



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señores (a):

LUZ MERY CORREA MEJIA
REPRESENTANTE LEGAL (o quien haga sus veces)
PRYSER SA
CALLE 62 # 1-21
BOGOTA D.C.

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

2-2018-60908

FECHA: 2018-12-07 09:29 PRO 522791 FOLIOS: 1
ANEXOS: 18
ASUNTO: Aviso de notificación
DESTINO: LUZ MERY CORREA MEJIA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCION 902 DE 17 DE AGOSTO DE 2018.**
Expediente No. **1-2016-27833**

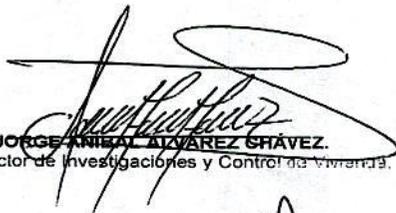
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) **AUTO 902 DE 17 DE AGOSTO DE 2018**, proferida por la **SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se advierte a la parte notificada que contra el presente acto administrativo 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 podrá interponer 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 por el literal i) del artículo 20 del Decreto 121 de 2008 y por el artículo 76 de la Ley 1437 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del decreto distrital 121 de 2008.


JORGE ARIAS ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Alejandra Calderón - Contratista SIYCK*
Revisó: *Diana Carolina Merchán Baquero*
Anexo: (18) FOLIOS

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

5/19

RESOLUCIÓN No 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

EL SUBDIRECTOR 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 facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora SANDRA PATRICIA HURTADO en su condición de propietaria del apartamento 302 del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR BOSQUE DE PINOS, ubicado en la Carrera 7-No.144 -51 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades en las áreas privadas, contra las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA MONTE REDONDO L.T.D.A identificada con Nit. 830.046.498-3, sociedad disuelta sin liquidación, que fue absorbida mediante fusión por la sociedad CONSTRUCTORA Y CONSULTORA ALAMEDA LTDA con la sigla BIACONAL LTDA y a su vez cambiada su razón social por CONSTRUCTORA PRIMAR S.A identificada con Nit. 800.141.409-1, mediante Escritura Publica No. 1555 de la Notaria 69 de Bogotá D.C., inscrita el 17 de junio de 2013, representada legalmente por la señora ADRIANA MARCELO BAQUERO (o quien haga sus veces); la sociedad PRYSER S.A identificada con Nit. 830072386 - 7, representada legalmente por la señora LUZ MERY CORREA MEJIA (o quien haga sus veces) y la sociedad UNION ALBOR L.T.D.A. identificada con Nit. 830049298-0, representada legalmente por la señora GLADYS SOFIA TRONCOSO DE LAS SALAS (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-27833 de 20 de abril de 2016, Queja No. 1-2016-27833-1 (folios 1 al 135)

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto son las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA MONTE REDONDO L.T.D.A identificada con Nit. 830.046.498-3, sociedad disuelta sin liquidación, que fue absorbida mediante fusión por la sociedad CONSTRUCTORA Y CONSULTORA ALAMEDA LTDA con la sigla BIACONAL LTDA y a su vez cambiada su razón social por CONSTRUCTORA PRIMAR S.A identificada con Nit. 800.141.409-1, mediante Escritura Publica No. 1555 de la Notaria 69 de Bogotá D.C., inscrita el 17 de junio de 2013,

X



RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 2 de 36

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

representada legalmente por la señora ADRIANA MARCELO BAQUERO (o quien haga sus veces) a la que le fue otorgado el registro de enajenación N° 99015 (folio 136) ; la sociedad PRYSER S.A identificada con Nit. 830072386 – 7, representada legalmente por la señora LUZ MERY CORREA MEJIA (o quien haga sus veces) a la que le fue otorgado el registro de enajenación N° 2007071 (folio 177) y la sociedad UNION ALBOR L.T.D.A. identificada con Nit. 830049298-0, representada legalmente por la señora GLADYS SOFIA TRONCOSO DE LAS SALAS (o quien haga sus veces), a la que le fue otorgado el registro de enajenación N° 2007066 (folio 181).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2016-33448 de 06 de mayo de 2016 (folio 138) se corrió traslado de los hechos al enajenador, para que un término de diez (10) días hábiles se manifestara respecto a los hechos de la queja y si daría solución a los mismos.

Que mediante comunicación con radicado No. 1-2016-38457 de 24 de mayo de 2016 (folios 139 al 140), la sociedad enajenadora se manifestó respecto a los hechos objeto de la queja entre otros en los siguientes términos:

(...) "De conformidad con la licencia de construcción del edificio, fue construido bajo las normas colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98, realidad normativa que determina el estudio aportado con la queja, efectuado por Longenieria-Consultorias Especializadas Díaz Barreiro SAS, no sea aplicable al caso en concreto por haber entrado en vigencia con posterioridad a la licencia de construcción mencionada..."

(...)

Además en los puntos antes aclarados, el más relevante tiene que ver con el análisis técnico realizado por la Ingeniera contratada por la Propiedad Horizontal, el cual concluyo que, la fisura en la ventana del baño se presenta respecto de un elemento de la mampostería y no sobre un elemento estructural (...).

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, por lo cual, mediante documentos obrantes a folios 141 y 142 del expediente, se enviaron comunicaciones tanto al enajenador como al quejoso, con el propósito de indicarles la fecha y hora de la práctica de la visita al bien materia de investigación.



7
s/o

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 3 de 36

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

Mediante radicado No. 1-2016-54537 del 26 de julio de 2016 la quejosa, SANDRA PATRICIA HURTADO, solicita que se realice la visita técnica enunciada por parte de la Secretaria de Hábitat y se proceda a tomar decisiones de fondo, se defina la responsabilidad de la constructora y de la administración y se le oriente el procedimiento a seguir para que se resuelva de fondo.

La práctica de la visita técnica se realizó el 10 de agosto de 2016, en la cual no se presentó representante de la sociedad enajenadora, mientras que fue atendida por la señora SANDRA PATRICIA HURTADO en calidad de quejosa, tal como se puede observar en el acta de visita técnica a folio 150 del expediente.

Que, como consecuencia de la diligencia, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-950 de 31 de agosto de 2016 (folio 151 a 154), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS"

(...) "Fisuras verticales y horizontales en baño de la alcoba principal que, según se informa, se presentan desde el año 2013, es decir, 4 años después de la entrega del inmueble.

Se observa afectación de acabados, elementos no estructurales, dilataciones y deformación del vano de la ventana, producto de movimientos de la edificación. Con la simple inspección visual, no se determina existencia de asentamientos diferenciales.

La fisura afecta toda la fachada y se hace manifiesta por la parte exterior.

No se evidencia compromiso de elementos estructurales.

De acuerdo a lo anterior y con fin de contar con más elementos de juicio, se tiene en cuenta el estudio elaborado por la firma LONGENIERIA, aportado por la propietaria, cuya copia obra en el expediente. Dicho estudio fue contratado por la copropiedad y sus resultados se basan en pruebas y control de asentamientos.

En el mismo se determinan las causas de la patología y concluye, en algunos de sus apartes:

El edificio Mirador Bosque de Pinos presenta actualmente lesiones de carácter mecánico sobre los elementos no estructurales que componen los espacios de la zonas comunes de la

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 4 de 36

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

edificación referente al gimnasio y a la sala de negocios; también los espacios privados del edificio correspondiente a los apartamentos cuya denominación termina con #2.

Durante la exploración en el equipo Ferroskam se determinó que el muro del baño (eje 2 entre ejes k-k'), y el muro de la habitación principal (eje k entre ejes 1-2) de los apartamentos, salvo en el apartamento 402, no presentan refuerzo siendo que estos son muros de fachada de la estructura, los cuales de acuerdo con la memoria de cálculo aprobada por la curaduría se diseñaron como mampostería reforzada, evidenciando una falta de concordancia entre el diseño original y lo construido en obra.

Los resultados de la nivelación de la estructura indican que la Torre Norte de la edificación presenta asentamientos diferenciales hacia el costado oriental del edificio con una magnitud hasta de 4 cms, medidos de occidente a oriente en los costados norte y sur de la estructura, y asentamientos diferenciales con un valor máximo de 2.3 hacia el norte de la edificación.

De acuerdo con el estudio de suelos de la estructura los asentamientos diferenciales máximos teóricos equivalen a 1.0 cm, los cuales ya han sido superados en la edificación.

Por su parte la sociedad enajenadora en su respuesta al traslado inicial se manifiesta en los siguientes términos:”(...).

Además de los puntos antes aclarados, el más relevante tienen que ver con el análisis técnico realizado por la ingeniera contratada por la Propiedad Horizontal, el cual concluyó que, la fisura en la ventana del baño se presentan respecto de un elemento de la mampostería y no sobre un elemento estructural.

Teniendo en cuenta la naturaleza de la fisura y el tiempo transcurrido desde la entrega del edificio y la petición objeto de respuesta, en consonancia con la prueba técnica aportada como sustento de la queja, consideramos que no es procedente la ejecución de intervención alguna por parte del constructor.

No se menciona en esta respuesta la presunta falta de refuerzo en algunos muros de la fachada, ni los asentamientos diferenciales que, según el estudio, superan los previstos en el estudio de suelos.



3
5/1

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 5 de 36

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

Teniendo en cuenta lo observado durante la diligencia, el estudio aportado por la propietaria del inmueble y la respuesta de la sociedad enajenadora al traslado inicial, se concluye:

- 1. Es claro que, a la fecha, no se evidencia compromiso de elementos estructurales.*
- 2. Desde el año 2013 (años después de la entrega del inmueble) se viene presentando una patología que afecta un costado de la edificación, asociada a asentamientos diferenciales que, según el estudio, superan los previstos en el estudio de suelos.*
- 3. El efecto de estos movimientos se ve agravado por la falta de refuerzos en algunos muros de la fachada que, según el estudio, no corresponde con lo aprobado en el diseño estructural.*

Todo el análisis anterior permite establecer que la sociedad enajenadora incurre en deficiencia constructiva que, aunque a la fecha no compromete el funcionamiento de elementos estructurales sino que solo ha ocasionado daño en elementos no estructurales, si es de carácter estructural, toda vez que lo construido estructuralmente no corresponde con lo aprobado en planos y los asentamientos están por encima de lo previsto en el estudio de suelos. Se requiere determinar si los asentamientos diferenciales se siguen presentando y si la magnitud de los mismos está dentro de lo previsto en la NSR-98. Así mismo se debe garantizar que el comportamiento de la estructura no se haya visto afectado por los asentamientos.

A este respecto se debe dar cumplimiento la siguiente normatividad:

Ley 400 de 1997:

ARTICULO 7º.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

NSR-98 (Supervisión técnica):

I.2.4.6 - CONTROL DE EJECUCION - El supervisor técnico deberá inspeccionar y vigilar todo lo relacionado con la ejecución de la obra, incluyendo, como mínimo:

- Replanteo,*
- Dimensiones geométricas,*
- Condiciones de la cimentación y su concordancia con lo indicado en estudio geotécnico,*

X



RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 6 de 36

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

- *Colocación de formaletas y obras falsas, y su bondad desde el punto de vista de seguridad y capacidad de soportar las cargas que se les impone,*
- *Colocación de los aceros de refuerzo y/o preesfuerzo,*
- *Mezclado, transporte y colocación del concreto,*
- *alzado de los muros de mampostería, sus refuerzos, morteros de pega e inyección,*
- *Elementos prefabricados,*
- *Estructuras metálicas, incluyendo sus soldaduras, pernos y anclajes, y*
- *En general todo lo que conduzca a establecer que la obra se ha ejecutado de acuerdo con los planos y especificaciones.*

NSR-98:

H.4.1.9.3 - Límites de asentamientos diferenciales - Los asentamientos diferenciales calculados se deben limitar a los valores fijados en la tabla H.4-1, expresados en función de l, distancia entre apoyos o columnas de acuerdo con el tipo de construcción.

H.4.1.9.4. - Límites de giro - Los giros calculados deben limitarse a valores que no produzcan efectos estéticos o funcionales que impidan o perjudiquen el funcionamiento normal de la edificación, amenacen su seguridad, o disminuyan el valor comercial de la misma. En ningún caso localmente pueden sobrepasar de $l/250$ ”

Que conforme a lo solicitado en el memorando de radicado 3-2017-16115 del 14 de marzo del 2017 (folio 167) se expidió el concepto técnico No. 17-192 del 03 de abril del 2017 (folio 168 y 169) el cual concluyo:

“CONCEPTO

En la visita se detectaron al interior del apartamento 302 fisuras verticales y horizontales que afectan acabados, elementos no estructurales, dilataciones y deformación del vano de la ventana y que, igualmente, se evidencian en la fachada.

Por su parte, el estudio estructural contratado por la copropiedad estableció:

El edificio Mirador Bosque de Pinos presenta actualmente lesiones de carácter mecánico sobre los elementos no estructurales que componen los espacios de las zonas comunes de la edificación referente al gimnasio y a la sala de negocios; también los espacios privados del edificio correspondiente a los apartamentos cuya denominación termina con #2.



562
A

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 7 de 36

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

Considerando lo anterior, se concluye que las fisuras encontradas en el área privada del apartamento 302, están asociadas al fenómeno descrito en el mencionado estudio, razón por la cual la reclamación se hace extensiva a las áreas comunes.

En estas condiciones, se considera que se trata de una reclamación atinente a las áreas comunes y debe ser tratada como tal, así afecte áreas privadas, en las que se hacen manifiestos los daños.

Se entiende que las obligaciones que se pudiesen derivar de la investigación, deben incluir intervenciones tanto en áreas comunes como en áreas privadas.

En este orden de ideas, desde el punto de vista técnico, se trata de un mismo hecho que afecta áreas comunes y algunas áreas privadas.

En cuanto al concepto técnico se precisa:

- 1. Asentamientos diferenciales por encima de lo previsto en el estudio de suelos.*
- 2. Afectación de elementos no estructurales.*
- 3. Falta de concordancia entre el diseño original y lo construido en obra, toda vez que el estudio evidenció la falta de refuerzo en muros de fachada de la estructura, que, aunque aparecen en planos estructurales, no fueron implementados.*

Estos hechos constituyen deficiencia constructiva que afecta las condiciones estructurales de la edificación, toda vez que los asentamientos irregulares que se han venido presentando afectan el funcionamiento de la estructura, dado que la distribución de cargas se altera con respecto a lo diseñado; por otra parte, por la falta de refuerzos se disminuye la capacidad portante de la edificación.

Además de las normas contravenidas mencionadas en el informe de visita, al respecto, la Ley 400 de 1997 dispone:

ARTICULO 1º.- Objeto.- *La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia*

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 8 de 36

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

a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley.

Parágrafo.- Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulen las construcciones Sismo Resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales pero sin colapso.

El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales.

En estas condiciones, dadas las irregularidades encontradas en la estructura, no se garantiza el comportamiento esperado en la Ley 400 de 1997."

Que, con base en lo anterior, este Despacho, en cumplimiento del artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y existiendo mérito para ello, profirió el Auto No. 802 del 18 de mayo del 2017 (Folios 184 a 188), en el cual dispuso la apertura de la investigación administrativa en contra de las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA MONTE REDONDO L.T.D.A identificada con Nit. 830.046.498-3, sociedad disuelta sin liquidación, que fue absorbida mediante fusión por la sociedad CONSTRUCTORA Y CONSULTORA ALAMEDA LTDA con la sigla BIACONAL LTDA y a su vez cambiada su razón social por CONSTRUCTORA PRIMAR S.A identificada con Nit. 800.141.409-1, mediante Escritura Publica No. 1555 de la Notaria 69 de Bogotá D.C., inscrita el 17 de junio de 2013, representada legalmente por la señora ADRIANA MARCELO BAQUERO (o quien haga sus veces); la sociedad PRYSER S.A identificada con Nit. 830072386 - 7, representada legalmente por la señora LUZ MERY CORREA MEJIA (o quien haga sus veces) y la sociedad UNION ALBOR L.T.D.A. identificada con Nit. 830049298-0, representada legalmente por la señora GLADYS SOFIA TRONCOSO DE LAS SALAS (o quien haga sus veces). acto administrativo del que se notificó a los investigados y del que se comunicó a la quejosa de conformidad con la norma en cita (Folios 189 a 202).

Que la señora LUZ MERY MEJIA CORREA, identificada con CC. No. 22.069.704, en calidad de gerente de la sociedad enajenadora PRYSER S.A, acudió a la diligencia de notificación personal del aludido acto administrativo, el día 09 de junio del 2017 (folio 207



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

S
9/3

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 9 de 36

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

a 2012). vencido el plazo se surtió la notificación por aviso a los representantes legales de las sociedades enajenadoras UNION ALBOR LTDA y CONSTRUCTORA PRIMAR S.A mediante oficios 2-2017-44828 del 09 de junio del 2017 (folio 213) y 2-2017-44826 del 09 de junio del 2017 (folio 2015) y en cumplimiento del artículo 69 del CPACA y habiéndose realizado varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a la notificación por aviso. Actuación que se entendió surtida el 14 de junio del 2017 (folio 214)

Mediante Oficio 1-2017-51342 del 04 de julio del 2017 (folio 217 a 264), la señora LUZ MERY MEJIA CORREA representante legal de la sociedad enajenadora PRYSER S.A, se pronunció respecto al auto de apertura de investigación, solicitando *"se dé por terminada la investigación administrativa No. 1-2016-27833 en contra de las sociedades CONSTRUCTORA MONTE REDONDO LTDA hoy CONSTRUCTORA PRIMAR SA PRYSER SA y UNION ALBOR LTDA, toda vez que los hechos que dieron lugar a que se profiera el auto de apertura de investigación 802 de mayo 18 de 2017, son imputables a la constructora de conformidad con lo expuesto."* De igual forma solicitó la realización de audiencia de mediación.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 8° del Decreto Distrital 572 del 2015, y habiendo sido solicitada por la sociedad enajenadora, esta Subdirección citó a las partes para llevar a cabo la audiencia de mediación el 26 de septiembre del 2017 a las 11:00 A.M en las instalaciones de este Despacho, realizando las comunicaciones del caso (folios 265 a 269)

Que llegado el día y la hora fijada para llevar a cabo la actuación anotada en el párrafo precedente, se presentó la señora GLADYS SOFIA TRONCOSO DE LAS SALAS identificada con C.C. No. 51.668.996, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora UNION ALBOR LTDA, la señora JUANITA MARCELO BAQUERO identificada con C.C. No. 53.050.556, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora COSTRUCTORA PRIMAR SA, la señora LUZ MERY MEJIA CORREA identificada con C.C. No. 22.069.704, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora PRYSER SA. y la señora SANDRA PATRICIA HURTADO MEDINA identificado con C.C. No. 39.762.739, en calidad de representante legal de la copropiedad del proyecto de vivienda MIRADOR BOSQUE DE PINOS. (Folios 270 a 290)

En la diligencia se concluyó que el hecho materia de investigación no se encuentra superado, aspecto que fue confirmado con la manifestación de las partes en el siguiente sentido: *"SE*

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 10 de 36

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

LE CONCEDE EL USO DE LA PALABRA A LA PARTE INVESTIGADA QUIEN MANIFIESTA: la constructora trae una fórmula de arreglo resultado de una recomendación técnica del ingeniero calculista del proyecto, teniendo en cuenta los resultados de ferrosan y visitas técnicas efectuadas con anterioridad, la propuesta puesta en conocimiento a la propietaria del apartamento se radica posterior a esta diligencia con destino al expediente. Teniendo en cuenta que no es una falla estructural si no es un tema de comportamiento de mampostería o elementos no estructurales, estos trabajos están por fuera de la garantía sin embargo por el ánimo conciliatorio que tenemos ofrecemos hacer las intervenciones y a partir de ellas dar las garantías necesarias de ley. SE LE CONCEDE EL USO DE LA PALABRA A LA PARTE QUERELLANTE QUIEN MANIFIESTA: hasta hoy conozco de la propuesta en la audiencia a hoy no hay acuerdo conciliatorio, porque para mí la propuesta no es clara, sin embargo, estoy presta a conciliar y analizar las mismas con un experto técnico que garantice que es la solución correcta, mediante la cual el daño no se volverá a presentar” (folio 270)

Mediante escrito de radicado No. 1-2017-85673 del 10 de octubre del 2017 (folios 291 a 296) las sociedades enajenadoras investigadas presentan una propuesta de intervención para los hechos objeto de queja en el cual manifiestan “ (...) con el ánimo de terminar y poner fin a la discusión planteada por la propietaria que formulo la queja de la referencia y acabar de manera definitiva con la controversia, la constructora bajo un escenario comercial, de mera liberalidad, ofrece celebrar un contrato de transacción en el que se obligaría a las siguientes opciones (...)”

Mediante memorando 3-2017-99140 (folio 297) se solicitó al área técnica de esta subdirección, la elaboración de un concepto técnico, a fin de constatar los estudios presentados por las sociedades enajenadoras, así mismo se solicitó se revalúe la existencia y calificación de las afectaciones, las cuales fueron determinadas en el informe de verificación de hechos No. 16-950 del 03 de agosto del 2016, y el concepto técnico 17-192 del 03 de abril del 2017. Por lo anterior se expidió el concepto técnico No. 18-097 del 23 de marzo del 2018 (folio 298 a 300) el cual concluyo:

“CONCEPTO

La sociedad enajenadora en escrito radicado con el número 1-2017-51342 del 4 de julio de 2017, da respuesta al auto de apertura No. 802 del 18 de mayo de 2017 en el que solicita sean analizadas consideraciones de carácter técnico con respecto al informe de vista No. 16-950 fundamentado en el informe de la firma LONGENIERÍA, contratado por la copropiedad.



RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 11 de 36

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

Para tal efecto, aporta:

- 1) Exploración realizada con scanner ferroskan efectuado por la firma CICO CONSTRUCCIONES SAS.
- 2) Análisis técnico estructural elaborado por la firma PROYECTOS ESTRUCTURALES Y CIVILES SAS.

Estos documentos concluyen:

Aptos escaneados: 302, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1202, 1302

Durante la exploración en el equipo HILTI PS 50, se encontró que los muros del baño (eje 2 entre ejes k-k'), y el muro de la habitación principal (eje k entre ejes 1-2) de los apartamentos visitados, se encuentra presencia de material metálico, entendiéndose así que el muro tiene el refuerzo diseñado para los elementos no estructurales.

Como conclusión se encuentra que dichos muros si tienen el refuerzo dispuesto en el diseño aprobado.

Los resultados del informe de LONGENIERIA presentan un control de nivel, que no mide el asentamiento a lo largo del tiempo del edificio, simplemente corresponden a un control de niveles de las placas de sótano, que a su vez contienen desniveles para manejo de aguas hacia las cañuelas de recolección y sifones, lo que invalida por su misma tipología y desnivel ser considerada como una prueba control de asentamientos. Las pruebas de control de asentamientos son lecturas que se miden en el tiempo con base en un punto de control externo que no se mueve con el edificio ni bajo otro agente o fuerza externa ni gravitacional.

..Para el caso del proyecto, en H.4.1.9.12 NSR-98 se establecen límites de asentamientos totales a 20 años....

Como dicho límite está determinado para un lapso de 20 años en la NSR-98, se puede extrapolar para determinar si la edificación está dentro del margen de asentamientos permitidos o si está excediendo dicho límite. Para los 9 años de construido, el asentamiento total máximo esperado es de 6.75cm. Este es el valor que debe usarse como limitante para asentamientos totales si se establece un verdadero asentamiento total del edificio, no con la nivelación realizada por la firma LONGENIERÍA, lo que invalida ser considerado como un asentamiento diferencial total.



RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 12 de 36

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

Valorados los argumentos técnicos esgrimidos por la sociedad enajenadora, con respecto al informe presentado por la firma LONGENIERÍA y al informe técnico 16-950, esta Subdirección considera:

- 1. Se ratifica que no se evidencia compromiso de elementos estructurales.*
- 2. En cuanto a los asentamientos diferenciales, se encuentran valederos los argumentos del enajenador en el sentido de que lo adelantado por la firma consultora de la copropiedad no es un control de asentamientos sino una nivelación de la estructura al momento actual. Tal situación no permite establecer a ciencia cierta si efectivamente hay un fenómeno dinámico de asentamiento diferencial y si, en caso de haberlo, se superan los valores permitidos por la NSR-98.*
- 3. El enajenador acredita mediante exploración con scanner ferroskan que los muros de fachada en mampostería reforzada sí presentan refuerzo, contrario a lo indicado en el informe presentado por la firma LONGENIERÍA.*
- 4. En lo referente a la ausencia de amarres entre elemento estructural – muro, de acuerdo al detalle estructural aportado por el enajenador, los muros no estructurales están separados y dilatados de las columnas del sistema de pórticos de concreto reforzado. Es decir que los mencionados amarres no se encuentran considerados en el diseño estructural.*
- 5. Las fisuras que aparecen en los muros del baño y habitación principal corresponden con la dilatación entre la mampostería y las columnas de concreto.*
- 6. En las recomendaciones finales del estudio de LONGENIERIA solo se incluye el tratamiento de las lesiones identificadas sobre los muros no estructurales mediante la implementación de materiales adecuados para sellar las fisuras. En lo referente a los presuntos asentamientos diferenciales recomienda la revisión del comportamiento del sistema de cimentación y del perfil del suelo por parte de la firma Alfonso Uribe S y Cía. S.A. estudio de suelos, responsable del proyecto para la respectiva verificación de asentamientos.*

De todo lo anterior se colige:

- 1. Es claro que se presenta una patología manifiesta especialmente en los apartamentos #2.*



RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 13 de 36

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

2. Esta patología está relacionada con el tratamiento dado a las dilataciones entre la mampostería y las columnas de concreto, toda vez que se han presentado fisuras que han venido afectando las condiciones internas de los inmuebles.

3. Se acredita por parte del enajenador que los muros de fachada sí cuentan con refuerzo, contrario a lo indicado en el informe de LONGENIERIA.

4. Aunque la patología solo compromete elementos no estructurales: Se precisa que, aunque al momento de la visita no hay amenaza de colapso, estos elementos presentan deterioro que requiere especial cuidado, pues su comportamiento ante el evento de un sismo representa un peligro para la vida.

En estas condiciones, se establece que la afectación encontrada, contrario a lo manifestado en el informe inicial, no se atribuye a la presunta falta de refuerzo en algunos muros de la fachada ni a asentamientos diferenciales, sino al tratamiento dado a las dilataciones entre la mampostería y las columnas de concreto.

Considerando que la situación actual representa un riesgo para la vida de las personas en caso de sismo, se califica el hecho como AFECTACIÓN GRAVÍSIMA.

Es decir, se mantiene la calificación del hecho, pero por una causa o motivo diferente al establecido inicialmente.

Al respecto no se cumplió a lo dispuesto a las siguientes normas:

LEY 400 DE 1997

ARTICULO 1º.- Objeto.- La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley.



RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 14 de 36

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

Parágrafo.- Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulen las construcciones Sismo Resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales pero sin colapso. El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales.

NSR-98

A.9.5.2 - ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO - El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:

(a) Muros de fachada - las fachadas deben diseñarse y construirse para que sus componentes no se disgreguen como consecuencia del sismo, y además el conjunto amarrase adecuadamente a la estructura con el fin de que no exista posibilidad de que caigan poniendo en peligro a los transeúntes al nivel de calzada.

(b) Muros interiores - deben tenerse precauciones para evitar el vuelco de los muros interiores y particiones.

(c) Cielos rasos - el desprendimiento y caída de los cielos rasos representa un peligro grave para las personas.

(d) Enchapes de fachada - el desprendimiento y caída de los enchapes de fachada representa un peligro grave para los transeúntes.

(e) Aticos, parapetos y antepechos - existe el mismo peligro potencial que presentan los muros de fachada. Cuando la cubierta de la edificación esté compuesta por tejas o elementos frágiles debe considerarse en el diseño la posibilidad de que el parapeto falle hacia adentro, cayendo sobre la cubierta, produciendo su falla y poniendo en peligro a los habitantes del último piso.

(f) Vidrios - la rotura de vidrios generada por la deformación del marco de la ventana representa un peligro para las personas que estén dentro o fuera de la edificación. Deben tenerse precauciones para dejar holguras suficientes dentro del montaje del vidrio o de la ventanería para evitar su rotura. La colocación de películas protectoras, vidrios templados y vidrios triplados son otras alternativas para evitar el peligro asociado con la rotura del vidrio.



586
A

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 15 de 36

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

(g) *Paneles prefabricados de fachada - cuando se utilicen paneles prefabricados de fachada, deben dejarse holguras suficientes que permitan la deformación de la estructura sin afectar el panel. Además el panel debe estar adecuadamente adherido al sistema estructural de resistencia sísmica, para evitar su desprendimiento*

(h) *Columnas cortas o columnas cautivas - ciertos tipos de interacción entre los elementos no estructurales y la estructura de la edificación deben evitarse a toda costa. Dentro de este tipo de interacción se encuentra el caso de las "columnas cortas" o "columnas cautivas" en las cuales la columna está restringida en su desplazamiento lateral por un muro no estructural que no llega hasta la losa de entrepiso en su parte superior. En este caso el muro debe separarse de la columna, o ser llevado hasta la losa de entrepiso en su parte superior, si se deja adherido a la columna.*

1.2.4.6 - CONTROL DE EJECUCION - *El supervisor técnico deberá inspeccionar y vigilar todo lo relacionado con la ejecución de la obra, incluyendo, como mínimo:*

- replanteo,
- dimensiones geométricas,
- condiciones de la cimentación y su concordancia con lo indicado en estudio geotécnico,
- colocación de formaletas y obras falsas, y su bondad desde el punto de vista de seguridad y capacidad de soportar las cargas que se les impone,
- colocación de los aceros de refuerzo y/o preesfuerzo,
- mezclado, transporte y colocación del concreto,
- alzado de los muros de mampostería, sus refuerzos, morteros de pega e inyección,
- elementos prefabricados,
- estructuras metálicas, incluyendo sus soldaduras, pernos y anclajes, y
- en general todo lo que conduzca a establecer que la obra se ha ejecutado de acuerdo con los planos y especificaciones.

Lo anterior permite afirmar que, dadas las irregularidades encontradas, no se garantiza el comportamiento esperado en la Ley 400 de 1997, de los elementos no estructurales comprometidos"

En razón a que en el Auto de apertura 802 del 18 de mayo del 2017 se presentó un error en digitación se procedió aclararlo por medio de auto No. 1560 del 31 de mayo del 2018 (folio 301 a 303) en el cual se resolvió "ARTÍCULO PRIMERO: - ACLARAR que el número del auto corresponde al 801 del 18 de mayo del 2017, en el cual obran como investigados las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA MONTE REDONDO L.T.D.A identificada con Nit. 830.046.498-3, sociedad disuelta sin liquidación, que fue absorbida mediante fusión por

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 16 de 36

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

la sociedad CONSTRUCTORA Y CONSULTORA ALAMEDA LTDA con la sigla BIACONAL LTDA y a su vez cambiada su razón social por CONSTRUCTORA PRIMAR S.A identificada con Nit. 800.141.409-1, mediante Escritura Publica No. 1555 de la Notaria 69 de Bogotá D.C., inscrita el 17 de junio de 2013, representada legalmente por la señora ADRIANA MARCELO BAQUERO (o quien haga sus veces); la sociedad PRYSER S.A identificada con Nit. 830072386 – 7, representada legalmente por la señora LUZ MERY CORREA MEJIA (o quien haga sus veces) y la sociedad UNION ALBOR L.T.D.A. identificada con Nit. 830049298-0, representada legalmente por la señora GLADYS SOFIA TRONCOSO DE LAS SALAS (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente auto.” Este acto administrativo del que se comunicó al quejoso y se corrió traslado al investigado de conformidad con la norma en cita (Folios 307 a 312 y 319 a 320).

Que, de conformidad con el artículo 12° del Decreto Distrital 572 de 2015, se profirió el Auto No. 1563 del 31 de mayo del 2018 (Folios 304 a 306), en el cual dispuso “**ARTÍCULO PRIMERO:** - **IMPULSAR** oficiosamente la investigación administrativa No. 1-2016-27833-1 que se adelanta en contra de las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA MONTE REDONDO L.T.D.A identificada con Nit. 830.046.498-3, sociedad disuelta sin liquidación, que fue absorbida mediante fusión por la sociedad CONSTRUCTORA Y CONSULTORA ALAMEDA LTDA con la sigla BIACONAL LTDA y a su vez cambiada su razón social por CONSTRUCTORA PRIMAR S.A identificada con Nit. 800.141.409-1, mediante Escritura Publica No. 1555 de la Notaria 69 de Bogotá D.C., inscrita el 17 de junio de 2013, representada legalmente por la señora ADRIANA MARCELO BAQUERO (o quien haga sus veces); la sociedad PRYSER S.A identificada con Nit. 830072386 – 7, representada legalmente por la señora LUZ MERY CORREA MEJIA (o quien haga sus veces) y la sociedad UNION ALBOR L.T.D.A. identificada con Nit. 830049298-0, representada legalmente por la señora GLADYS SOFIA TRONCOSO DE LAS SALAS (o quien haga sus veces), de conformidad con las razones expuestas en el presente acto administrativo. Este acto administrativo del que se comunicó al quejoso y se corrió traslado al investigado de conformidad con la norma en cita (Folios 313 a 318 y 321 a 322).

Que mediante derecho de petición de radicado 1-2018-24135 del 22 de junio del 2018 (folio 325 a 572) la señora CAROLINA ROJAS MORENO, expuso sus razones de inconformidad y planteo los motivos de la petición. La anterior solicitud fue resulta mediante radicado 2-2018-31506 del 09 de julio del 2018.

Que mediante escrito de radicado 1-2018-24373 del 25 de junio del 2018 (folios 573 a 576) las sociedades enajenadoras presentan descargos a los alegatos de conclusión y en el cual



5/8 9

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 17 de 36

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

solicitan “ (...) *respetuosamente a la secretaria distrital del hábitat, o quien haga sus veces en el proceso, que se dé por terminada y consecuentemente se archive la investigación administrativa No. 1-2016-27833 en contra de las sociedades CONSTRUCTORA MONTE REDONDO L.T.D.A hoy CONSTRUCTORA PRIMAR S.A, PRYSER S.A y UNION ALBOR L.T.D.A, toda vez que los hechos que dieron lugar a que se profiriera el auto de apertura de investigación No. 802 del dieciocho de mayo del dos mil diecisiete, no son imputables a la constructora de conformidad con lo expuesto.* ”

En mérito de lo anterior, teniendo en cuenta las pruebas aportadas que reposan en el expediente, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, 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, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 572 de 2015 y el Decreto Distrital 121 de 2008.

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 7º de artículo 2 del Decreto 078 de 1987, en virtud del citado artículo 2º y competencias asignadas al Distrito Capital y 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, función que 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, facultades 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 79 de 2003, señala que le compete al Subsecretario de Control de Vivienda: “*iniciar las actuaciones administrativas pertinentes,*

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 18 de 36

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

cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, 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 presente investigación contra las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA MONTE REDONDO L.T.D.A identificada con Nit. 830.046.498-3, sociedad disuelta sin liquidación, que fue absorbida mediante fusión por la sociedad CONSTRUCTORA Y CONSULTORA ALAMEDA LTDA con la sigla BIACONAL LTDA y a su vez cambiada su razón social por CONSTRUCTORA PRIMAR S.A identificada con Nit. 800.141.409-1, mediante Escritura Publica No. 1555 de la Notaria 69 de Bogotá D.C., inscrita el 17 de junio de 2013, representada legalmente por la señora ADRIANA MARCELO BAQUERO (o quien haga sus veces); la sociedad PRYSER S.A identificada con Nit. 830072386 - 7, representada legalmente por la señora LUZ MERY CORREA MEJIA (o quien haga sus veces) y la sociedad UNION ALBOR L.T.D.A. identificada con Nit. 830049298-0, representada legalmente por la señora GLADYS SOFIA TRONCOSO DE LAS SALAS (o quien haga sus veces) por cierta irregularidad presente en el área privada del apartamento 302 del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR BOSQUE DE PINOS, de esta ciudad.

2. Desarrollo de la actuación

La presente investigación 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, así:

*"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.**"¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)*

¹ Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv1.P. Df. Jorge Arango Mejía.



570/10

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 19 de 36

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

"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."²

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.

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, competencias y recursos.

Con fundamento en ello, 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 (Decreto Distrital 572 de 2015).

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la Visita Técnica practicada por la Subdirección el día 10 de agosto de 2016 (folio 150) en el apartamento 302 del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR BOSQUE DE PINOS, de la cual se realizó el Informe de Verificación de Hechos No. 16-950 de 31 de agosto de 2016 (folio 151 a 154), y concepto técnico No. 17-192 del 03 de abril del 2017 (folio 168 y 169) y 18-097 del 23 de marzo del 2018 (folio 298 a 300) que concluyó

² Sentencia T-359 del 5 de agosto de 1997, M.P. Dr. Jorge Arango Mejía

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 20 de 36

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

que la situación actual representa un riesgo para la vida de las personas en caso de sismo, por lo cual se califica el hecho como afectación gravísima.

Si bien es cierto que la sociedad enajenadora afirmó - desde el momento en que tuvo conocimiento de la queja -, que dichos hechos no eran imputables a las sociedades enajenadoras, y de igual manera manifestó dispondría ofrecer a la quejosa celebrar un contrato de transacción. lo cierto es que en el expediente no existe material probatorio que dé cuenta de ello. Obran en el expediente simplemente las manifestaciones sobre ello, sin que se haya constatado fehacientemente por medio de alguna comunicación enviada al propietario del inmueble o con copias de correos electrónicos sobre conversaciones entre las partes al respecto, simplemente a título de ejemplo.

Igualmente, en derecho de petición de radicado 1-2018-24136 del 22 de junio del 2018 la representante legal del proyecto de vivienda manifiesta que el hecho objeto de queja se mantiene en el inmueble, y de igual forma se vienen presentando las mismas afectaciones en otros inmuebles del proyecto de vivienda.

En tal sentido, el material probatorio obrante en el expediente es concluyente para que este Despacho pueda concluir que el hecho materia de investigación no fue subsanado, y en tal sentido procederá a pronunciarse sobre cada uno de los descargos presentados por el representante de la sociedad enajenadora.

4. Análisis de descargos

De conformidad con el escrito de descargos de los alegatos de conclusión presentado por las representantes legales de la sociedad enajenadoras PRYSER SA, CONSTRUCTORA PRYMAR S.A y UNION ALBOR LTDA, en el cual solicitan ser eximidas de responsabilidad por el hecho que está siendo investigado, debido a que estos no son imputables a las constructoras.

En esos términos, procede este Despacho a analizar los argumentos planteados por la parte interesada, en su escrito de alegatos de conclusión, de radicado No. 1-2018-24373, toda vez que los fundamentos son los mismos presentados en escrito de descargos del auto de apertura, manifestaciones que se analizarán acorde con la forma en que la parte interesada individualizó sus motivos de inconformidad, en los siguientes términos:

4.1. “Sobre el argumento por el cual se alega que los muros de fachada son estructurales”



RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 21 de 36

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

Expresan las recurrentes que *"en vista que se tienen dos pruebas mucho más especializadas y conducentes que las allegadas por la quejosa, se concluye, en virtud de estas dos pruebas, que las fisuras alegadas no generan daños estructurales."*

Conforme a lo expresado este despacho está en la obligación de indicar que los informes de verificación de hechos que reposan en el expediente constituyen el principal fundamento probatorio para determinar si el hallazgo constituye o no deficiencia constructiva o un desmejoramiento de especificaciones técnicas. En ese sentido, acorde con la visita técnica realizada al inmueble se determinó que el hecho que se analiza constituye una deficiencia constructiva que representa un riesgo para la vida de las personas en caso de sismo, calificada como afectación gravísima.

Por su parte, frente a lo señalado por las sociedades enajenadoras donde manifiestan por medios de sus informes desvirtuar los conceptos técnicos emitidos por esta subdirección, a esto es preciso informarles a las sociedades que por medio de memorando 3-2017-99140 se solicitó al área técnica un concepto a fin de constatar los estudios presentados por la sociedad a lo cual se elaboró el concepto técnico No. 18-097 del 23 de marzo del 2018 (folio 298 a 300) en el cual se concluyó que el hecho representa un riesgo para la vida de las personas en caso de sismo, por lo cual se califica el hecho como afectación gravísima. Lo anterior indica que esta Subdirección al analizar el hecho constató que este pone en riesgo la vida de las personas en caso de sismo. Así las cosas, no le asiste razón a las sociedades enajenadoras cuando manifiestan que las fisuras objeto de investigación no generan daños estructurales.

4.2. "Sobre la presentación oportuna de la queja"

Para analizar el argumento expuesto por la parte recurrente, como primer término convine traer a colación el contenido del artículo 14 del Decreto 419 de 2008, norma que cita lo siguiente:

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones. - 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

579 11

X



RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 22 de 36

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

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 cuando 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 realizado 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 dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones. (Subrayado fuera de texto)

En ese orden, corresponde a este Despacho definir que el mencionado artículo 14° hace referencia a las deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas, y al tipo de afectaciones que deben contener los hechos para que sean objeto de sanción por parte de esta Subdirección, desde el punto de vista de su ocurrencia; es decir, dicha norma atañe a la naturaleza que deben tener las afectaciones para que puedan ser objeto de sanción, más no al plazo que tiene la Administración para imponer la misma. Con relación a lo expuesto, la Directiva No. 001 de 12 de enero de 2010 proferida por esta Entidad indicó:

"Los términos establecidos en el artículo 14° del mencionado Decreto atañen a las afectaciones, y a la naturaleza que éstas deben tener desde el punto de vista de su oportunidad, para que puedan ser objeto de sanción por parte de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, más no al plazo que tiene la Administración para imponer dicha sanción, el cual, como se mencionó líneas arriba, para el caso de deficiencias constructivas y el desmejoramiento de las especificaciones técnicas opera siempre en virtud de la fecha en que la administración conoce los hechos.

Así las cosas, a manera de ejemplo, si se presenta una queja por una infracción leve en un inmueble entregado en el año 1990, y se logra determinar dentro de la actuación que la afectación se presentó en el año 1995, es decir, cinco años después de la fecha de entrega del inmueble, el acto administrativo que ponga fin a la actuación deberá declarar, con la debida motivación, que los hechos objeto de investigación no son



57014

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 23 de 36

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

sancionables, toda vez que el numeral 1° del artículo 14 del Decreto 419 de 2008 es claro establecer que "las afectaciones leves (...) serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda (...)". No se presenta en este caso caducidad de la facultad sancionatoria, a menos que hubieran pasado más de tres años desde que la Administración conoció los hechos, de oficio o a petición de parte (...)

Bajo el mismo criterio, si se presenta una queja por afectaciones leves en un inmueble entregado hace 10 años, pero se logra determinar que la afectación se presentó dentro del año siguiente a la entrega del inmueble, deberá sancionarse la conducta y no podrá aducirse que operó la caducidad de la facultad sancionatoria de la administración, toda vez que, se repite, ésta opera en función de la fecha en la que la Administración tiene conocimiento de los hechos."

Así las cosas, para este Despacho resulta errónea la interpretación que las partes recurrentes efectúan, toda vez como se expuso en el punto 4.2 del presente acto, el hecho objeto de queja fue calificado en tres oportunidades como una afectación gravísima, así las cosas y toda vez que el apartamento 302 del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR BOSQUE DE PINOS, fue entregado el 30 de septiembre del 2009, y conforme a lo establecido en el artículo 14°, el quejoso tenía hasta el 30 de septiembre de 2019 para interponer la queja conforme a la disposición transcrita. De ese modo, el hecho se encuentra dentro del periodo legal para ser sancionado.

4.3. "Sobre el rechazo del pago de los daños no estructurales que sufre el apartamento"

Sobre el particular, este Despacho reitera que el hallazgo configuró como una deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima, por cuanto representa un riesgo para la vida de las personas en caso de sismo. En ese sentido, los argumentos planteados por el enajenador no representan evidencia suficiente para demostrar que se realizaron las obras de corrección respectivas; es decir, que hasta tanto la edificación no se encuentre ajustada a los planos aprobados, la infracción normativa cometida persistirá.

Ahora bien, frente a la imposibilidad de darle solución al hecho toda vez que la quejosa se ha negado al pago mediante transacción, a lo anterior es pertinente recordar a las sociedades enajenadoras investigadas, que solo ellos son los encargados de dar cabal cumplimiento a las normas que regulan el régimen de enajenación, y no pueden estas pretender descargar su responsabilidad en la no aceptación de la transacción por parte de la quejosa, pues es claro que el único responsable de las infracciones normativas al régimen de enajenación de

X



RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 24 de 36

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

vivienda son las sociedades recurrentes. Por las razones expuestas, el argumento propuesto no prospera para el caso que se analiza.

En ese orden de ideas, se concluye que los argumentos traídos a colación por las sociedades enajenadoras no son de recibo y con ellos no logró desvirtuar su responsabilidad sobre el hecho materia de investigación, y en tal sentido, será objeto de sanción en razón al incumplimiento de las normas a las que se hará referencia en el acápite siguiente del presente acto administrativo.

5. Fundamento Normativo de la decisión

En este orden de ideas, este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA MONTE REDONDO L.T.D.A identificada con Nit. 830.046.498-3, sociedad disuelta sin liquidación, que fue absorbida mediante fusión por la sociedad CONSTRUCTORA Y CONSULTORA ALAMEDA LTDA con la sigla BIACONAL LTDA y a su vez cambiada su razón social por CONSTRUCTORA PRIMAR S.A identificada con Nit. 800.141.409-1, mediante Escritura Publica No. 1555 de la Notaria 69 de Bogotá D.C., inscrita el 17 de junio de 2013, representada legalmente por la señora ADRIANA MARCELO BAQUERO (o quien haga sus veces); la sociedad PRYSER S.A identificada con Nit. 830072386 – 7, representada legalmente por la señora LUZ MERY CORREA MEJIA (o quien haga sus veces) y la sociedad UNION ALBOR L.T.D.A. identificada con Nit. 830049298-0, representada legalmente por la señora GLADYS SOFIA TRONCOSO DE LAS SALAS (o quien haga sus veces)

Así las cosas, para tomar esta decisión se deben tener 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 a duda que el responsable de la enajenación del proyecto de vivienda objeto de la presente investigación, es el mencionado anteriormente, y este es precisamente el tema de competencia de esta Subdirección (artículo 2º numeral 6º del Decreto Distrital 078 de 1987), que se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad enajenadora, las deficiencias constructivas y el desmejoramiento de especificaciones técnicas que se predicen o pueden constituirse en ejercicio de esta actividad, por otra parte la sociedad enajenadora investigada no logró desvirtuar la tipificación del hecho objeto de investigación.

Se tiene acreditado que a través del Informe de Verificación de Hechos No. 16-950 de 31 de agosto de 2016 (folio 151 a 154), y conceptos técnicos No. 17-192 del 03 de abril del 2017



RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 25 de 36

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

(folio 168 y 169) y 18-097 del 23 de marzo del 2018 (folio 298 a 300) que recoge las conclusiones de la visita técnica realizada el día 10 de agosto de 2016 (folio 150), esta Subdirección logró constatar que el hecho que afectan el inmueble en cuestión se calificó como deficiencias constructivas, que representa un riesgo para la vida de las personas en caso de sismo, y el cual quebranta lo dispuesto en el artículo 1 de la ley 400 de 1997, y el A.9.5.2 Elementos que requieren especial cuidado en su diseño, I.2.4.6 Control de Ejecución, de la NSR 98 y el Artículo 2 del Decreto Distrital 572 del 2015. Todo lo cual, por cuanto es 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 su actividad, en particular las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Valga la pena citar la norma indicada para efectos de claridad. Así, Artículo 1° de la ley 400 de 1997, que dispone:

"ARTICULO 1°.- Objeto.- La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley.

Parágrafo.- Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulen las construcciones Sismo Resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales pero sin colapso.

El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales.

A.9.5.2 Elementos que requieren especial cuidado en su diseño, I.2.4.6 Control de Ejecución, de la NSR 98, que dispone:

13
591

X



RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 26 de 36

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

"A.9.5.2 - ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO - El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:

(a) Muros de fachada - las fachadas deben diseñarse y construirse para que sus componentes no se disgreguen como consecuencia del sismo, y además el conjunto amarrase adecuadamente a la estructura con el fin de que no exista posibilidad de que caigan poniendo en peligro a los transeúntes al nivel de calzada.

(b) Muros interiores - deben tenerse precauciones para evitar el vuelco de los muros interiores y particiones.

(c) Cielos rasos - el desprendimiento y caída de los cielos rasos representa un peligro grave para las personas.

(d) Enchapes de fachada - el desprendimiento y caída de los enchapes de fachada representa un peligro grave para los transeúntes.

(e) Aticos, parapetos y antepechos - existe el mismo peligro potencial que presentan los muros de fachada. Cuando la cubierta de la edificación esté compuesta por tejas o elementos frágiles debe considerarse en el diseño la posibilidad de que el parapeto falle hacia adentro, cayendo sobre la cubierta, produciendo su falla y poniendo en peligro a los habitantes del último piso.

(f) Vidrios - la rotura de vidrios generada por la deformación del marco de la ventana representa un peligro para las personas que estén dentro o fuera de la edificación. Deben tenerse precauciones para dejar holguras suficientes dentro del montaje del vidrio o de la ventanería para evitar su rotura. La colocación de películas protectoras, vidrios templados y vidrios triplados son otras alternativas para evitar el peligro asociado con la rotura del vidrio.

(g) Paneles prefabricados de fachada - cuando se utilicen paneles prefabricados de fachada, deben dejarse holguras suficientes que permitan la deformación de la estructura sin afectar el panel. Además el panel debe estar adecuadamente adherido al sistema estructural de resistencia sísmica, para evitar su desprendimiento

(h) Columnas cortas o columnas cautivas - ciertos tipos de interacción entre los elementos no estructurales y la estructura de la edificación deben evitarse a toda costa. Dentro de este tipo de interacción se encuentra el caso de las "columnas cortas" o "columnas cautivas" en las cuales la columna está restringida en su desplazamiento lateral por un muro no estructural que no llega hasta la losa de entrepiso en su parte superior. En este caso el muro debe separarse de la columna, o ser llevado hasta la losa de entrepiso en su parte superior, si se deja adherido a la columna.



10
598

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 27 de 36

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

I.2.4.6 - CONTROL DE EJECUCION - El supervisor técnico deberá inspeccionar y vigilar todo lo relacionado con la ejecución de la obra, incluyendo, como mínimo:

- replanteo,
- dimensiones geométricas,
- condiciones de la cimentación y su concordancia con lo indicado en estudio geotécnico,
- colocación de formaletas y obras falsas, y su bondad desde el punto de vista de seguridad y capacidad de soportar las cargas que se les impone,
- colocación de los aceros de refuerzo y/o preesfuerzo,
- mezclado, transporte y colocación del concreto,
- alzado de los muros de mampostería, sus refuerzos, morteros de pega e inyección,
- elementos prefabricados,
- estructuras metálicas, incluyendo sus soldaduras, pernos y anclajes, y
- en general todo lo que conduzca a establecer que la obra se ha ejecutado de acuerdo con los planos y especificaciones."

De esta manera, por cuanto 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**, esta Subdirección analizará en los párrafos siguientes de la presente Resolución lo referente a la graduación de la sanción que existe mérito para imponer de conformidad con lo expuesto, así como las órdenes y requerimientos a que haya lugar.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el proceso, y en consideración a que ya ha transcurrido un tiempo más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a este punto, que a la fecha se encuentra pendiente en su corrección, debido a que la enajenadora no ha allegado pruebas para desvirtuar la tipificación del hecho objeto de investigación, por lo anterior lo procedente es imponer sanción administrativa al investigado en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 del 2015 y demás normas concordantes, así como, por el incumplimiento de las normas antes transcritas.

La conducta asumida por las sociedades enajenadoras, con respecto al hecho calificado como deficiencia constructiva, que representa un riesgo para la vida de las personas en caso de sismo, del apartamento 302 del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR BOSQUE DE PINOS, en este caso el referente a: "*-fisuras verticales y horizontales en baño de la alcoba principal.*", especificados en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-950 de 31

X



RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 28 de 36

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

de agosto de 2016 (folio 151 a 154) y conceptos técnicos No. 17-192 del 03 de abril del 2017 (folio 168 y 169) y 18-097 del 23 de marzo del 2018 (folio 298 a 300) lo cual quebrantan lo estipulado en las normas ya enunciadas, motivo por el cual se reitera que será objeto de sanción, la cual se tazará de acuerdo con la gravedad e importancia que este representa.

6. Graduación de la sanción.

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 572 del 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 lo tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello 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:

Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados, en consideración a que el bien jurídico tutelado por parte de esta entidad son las normas de orden público que regulan la actividad de enajenación y construcción de vivienda y por ende el derecho a una vivienda digna, que se desdibuja con los hallazgos y documentos aportados, de los cuales se deriva del Informe de Verificación de Hechos No. 16-950 de 31 de agosto de 2016 (folio 151 a 154), que concluyó que apartamento 302 del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR BOSQUE DE PINOS, existía la siguiente afectación *“-fisuras verticales y horizontales en baño de la alcoba principal”*, deficiencia constructiva que fue calificada como afectación gravísima.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

597 15

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 29 de 36

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

Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000) y Quinientos Mil pesos (\$500.000) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado 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 9° del artículo 2° 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 a la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, 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 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

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 30 de 36

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

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.

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.”

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

$$VP = VH \times \left[\begin{array}{l} IPCf \\ IPCi \end{array} \right]$$



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

599 16

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 31 de 36

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

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 vigencia 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, conforme a la tabla que se incorpora a continuación:

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 CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (\$1.444.280.00) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL DIECISIETE PESOS (\$72.214.017.00) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

De acuerdo con lo anterior se impondrá sanción correspondiente a DOSCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (\$211.908.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a TREINTA MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS (30.605.413.00) M/CTE.

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 afectan el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan los mismos, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, 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, 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, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (leve, grave o gravísima, así como la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad), e igualmente el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el querellante, la capacidad socioeconómica del infractor, a fin que esta (multa) tenga una función disuasiva, aclarando que dicha multa 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.

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 32 de 36

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

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá requerir a las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA MONTE REDONDO L.T.D.A identificada con Nit. 830.046.498-3, sociedad disuelta sin liquidación, que fue absorbida mediante fusión por la sociedad CONSTRUCTORA Y CONSULTORA ALAMEDA LTDA con la sigla BIACONAL LTDA y a su vez cambiada su razón social por CONSTRUCTORA PRIMAR S.A identificada con Nit. 800.141.409-1, mediante Escritura Publica No. 1555 de la Notaria 69 de Bogotá D.C., inscrita el 17 de junio de 2013, representada legalmente por la señora ADRIANA MARCELO BAQUERO (o quien haga sus veces); la sociedad PRYSER S.A identificada con Nit. 830072386 – 7, representada legalmente por la señora LUZ MERY CORREA MEJIA (o quien haga sus veces) y la sociedad UNION ALBOR L.T.D.A. identificada con Nit. 830049298-0, representada legalmente por la señora GLADYS SOFIA TRONCOSQ.DE LAS SALAS (o quien haga sus veces) para que dentro de los cuatro (4) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho “*-fisuras verticales y horizontales en baño de la alcoba principal*” que afectan las áreas privadas del apartamento 302 del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR BOSQUE DE PINOS, especificado en los Informes de Verificación de Hechos No. 16-950 de 31 de agosto de 2016 (folio 151 a 154), y conceptos técnicos No. 17-192 del 03 de abril del 2017 (folio 168 y 169) y 18-097 del 23 de marzo del 2018 (folio 298 a 300) producto de la visita realizada el 10 de agosto de 2016 (folio 150). Ello en el evento que dicho hecho no se haya intervenido al momento de la notificación del presente acto administrativo.

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 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que los querellantes no permitan la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

Por su parte, frente a lo expresado en el documento de radicado No. 1-2018-24135 del 22 de junio del 2018 (folios 325 a 572) este despacho estima pertinente remitir copia de la presente



59/5 17

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 33 de 36

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

decisión al área técnica de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, con el fin de estudiar las posibles deficiencias que pudiesen presentarse en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR BOSQUE DE PINOS.

Por lo anterior y siendo que la enajenadora no se acogió a la normatividad que infringió y no corrigió el hecho referente a *"-fisuras verticales y horizontales en baño de la alcoba principal"* de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-950 de 31 de agosto de 2016 (folio 151 a 154), y conceptos técnicos No. 17-192 del 03 de abril del 2017 (folio 168 y 169) y 18-097 del 23 de marzo del 2018 (folio 298 a 300), el Despacho impondrá sanción por valor de DOSCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (\$211.908.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a TREINTA MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS (30.605.413.00) M/CTE. a la sociedad enajenadora ALIAR INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, identificada con el NIT 900.186.191-1 representada legalmente por el señor JUAN CARLOS MUÑOZ PEDRAZA. (o quien haga sus veces)

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA MONTE REDONDO L.T.D.A identificada con Nit. 830.046.498-3, sociedad disuelta sin liquidación, que fue absorbida mediante fusión por la sociedad CONSTRUCTORA Y CONSULTORA ALAMEDA LTDA con la sigla BIACONAL LTDA y a su vez cambiada su razón social por CONSTRUCTORA PRIMAR S.A identificada con Nit. 800.141.409-1, mediante Escritura Publica No. 1555 de la Notaria 69 de Bogotá D.C., inscrita el 17 de junio de 2013, representada legalmente por la señora ADRIANA MARCELO BAQUERO (o quien haga sus veces); la sociedad PRYSER S.A identificada con Nit. 830072386 - 7, representada legalmente por la señora LUZ MERY CORREA MEJIA (o quien haga sus veces) y la sociedad UNION ALBOR L.T.D.A. identificada con Nit. 830049298-0, representada legalmente por la señora GLADYS SOFIA TRONCOSO DE LAS SALAS (o quien haga sus veces), multa por valor de DOSCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (\$211.908.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a TREINTA MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS (30.605.413.00) M/CTE., por las razones expuestas en los numerales *"5. Fundamento normativo de la decisión"* y *"7. Tasación e indexación de la multa a imponer"* de la parte motiva de la presente resolución.

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 34 de 36

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

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA MONTE REDONDO L.T.D.A identificada con Nit. 830.046.498-3, sociedad disuelta sin liquidación, que fue absorbida mediante fusión por la sociedad CONSTRUCTORA Y CONSULTORA ALAMEDA LTDA con la sigla BIACONAL LTDA y a su vez cambiada su razón social por CONSTRUCTORA PRIMAR S.A identificada con Nit. 800.141.409-1, mediante Escritura Publica No. 1555 de la Notaria 69 de Bogotá D.C., inscrita el 17 de junio de 2013, representada legalmente por la señora ADRIANA MARCELO BAQUERO (o quien haga sus veces); la sociedad PRYSER S.A identificada con Nit. 830072386 – 7, representada legalmente por la señora LUZ MERY CORREA MEJIA (o quien haga sus veces) y la sociedad UNION ALBOR L.T.D.A. identificada con Nit. 830049298-0, representada legalmente por la señora GLADYS SOFIA TRONCOSO DE LAS SALAS (o quien haga sus veces), para que dentro de los cuatro (4) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar, en forma definitiva el hecho *“-fisuras verticales y horizontales en baño de la alcoba principal”* que afectan las áreas privadas del apartamento 302 del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR BOSQUE DE PINOS, especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-950 de 31 de agosto de 2016 (folio 151 a 154), y conceptos técnicos No. 17-192 del 03 de abril del 2017 (folio 168 y 169) y 18-097 del 23 de marzo del 2018 (folio 298 a 300), producto de la visita realizada el 10 de agosto de 2016 (folio 150).

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA MONTE REDONDO L.T.D.A identificada con Nit. 830.046.498-3, sociedad disuelta sin liquidación, que fue absorbida mediante fusión por la sociedad CONSTRUCTORA Y CONSULTORA ALAMEDA LTDA con la sigla BIACONAL LTDA y a su vez cambiada su razón social por CONSTRUCTORA PRIMAR S.A identificada con Nit. 800.141.409-1, mediante Escritura Publica No. 1555 de la Notaria 69 de Bogotá D.C., inscrita el 17 de junio de 2013, representada legalmente por la señora ADRIANA MARCELO BAQUERO (o quien haga sus veces); la sociedad PRYSER S.A identificada con Nit. 830072386 – 7, representada legalmente por la señora LUZ MERY CORREA MEJIA (o quien haga sus veces) y la sociedad UNION ALBOR L.T.D.A. identificada con Nit. 830049298-0, representada legalmente por la señora GLADYS SOFIA TRONCOSO DE LAS SALAS (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este despacho la realización de labores de corrección sobre el citado hecho.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 35 de 36

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

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que los querellantes 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 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA, identificada con Nit. 899.999.061-9, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución, PAGO QUE ÚNICAMENTE DEBERÁ REALIZARSE EN LA VENTANILLA DE CONCEPTOS VARIOS DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA UBICADA EN EL SUPERCADÉ, con destino a financiar los programas de reubicación de los habitantes de zonas de alto riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 56 de la Ley 9 de 1989. Su cancelación deberá acreditarse mediante presentación ante este Despacho del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

ARTÍCULO SEXTO: Remitir copia de la presente decisión al área técnica de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, con el fin de estudiar las posibles afectaciones que pudiesen presentarse en las áreas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR BOSQUE DE PINOS según lo manifestado en el radicado 1-2018-24135 del 22 de junio del 2018.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de esta resolución a las sociedades enajenadoras CONSTRUCTORA MONTE REDONDO L.T.D.A identificada con Nit. 830.046.498-3, sociedad disuelta sin liquidación, que fue absorbida mediante fusión por la sociedad CONSTRUCTORA Y CONSULTORA ALAMEDA LTDA con la sigla BIACONAL LTDA y a su vez cambiada su razón social por CONSTRUCTORA PRIMAR S.A identificada con Nit. 800.141.409-1, mediante Escritura Publica No. 1555 de la Notaria 69 de Bogotá D.C., inscrita el 17 de junio de 2013, representada legalmente por la señora ADRIANA MARCELO BAQUERO (o quien haga sus veces); la sociedad PRYSER S.A identificada con Nit. 830072386 - 7, representada legalmente por la señora LUZ MERY CORREA MEJIA (o quien haga sus veces) y la sociedad UNION ALBOR L.T.D.A. identificada con Nit. 830049298-0, representada legalmente por la señora GLADYS SOFIA TRONCOSO DE LAS SALAS (o quien haga sus veces).

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 902 DEL 17 DE AGOSTO DEL 2018 Pág. 36 de 36

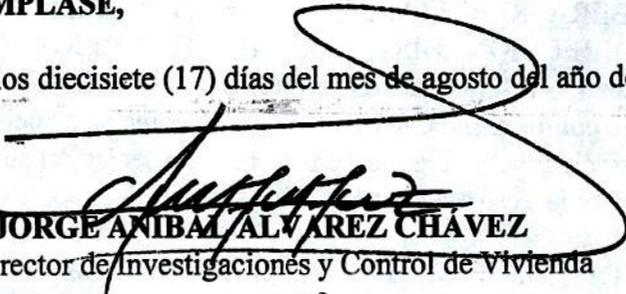
Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente resolución al propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 302 del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR BOSQUE DE PINOS, de 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 podrán interponer 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C., a los diecisiete (17) días del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Yamid Oswaldo Pérez Sepúlveda - Abogado Contratista, SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas - Abogado Contratista, SICV

X