero de 2012** “por el cual se revocan actuaciones administrativas”, por el cual en su parte resolutive **REVOCAR** todo lo actuado, desde la práctica de la visita técnica adelantada por este despacho de fecha 5 de diciembre de 2011(fols.500 a 502) inclusive, conforma a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia y en su artículo segundo; **REMITASE** el expediente al área técnica con el fin de practicar nuevamente la respectiva visita en el proyecto de vivienda: EDIFICIO SANTA CRUZ DE LA PALMA.

Que en virtud de lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015, en la actuación administrativa de seguimiento al caso, se dispuso diligencia de visita de verificación de hechos al inmueble objeto de orden, el 10 de abril de 2012, en la visita técnica se hizo presente la señora MARGARITA GARZÓN por la parte quejosa y por parte de la sociedad enajenadora, el señor: JORGE ENRIQUE ARBELAEZ. El resultado de tal se emitió el informe de verificación de hechos **No.12/452 del 18 de abril de 2012, en el cual se concluyó lo siguiente**

“HALLAZGOS:

1. *“Se practicó la visita de verificación de los hechos enunciados de conformidad con lo solicitado en la radicación 1-2011-41449 del 17 de noviembre de 2011.
-Los hechos mencionados en el radicado (1-2011-41449) folio 498, del informe técnico N°.10-1270 (folios 218-225), numeral 4 y 8, han sido subsanados en su totalidad por parte de la sociedad enajenadora.
-Los hechos mencionados en el numeral 10, del informe técnico N° 10-1270(folio 218-225), persisten sin concluir estos hechos afectan los parqueaderos 4 y 8.”*

Que la Resolución No.113 del 31 de enero de 2011 “por la cual se impone una sanción y se imparte una orden” en contra del enajenador, el señor: **RUBEN OSORIO SANTOS**, quedo debidamente ejecutoriada el día veintiuno (21) de noviembre de 2011.

RESOLUCIÓN No. 14 DEL 13 ENERO DE 2025
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

Que, por medio de la Subdirección de Investigación y control de vivienda de la subsecretaria de Inspección y vigilancia y control de vivienda de la secretaria del Hábitat, mediante la **Resolución N°532 del 16 de febrero de 2012** “por el cual se revocan actuaciones administrativas”, por el cual en su parte resolutive **REVOCAR** todo lo actuado, desde la práctica de la visita técnica adelantada por este despacho de fecha 5 de diciembre de 2011 (fols. 500 a 502) inclusive, conforma a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia y en su artículo segundo; **REMITASE** el expediente al área técnica con el fin de practicar nuevamente la respectiva visita en el proyecto de vivienda: EDIFICIO SANTA CRUZ DE LA PALMA.

Que mediante radicado No.1-2013-24198 de fecha 2 de mayo de 2013, el señor: JORGE ENRIQUE ARBELAEZ LUNA en calidad de enajenador del proyecto en mención, solicitó la nulidad de la Resolución No.113 del 31 de enero de 2011. A su vez, por medio de la Subdirección de Investigación y control de vivienda de la subsecretaria de Inspección y vigilancia y control de vivienda de la secretaria del Hábitat, por la **Resolución N°920 de 5 de junio de 2013** “por el cual se el cual se resuelve una solicitud de revocatoria”, en el cual en su parte resolutive se resuelve **NEGAR** la solicitud de revocatoria presentada por el señor **JORGE ENRIQUE ARBELAEZ LUNA** contra la Resolución No.113 del 31 de enero de 2011.

Una vez agotado el término del cumplimiento de la orden de hacer, el cual correspondía a seis(6) meses, mediante escrito radicado **2-2015-30310 de fecha 13 de mayo de 2015**, esta subdirección procedió a REQUERIR al Representante legal (o quien haga sus veces) el señor **RUBEN OSORIO SANTOS**, para que acredite ante esta Subdirección la verificación del cumplimiento de las obligaciones impuestas, el acta de recibo de satisfacción de las obras realizadas, con las cuales se constate la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación.

Que por medio del radicado **No.1-2015-38669 de fecha 19 de junio de 2015**, el enajenador aporto actas de obras realizadas dentro del proyecto de vivienda, manifestando lo siguiente (visto a folio 533-537):

“Por medio de la presente nos permitimos remitir la documentación correspondiente al arreglo de la placa del primer piso del Edificio Santa Cruz de la Palma I y II y zonas de garajes., la cual reposa en el expediente de la referencia consta de ello el recibido de fecha 21 de junio de 2011, enumerada a continuación:

1. Comunicado de fecha 17 de junio de 2011.
2. Acta de inicio de obra de fecha 13 de junio de 2011.
3. Acta de entrega final de obra de fecha 11 de julio de 2011.

Lo anterior con el fin de ratificar la gestión realizada, la entrega y recepción a satisfacción de las obras. Solicitamos comedidamente sean tenidas en cuenta dentro del proceso y en caso tal de ser necesario obren como material probatorio, subsanando toda inconformidad registrada en el

RESOLUCIÓN No. 14 DEL 13 ENERO DE 2025
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

expediente. Radicando lo anterior, solicitamos atentamente cerrar las mencionadas sin generar sanción alguna y archivarlas.”

Una vez agotado el término del cumplimiento de la orden de hacer, el cual correspondía a seis(6) meses, mediante escrito radicado **2-2019-08052 de fecha 19 de febrero de 2019**, esta subdirección procedió a REQUERIR al Representante legal (o quien haga sus veces) el señor **RUBEN OSORIO SANTOS**, para que acredite ante esta Subdirección la verificación del cumplimiento de las obligaciones impuestas, el acta de recibo de satisfacción de las obras realizadas, con las cuales se constate la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación, comunicación de la cual NO se obtuvo respuesta alguna.

Que, por medio del radicado 2-2019-08047 de fecha 19 de febrero de 2019 se requirió al representante legal, administrador o (quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO SANTA CRUZ DE LA PALMA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, para que informe ante esta Subdirección si el enajenador dio cumplimiento con la corrección de manera definitiva a los hechos en su inmueble por lo cual fue sancionada

De esta manera, teniendo en cuenta que una vez agotado el término del cumplimiento de la orden de hacer, el cual correspondía a seis(6) meses, mediante escrito radicado **2-2019-47141 de fecha 3 de septiembre de 2019**, esta subdirección procedió a REQUERIR al Representante legal (o quien haga sus veces) el señor **RUBEN OSORIO SANTOS**, para que acredite ante esta Subdirección la verificación del cumplimiento de las obligaciones impuestas, el acta de recibo de satisfacción de las obras realizadas, con las cuales se constate la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación.

Una vez agotado el término del cumplimiento de la orden de hacer, el cual correspondía a seis(6) meses, mediante escrito radicado **2-2018-68454 de fecha 28 de diciembre de 2019**, esta subdirección procedió a REQUERIR al Representante legal (o quien haga sus veces) el señor **RUBEN OSORIO SANTOS**, para que acredite ante esta Subdirección la verificación del cumplimiento de las obligaciones impuestas, el acta de recibo de satisfacción de las obras realizadas, con las cuales se constate la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación.

Que en virtud de lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015, en la actuación administrativa de seguimiento al caso, se dispuso diligencia de visita de verificación de hechos al inmueble objeto de orden, el 8 de noviembre de 2021, en la visita técnica se hizo presente el señor **AMULFO SINCLAIR GOMEZ**, en calidad de Administradora del proyecto de vivienda en cuestión, y la parte enajenadora y por parte de la sociedad enajenadora: NO SE PRESENTÓ. El resultado de tal se emitió el informe de verificación de hechos **No.23-491 de fecha 26 de septiembre de 2023**, en el cual se concluyó lo siguiente:

“HALLAZGOS

RESOLUCIÓN No. 14 DEL 13 ENERO DE 2025*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”***4. "LA SOCIEDAD ENAJENADORA LLEVÓ A CABO LA ENTREGA DE 43 PARQUEADEROS (...)"**

Este hecho trata sobre la falta de demarcación o señalización que permite identificar los parqueaderos de visitantes y el de discapacidad.

Lo evidenciado en la visita es que dicha demarcación se encuentra realizada, es decir, tanto los parqueaderos de visitantes como el de discapacidad ya están señalados.

*Así las cosas, **SE ESTABLECE QUE EL HECHO OBJETO DE VERIFICACIÓN No 4, NO PERSISTE***

8. "EN LA PARTE SUPERIOR DE LA PLACA DEL PRIMER PISO, MÁS PROPIAMENTE EN EL ÁREA CORRESPONDIENTE A LOS PARQUEADEROS (...)"

En el Informe de Verificación de Hechos No 10-1270 del 21 de octubre de 2010 el funcionario designado por esta Subdirección indica que durante la diligencia le fue manifestado que la sociedad enajenadora se ocupó de intervenir el hecho. Pese a lo anterior, establece el hecho como persistente toda vez que pudo evidenciar desprendimiento del concreto y huecos en la placa generados como consecuencia de ello.

Lo descrito en el informe No 10-1270 concuerda con lo evidenciado durante la visita practicada al proyecto de vivienda en noviembre de 2021. Ese día se pudo observar que, si bien el hecho ha sido objeto de intervención por parte de la sociedad enajenadora, la placa presenta un remate defectuoso de su superficie en la cual se pueden apreciar agujeros y también algunos lugares con partes del armazón a la vista.

De otro lado, en abril de 2012, tras ordenar una visita para verificar el estado actual del cumplimiento de la orden impuesta, "...el Despacho procedió a realizar el estudio y análisis del material probatorio obrante en el expediente..." y "...se evidenció que (en el expediente) no obra el concepto estructural que se solicitó en la resolución que impuso la orden de hacer."

*Teniendo en cuenta lo evidenciado en la última visita y que la sociedad enajenadora no presentó el concepto estructural y demás soportes requeridos en la orden de hacer, para constatar la solución definitiva de la deficiencia en proceso de investigación, **SE ESTABLECE QUE EL HECHO OBJETO DE VERIFICACIÓN No 8, PERSISTE***

10. "EN DESARROLLO DE LA VISITA SE OBSERVARON FILTRACIONES AGUAS LLUVIAS (...)"

En este punto se verifica si la sociedad enajenadora dio solución definitiva a las filtraciones de agua lluvia a través de las pantallas y la placa superior del sótano hacia el interior de este.

En el informe No 10-1270 se establece este hecho como persistente ya que, pese a las intervenciones realizadas por la sociedad enajenadora en ese entonces, las filtraciones seguían ocurriendo y generando humedades.

RESOLUCIÓN No. 14 DEL 13 ENERO DE 2025
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

Durante la última visita realizada al proyecto de vivienda se observaron manchas de humedad que son típicamente generadas por filtración de aguas lluvias en dos (2) puntos: (i) por medio de una junta constructiva y (ii) en el punto de paso de un sifón a través del elemento. Sin embargo, no fue posible establecer con certeza si dichas humedades se encuentran activas ni la trazabilidad o proceso de evolución del hecho después de la intervención llevada a cabo por la sociedad enajenadora ni durante el tiempo transcurrido entre la visita técnica de abril de 2012 y la de noviembre de 2021.

Teniendo en cuenta lo anterior, SE ESTABLECE QUE EL HECHO OBJETO DE VERIFICACIÓN No 10, NO PERSISTE

20. EN EL PRIMER DE LA EDIFICACIÓN SE CONSTATÓ LA CONSTRUCCIÓN DE UN APARTAMENTO EN EL PRIMER PISO (...)

Este hecho trata sobre la construcción de un apartamento en el primer piso de la edificación que no se incluyó en la oferta de ventas inicial ni en los planos aprobados por la respectiva curaduría urbana.

En el Informe de Verificación de Hechos No 10-1270, al cual remite la Resolución No 113 del 31 de enero de 2011, al respecto de este punto se indica lo siguiente:

“Este hecho fue objeto de intervención y/o corrección por parte de la sociedad enajenadora, y entregado a total satisfacción. El anterior hecho remite a las decisiones de carácter interno que tome el concejo de copropietarios y la administración”. (Negrilla y subrayado fuera del texto)

Con base en lo anterior, SE ESTABLECE QUE EL HECHO OBJETO DE VERIFICACIÓN do 20, NO PERSISTE”.

Que en virtud de lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015, en la actuación administrativa de seguimiento al caso, se dispuso diligencia de visita de verificación de hechos al inmueble objeto de orden, el 25 de julio de 2023, en la visita técnica se hizo presente la señora EDITH GARCIA SANTOS en calidad de Presidente del consejo de Administración, y la parte enajenadora y por parte de la sociedad enajenadora: NO SE PRESENTÓ. El resultado de tal se emitió el informe de verificación de hechos **No.23-591 de fecha 31 de octubre de 2023.**

En concordancia con lo anterior, este despacho mediante oficio de salida con radicado **2-2024-55541 de fecha 29 de noviembre de 2024** se hizo traslado de informe de verificación de Hechos **No.23-591 del 31 de octubre de 2023** al enajenador, el señor RUBEN OSORIO SANTOS, donde se deja la siguiente anotación:

“Se le conceden diez (05) días hábiles contados a partir del recibo del presente oficio, para que se pronuncie al respecto, personalmente o a través de apoderado. El informe técnico, así como la totalidad de las actuaciones adelantadas por este

RESOLUCIÓN No. 14 DEL 13 ENERO DE 2025*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

Despacho, se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente. Dirección de radicación Carrera 13 No. 52-25 Bogotá D.C."

ANÁLISIS DEL DESPACHO

Debe esta Subdirección partir que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley.

Bajo este entendido, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece que 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; así las cosas, en el ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante **la Resolución No.113 de 31 de enero de 2011**, *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, en contra del enajenador **RUBEN OSORIO SANTOS** identificado con cedula de ciudadanía **No.19.115.831**, el señor consistente en multa y orden de hacer la cual debe ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de este.

Ahora bien, señala el artículo 16 del Decreto Distrital 572 de 2015, que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantara el **SEGUIMIENTO A LA ORDEN** para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

Visto lo anterior, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a las personas o entidades que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968.

1. ANÁLISIS PROBATORIO

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el análisis de las actuaciones adelantadas, así como de las pruebas recaudadas por esta Subdirección y las manifestaciones emitidas por las partes, sobre los hechos objeto de la orden de hacer referida en la Resolución No.113 de 31 de enero de 2011, *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*.

RESOLUCIÓN No. 14 DEL 13 ENERO DE 2025
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

Que en virtud de lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015, en la actuación administrativa de seguimiento al caso, se dispuso diligencia de visita de verificación de hechos al inmueble objeto de orden, el 25 de julio de 2023, en la visita técnica se hizo presente la señora EDITH GARCIA SANTOS en calidad de Presidente del consejo de Administración, y la parte enajenadora y por parte de la sociedad enajenadora: NO SE PRESENTÓ. El resultado de tal se emitió el informe de verificación de hechos **No.23-591 de fecha 31 de octubre de 2023.**

“4.”LA SOCIEDAD ENAJENADORA LLEVO A CABO LA ENTREGA DE 46 PARQUEADEROS”...(...) La sociedad enajenadora manifiesta que se hicieron los arreglos correspondiente al citado hecho, se realiza la verificación, encontrándose evidencias de falta de demarcación de los parqueaderos de minusválidos...(..).”

Se procede a realizar la visita y recorrido al sótano de parqueaderos, encontrando que el parqueadero para personas con discapacidad (V3), se encuentra debidamente demarcado y señalizado

En conclusión, se observa que el hecho fue subsanado por lo que se estima que este **NO PERSISTE.**

8.” EN LA TORTA SUPERIOR DE LA PLACA DEL PRIMER PISO MAS PROPIAMENTE EN EL ÁREA CORRESPONDIENTE A LOS PARQUEADEROS (...).” “La sociedad enajenadora manifiesta que hicieron los arreglos correspondientes al citado hecho, se realiza la verificación, encontrándose desprendimientos de concreto en la placa del parqueadero generando huecos en dicha placa... (..).”

Se procede a realizar la visita y recorrido al sótano y área de parqueaderos, sin que se observen huecos o desprendimiento alguno de la placa, la señora EDITH GARCIA SANTOS (presidente consejo admón.) manifiesta que este hecho fue corregido por el enajenador.

En conclusión, se observa que el hecho fue subsanado por lo que se estima que este **NO PERSISTE.**

10.” EN DESARROLLO DE LA VISITA SE OBSERVARON FILTRACIONES DE AGUAS LLUVIAS (...).” La sociedad enajenadora manifiesta que hicieron los arreglos correspondientes al citado hecho, se realiza la verificación, encontrándose evidencias de filtraciones.... (..).”

Se procede a realizar la visita y recorrido general en la zona de primer piso y sótanos, observándose que en el sótano fueron construidas canaletas perimetrales para la conducción de aguas, y unos puntos a sifones, no se evidencian filtraciones en muros activas en los muros, a excepción de aquellas en la pata del muro que recoge las canaletas.

En conclusión, se observa que el hecho fue subsanado por lo que se estima que este **NO PERSISTE.**

RESOLUCIÓN No. 14 DEL 13 ENERO DE 2025

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

20. EN EL PRIMER PISO DE LA EDIFICACIÓN SE CONSTATÓ LA CONSTRUCCIÓN

DE UN APARTAMENTO EN EL PRIMER PISO (...)

Este se relaciona con construcción de un apartamento en el primer piso del proyecto.

En el Informe de Verificación de Hechos No 10-1270, al cual remite la Resolución No 113 del 31 de enero de 2011, al respecto de este punto se indica lo siguiente:

“Este hecho fue objeto de intervención y/o corrección por parte de la sociedad enajenadora, y entregado a total satisfacción. El anterior hecho remite a las decisiones de carácter interno que tome el concejo de copropietarios y la administración”. (Negrilla y subrayado fuera del texto)

Con base en lo anterior, SE ESTABLECE QUE EL HECHO OBJETO DE VERIFICACIÓN No 20.

NO PERSISTE”.

Como se desarrolló anteriormente, y con el fin de garantizar pleno convencimiento por parte de este Despacho sobre la subsanación de los hechos, se llevó a cabo la respectiva visita técnica y se expidió el informe de verificación de hechos **No.23-591 de fecha 31 de octubre de 2023**. En dicho informe se concluye que los hechos **“NO PERSISTE”**.

Se puede evidenciar, en lo aportado dentro del radicado **No.1-2015-38669 de fecha 19 de junio de 2015**, donde el enajenador aporta el cumplimiento de la orden de hacer establecida en la Resolución No.113 de 31 de enero de 2011, manifestando la subsanación de los hechos que afectan las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO SANTA CRUZ DE LA PALMA-PROPIEDAD HORIZONTAL**

Así las cosas, de conformidad con lo consignado en **Informe de Verificación de Hechos No.23-591 de fecha 31 de octubre de 2023**, el cual fue realizado conforme a las disposiciones del Decreto 572 de 2015, se erige en una prueba idónea, pertinente, útil y conducentes para acreditar la superación de los hechos objeto de investigación, que dieron lugar a la expedición de la Resolución No.113 de 31 de enero de 2011.

En el marco del principio de buena fe, consagrado en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, este Despacho considera los documentos allegados como suficientes para emitir la decisión correspondiente, en atención a las normas y principios rectores del procedimiento administrativo sancionatorio.

Así mismo, al analizar el sistema de información de la entidad y el respectivo expediente, este Despacho no ha recibido manifestación expresa de inconformidad por parte de la quejosa, lo que

RESOLUCIÓN No. 14 DEL 13 ENERO DE 2025
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

indicaría que las obras de subsanación realizadas por parte de la sociedad enajenadora han sido aceptadas de manera tacita. Esto indica que las medidas de subsanación fueron adecuadamente ejecutadas y que, con base en el tiempo transcurrido y la falta de observaciones, los hechos que dieron lugar a la sanción han sido efectivamente superados.

Finalmente, se precisa que en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto a la sociedad sancionada como al quejoso en el transcurso de la investigación, respetando la buena fe (Art. 83 de la C.N.), el cual debe ser observado en las actuaciones administrativas donde las partes actúan con honestidad y lealtad; para una mayor claridad al respecto la Corte Constitucional (Sentencia C-131 de 2004) ha expuesto del principio constitucional de la buena fe y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, ha establecido:

“(...) En tal sentido, el mencionado principio es entendido, en términos amplios, como una exigencia de honestidad, confianza, rectitud, decoro y credibilidad que otorga la palabra dada, a la cual deben someterse las diversas actuaciones de las autoridades públicas y de los particulares entre sí y ante éstas, la cual se presume, y constituye un soporte esencial del sistema jurídico; de igual manera, cada una de las normas que componen el ordenamiento jurídico debe ser interpretada a luz del principio de la buena fe, de tal suerte que las disposiciones normativas que regulen el ejercicio de derechos y el cumplimiento de deberes legales, siempre deben ser entendidas en el sentido más congruente con el comportamiento leal, fiel y honesto que se deben los sujetos intervinientes en la misma. En pocas palabras, la buena fe incorpora el valor ético de la confianza y significa que el hombre cree y confía que una declaración de voluntad surtirá, en un caso concreto, sus efectos usuales, es decir, los mismos que ordinaria y normalmente ha producido en casos análogos. De igual manera, la buena fe orienta el ejercicio de las facultades discrecionales de la administración pública y ayuda a colmar las lagunas del sistema jurídico”. (...)”

Así las cosas, al ya encontrarse superado el hecho constitutivo de la orden, no podría este Despacho seguir requiriendo al enajenador para que realice actos de subsanación frente a hechos ahora inexistentes, por lo que, las acciones de seguimiento se tornan innecesarias y continuar con ellas solo conllevaría a un desgaste administrativo contrario a los principios que rigen la administración pública.

Finalmente, en atención al constatado en el informe de verificación de hechos **No.23-591 de fecha 31 de octubre de 2023** y en ejercicio de las facultades de Control sobre los enajenadores de vivienda competencia de este Despacho, no es procedente continuar adelantando las actuaciones administrativas relacionadas con la verificación de la orden establecida en la **Resolución No.113 de 31 de enero de 2011** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* de conformidad con las razones antes expuestas por lo que se dará por terminada la presente actuación declarándose la culminación de la orden impuesta en la resolución señalada líneas atrás.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESOLUCIÓN No. 14 DEL 13 ENERO DE 2025
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Declárese culminada la actuación administrativa con relación a la orden impuesta en Resolución No.113 de 31 de enero de 2011 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, en lo concerniente al cumplimiento de la orden de hacer impuesta al enajenador, el señor, **RUBEN OSORIO SANTOS** con cedula de ciudadanía **No.19.115.831** por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Acto Administrativo al enajenador, el señor, **RUBEN OSORIO SANTOS** con cedula de ciudadanía **No.19.115.831** y/o a su apoderado.

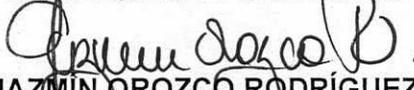
ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo al Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO SANTA CRUZ DE LA PALMA-PROPIEDAD HORIZONTAL.**

ARTÍCULO CUARTO. 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 podrán interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días 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 QUINTO. Una vez en firme el presente acto administrativo se procederá con su archivo en lo concerniente a la orden de hacer.

ARTÍCULO SEXTO. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMÍN OROZCO RODRÍGUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

