



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)  
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES  
**PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A.**  
TEL: 3907988 3907994 3143563664  
CALLE 97 # 10 - 28 OFICINA 301  
BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2019-23603**  
FECHA: 2019-05-10 15:16 PRO 570877 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 18  
ASUNTO: Aviso de Notificación  
DESTINO: PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL SA  
TIPO: OFICIO SALIDA  
Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACION**  
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCIÓN 1474 del 20 DE NOVIEMBRE DE 2018**  
Expediente No. **1-2016-82410**

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) **RESOLUCIÓN 1474 del 20 DE NOVIEMBRE DE 2018**, proferida por la **Subdirección 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.

**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 en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.**

  
**JORGE ANIBAL ÁLVAREZ CHÁVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV*  
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*  
Anexo: **RESOLUCIÓN 1474 del 20 DE NOVIEMBRE DE 2018 FOLIOS: 18**

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 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 HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió conocimiento de la queja formulada por el señor MAURICIO JOSE LOPEZ VALENCIA en su calidad de propietario del apartamento 204, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO ALTO VELO PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 146 No. 7F-80 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., identificada con el NIT. 830.043.430-1, representada legalmente por el señor ANDRES AUGUSTO OLARTE GARCIA o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-82410 de 30 de noviembre de 2016, Queja No. 1-2016-82410-1 (Folios 1-3).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., identificada con el NIT. 830.043.430-1, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2008069 (Folios 35-88).

Que según lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Distrital 572 de 2015, a través de los oficios con radicados Nos. 2-2016-86796 de fecha 20 de diciembre de 2016, 2-2017-09004 y 2-2017-08999 ambos del 16 de marzo de 2017 (Folios 5-10), se procedió a comunicar a las partes y a correr traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en un término de 10 días hábiles al recibo se pronunciara al respecto e indicara si daría o no solución a los hechos motivo de queja.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 2 de 36

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

El administrador del Edificio Alto Velo señor EDGAR ORLANDO ROMERO HERNANDEZ mediante radicado No. 1-2017-11599 de fecha 27 de febrero de 2017, dio respuesta informando a esta entidad que las zonas comunes no han sido entregadas por el propietario inicial debido a que no se ha realizado la enajenación del 51% de los bienes privados que componen la copropiedad. Por su parte, la sociedad enajenadora guardó silencio. (Folios 11-12).

Que en atención a lo previsto en el parágrafo 1º del artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, se estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos, lo cual fue comunicado a las partes mediante radicados No. 2-2017-11305, 2-2017-11301 y 2-2017-11304 todos de fecha 24 de febrero de 2017 (Folios 13-16), diligencia que se llevó a cabo el día 17 de marzo de 2017, a la que asistieron los señores: MAURICIO JOSE LOPEZ en su calidad de quejoso y NELSON BELTRAN CAPADOR en su calidad de delegado de la sociedad enajenadora quien aportó poder autenticado ante el Notario 47 del Circulo de Bogotá D.C., y copia simple del Certificado de Cámara de Comercio de la Sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., de fecha 15 de febrero de 2017. (Folios 17-22).

Mediante radicado No. 1-2017-19478 de fecha 23 de marzo de 2017, el señor: MAURICIO JOSE LOPEZ VALENCIA, en su calidad de quejoso, amplió la queja inicial y allegó nueva documental consistente en medio magnetofónico (CD) ilustrando contenido de mediciones de ruido en decibeles y fotografías del citado inmueble; igualmente solicitó a este Ente, se verificara el cerramiento metálico perimetral de la terraza perteneciente al inmueble (IBIDEM) en cuanto a su fijación, anclaje y resistencia, al igual que la jardinera metálica ubicada en la terraza comunal del piso decimo. (Folios 23-32).

Que según lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital 572 de 2015, a través de los oficios con radicados Nos. 2-2017-25110 y 2-2017-25111 ambos de fecha 11 de abril de 2017 (Folios 33-35), se procedió a comunicar a las partes a correr nuevamente traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en un término de 10 días hábiles al recibo se pronunciara al respecto e indicara si daría o no solución a los hechos motivo de queja.

El señor NELSON BELTRAN CAPADOR en su calidad de apoderado de la sociedad enajenadora, mediante radicado No. 1-2017-30282 de fecha 28 de abril de 2017, dio respuesta informando a esta entidad que *“los ítem de las zonas comunes se encuentran plenamente solucionado (sic) y la construcción en perfecto estado tanto a nivel general,*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 3 de 36**

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

como a nivel individual (apto)”, anexando al mismo poder para actuar y registro fotográfico. (Folios 36-51).

Que mediante radicado No. 1-2017-31033 de fecha 02 de mayo de 2017, el señor NELSON BELTRAN CAPADOR en su calidad de apoderado de la sociedad enajenadora, dio alcance a la respuesta expuesta mediante radicado No. 1-2017-30282 de fecha 28 de abril de 2017, allegando acta de entrega del apartamento 204 al señor MAURICIO LOPEZ VALENCIA con fecha 10 de mayo de 2016 y copia simple del Certificado de Cámara de Comercio de la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., de fecha 7 de abril de 2017. (Folios 52-59).

Que de acuerdo y en atención a lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, se estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos, mediante radicados No. 2-2017-36800 y 2-2017-36802 ambos de fecha 18 de mayo de 2017 (Folios 60-62), diligencia que se llevó a cabo el día 9 de junio de 2017, a la que asistieron los señores MAURICIO JOSE LOPEZ en su calidad de quejoso y NELSON BELTRAN CAPADOR en su calidad de delegado de la sociedad enajenadora quien aportó poder autenticado ante el Notario 47 del Circulo de Bogotá D.C., y copia simple del Certificado de Cámara de Comercio de la Sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., de fecha 5 de mayo de 2017. (Folios 63-69). Con base a lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 17-471 del 30 de junio de 2017 (Folios 70-77), que concluyó lo siguiente:

**“HALLAZGOS**

*En este informe se tratan los hechos referentes a zonas comunes, en el expediente N°. 1-2016-82410-2 se tratan los hechos referente a zona privada.*

*El administrador del edificio no hizo parte de la diligencia, a pesar de habersele notificado oportuna y debidamente con carta, sin embargo no asistió y se realizó la visita técnica en compañía del quejoso. Revisada la queja descrita en el oficio, se evidencio durante la visita lo siguiente:*

*1. Sistema de bombeo que produce ruido incesante.*

*Durante la visita técnica, se percibe un ruido incomodo al interior del apartamento, se escucha el funcionamiento del equipo de presión, a pesar de que la visita se realizó a una hora de baja demanda de consumo de agua. El quejoso manifiesta que en las horas de la madrugada, mañana y noche es cuando más ruido se percibe, debido a la alta demanda de*

100 2



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 4 de 36

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

*consumo de agua y no es posible tener tranquilidad en ningún espacio del apartamento, por lo que no es posible descansar o dormir. El quejoso informa que su grupo familiar está conformado por su hermano, quien se encuentra bajo tratamiento por su condición de discapacidad grado tres neurológica - psiquiátrica y la mamá que es una señora de 76 años de edad, igualmente con medicación, quienes necesitan reposo y tranquilidad. Se recibió certificado de discapacidad del hermano y aportara a esta subsecretaría el certificado de la mamá.*

*Al revisar el cuarto de bombas, se evidencia que no tiene ningún tipo de insonorización eficiente, se realizó la instalación de material de frescasa en el cielo y lámina de triplex como acabado, lo que brinda un nivel muy bajo de insonorización, se evidencia también un aislamiento deficiente del equipo entre la base y soporte, en las esquinas se instaló aislantes de vibración muy cortos y no cumplen con lo dispuesto como material aislante de ruido. Lo anterior se clasifica como una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes, con tendencia a poner en peligro la vida de las personas y no se da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:*

*Sección B.6.6 CONTROL DE RUIDO EN EQUIPOS MECÁNICOS ARTÍCULO B.6.6.1. Aislamiento de ruidos propagados por el aire. Los aislamientos utilizados para controlar los ruidos propagados por aire, deben cumplir los requisitos siguientes (...)*

*PARÁGRAFO B.6.6.1.2. Espacios para equipos mecánicos. Los espacios que alberguen equipos mecánicos deben cumplir los requisitos siguientes, para lograr un aislamiento adecuado: B.6.6.1.2.1. Todo espacio que contenga equipos de aire acondicionado, de refrigeración, de ventilación, maquinaria para ascensores o cualquier otro tipo de equipos mecánicos, debe aislarse tanto vertical como horizontalmente del resto de la edificación mediante particiones, muros, pisos o cielo rasos, que sean aislantes de ruido. (...)*

*PARÁGRAFO B.6.6.2.6. Bombas, compresores y motores. Las bombas, compresores y motores de más de 3 caballos de fuerza localizados sobre cualquier piso, a excepción de los localizados sobre pisos apoyados sobre el terreno, deben descansar sobre aislantes de vibración con una eficiencia de aislamiento mínima del 85% a la frecuencia perturbadora más baja.*

*Y al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):*

*TITULO II*

*PARA LA SEGURIDAD*

*CAPITULO 8º*

*EN LAS CONSTRUCCIONES*

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 5 de 36**

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

**TITULO IX**

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

**CAPITULO 3°**

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

2. Los muros perimetrales que separan los vecinos al parecer no cumplen con normas antisísmicas

La sociedad enajenadora informa que los muros de cerramientos del parqueadero en plataforma de primer nivel se construyeron en bloque de arcilla, el quejoso manifiesta que la construcción se hizo sin ningún tipo de elemento estructural y posteriormente se construyeron las columnas existentes por el plano interno del muro. Al revisar en sitio no es posible evidenciar si las columnas no están confinando el muro, sin embargo, se constata una longitud entre las columnas de 5.43m, la altura del muro es de 3.41m y tampoco se puede evidenciar la existencia de viga de coronamiento. Por este motivo se solicita a la sociedad enajenadora allegar concepto técnico del diseñador estructural, acerca los elementos estructurales en mención y constancia del proceso constructivo. Lo anterior se clasifica como deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al reglamento colombiano de construcción sismo resistente - NSR 2010, que al respecto dispone:

**D.10.5 — COLUMNAS DE CONFINAMIENTO**

**D.10.5.1 — GENERAL —** Se consideran columnas de confinamiento los elementos de concreto reforzado que se colocan en los dos bordes del muro que confinan y en puntos intermedios dentro del muro. Las columnas de confinamiento deben ser continuas desde la cimentación hasta la parte superior del muro y se deben vaciar directamente contra el muro con posterioridad al alzamiento de los muros estructurales de cada piso.

**D.10.5.2 — DIMENSIONES MÍNIMAS —** Las dimensiones mínimas para los elementos de confinamiento debe ser las siguientes:

**D.10.5.2.1 — Espesor mínimo —** El espesor mínimo de los elementos de confinamiento debe ser el mismo del muro confinado.

**D.10.5.2.2 — Área mínima —** El área mínima de la sección transversal de los elementos de confinamiento es de 20 000 mm<sup>2</sup> (200 cm<sup>2</sup>).

X



## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 6 de 36

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

D.10.5.3 — UBICACIÓN — Deben colocarse columnas de confinamiento en los siguientes lugares: (a) En los extremos de todos los muros estructurales. (b) En las intersecciones con otros muros estructurales. (c) En lugares intermedios a distancias no mayores de 35 veces el espesor efectivo del muro, 1.5 veces la distancia vertical entre elementos horizontales de confinamiento ó 4 m.

### D.10.6 — VIGAS DE CONFINAMIENTO

D.10.6.1 — GENERAL — Se consideran vigas de confinamiento los elementos de concreto reforzado que se colocan en la parte inferior y superior de muros confinados. Las vigas de amarre se vacían directamente sobre los muros estructurales que confinan. La viga de cimentación se considera como una viga de amarre y debe cumplir los requisitos mínimos de las vigas de amarre.

D.10.6.2 — DIMENSIONES MÍNIMAS — Las dimensiones mínimas para las vigas de confinamiento debe ser las siguientes:

D.10.6.2.1 — Espesor mínimo — El espesor mínimo de las vigas de confinamiento debe ser el mismo del muro confinado.

D.10.6.2.2 — Área mínima — El área mínima de la sección transversal de los elementos de confinamiento es de 20 000 mm<sup>2</sup> (200 cm<sup>2</sup>). En caso de utilizarse una losa de entrepiso maciza de espesor superior o igual a 100 mm, se puede prescindir de las vigas de amarre en la zona ocupada por este tipo de losa, colocando el refuerzo requerido para la viga dentro de la losa. En vigas que requieran enchaparse, el ancho especificado puede reducirse hasta en 75 mm, siempre y cuando se incremente su altura, de tal manera que el área transversal no sea inferior al mínimo.

D.10.6.3 — UBICACIÓN — Deben colocarse vigas horizontales de confinamiento en el arranque y en el remate del muro, en los entrepisos y a distancias libres verticales no mayores de 25 veces el espesor del muro. Las vigas deben disponerse formando anillos cerrados en un plano horizontal, entrelazando los muros estructurales en las dos direcciones principales para conformar diafragmas con ayuda del entrepiso ó la cubierta. Deben ubicarse vigas amarres en los siguientes sitios:

(a) A nivel de cimentación — El sistema de cimentación constituye el primer nivel de amarre horizontal.

(b) A nivel del sistema de entrepiso — Las vigas de amarre deben ser parte del sistema de entrepiso.

(c) A nivel del enrase de cubierta — Se presentan dos opciones para la ubicación de las vigas de amarre y la configuración del diafragma:

1. Vigas horizontales al nivel de dinteles más cintas de amarre como remate de las culatas.
2. Vigas de amarre horizontales en los muros sin culatas, combinadas con vigas de amarre inclinadas, configurando los remates de las culatas.



**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 7 de 36**

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

**3. Los muros de contención en sótanos se les puede ver el acero de refuerzo**

Dado que al momento de la visita técnica, los muros de contención en sótano se encontraban con el muro de limpieza como material de acabado, no fue posible constatar el estado del concreto. Sin embargo según evidencia que aporta el quejoso, se aprecia que los muros de contención tienen lesiones de proceso constructivo, ocasionadas por un deficiente proceso de encofrado y vibrado, lo que generó hormigueros en los mismos y al parecer juntas frías durante el proceso de fundición. Por lo anterior se clasifica como deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR- 10, que al respecto dispone:

**C.3.3 — Agregados**

**C.3.3.1 — Los agregados para concreto deben cumplir con una de las siguientes normas:**

(a) Agregado de peso normal: NTC 174 (ASTM C33),

(b) Agregado liviano: NTC 4045 (ASTM C330). Se permite el uso de agregados que han demostrado a través de ensayos o por experiencias prácticas que producen concreto de resistencia y durabilidad adecuadas, siempre y cuando sean aprobados por el Supervisor Técnico.

**C.3.3.2 — El tamaño máximo nominal del agregado grueso no debe ser superior a:** (a) 1/5 de la menor separación entre los lados del encofrado, ni a

(b) 1/3 de la altura de la losa, ni a

(c) 3/4 del espaciamiento mínimo libre entre las barras o alambres individuales de refuerzo, paquetes de barras, tendones individuales, paquetes de tendones o ductos.

Estas limitaciones se pueden omitir si a juicio del profesional facultado para diseñar la trabajabilidad y los métodos de compactación son tales que el concreto se puede colocar sin la formación de hormigueros, vacíos o segregación en la mezcla.

**C.5.10 - COLOCACION DEL CONCRETO**

**C.5.10.5 - Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse de una manera continua hasta que se haya colocado completamente el panel o sección, hasta sus límites o juntas de construcción predeterminada, con excepción de lo especificado en C.6.4.**

**C.5.11 - CUREADO DEL CONCRETO**

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

**C.6.4 - JUNTAS DE CONSTRUCCION**

**C.6.4.1 - Donde vaya a hacerse una junta de construcción, debe limpiarse completamente la superficie del concreto y removerse toda lechada y agua estancada.**



## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 8 de 36

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

C.6.4.2 - *Todas las juntas verticales de construcción deben humedecerse inmediatamente antes de una nueva colocación de concreto.*

C.6.4.3 - *Las juntas de construcción deben hacerse y localizarse de tal manera que no perjudiquen la resistencia de la estructura. Deben tomarse precauciones para lograr la transferencia de cortante y otras fuerzas a través de las juntas de construcción. (Véase C.11.7.9)*

C.6.4.4 - *Las juntas de construcción en las losas, deben localizarse en el tercio central de las luces de las losas, vigas o vigas principales a menos que una viga intersecte una viga principal en su parte central, en cuyo caso las juntas en las vigas principales deben desplazarse una distancia igual al doble del ancho de la viga que la intersecte.*

C.6.4.5 - *Las vigas, vigas principales o losas apoyadas en columnas o muros, no deben vaciarse o colocarse, cuando sean prefabricadas; antes de que el concreto de los elementos de apoyo verticales haya endurecido hasta el punto que haya dejado de ser plástico.*

C.6.4.6 - *Las vigas, vigas principales, capiteles de columnas y cartelas, deben considerarse como parte del sistema de losas y deben vaciarse monolíticamente con las mismas, a menos que en los planos se indique la forma de hacerlo adecuadamente. En ningún caso puede suspenderse el vaciado al nivel del refuerzo longitudinal.*

C.6.4.7 - *En las estructuras de capacidad de disipación de energía especial (DES) deben cumplirse los requisitos adicionales del Capítulo C.21. (Véase C.21.6.6).*

#### 4.El ultimo sótano no tiene desagües

*En la visita técnica se evidencio empozamientos en plataforma y filtración de agua desde la misma, a través del entrepiso y nivel freático desde los muros de contención, lo que ocasiona empozamientos de agua en parqueaderos y circulaciones. Lo anterior se clasifica como deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y contraviene lo dispuesto en la NSR- 10:*

#### H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 9 de 36**

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

*drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo.*

*Y al Código de la Construcción de Bogotá:  
PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE*

*Sección B.5.1 GENERAL*

*ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*

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

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

*Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES*

*ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones: PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.*

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

*PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.*

*5. Los ascensores no funcionan bien y presentan ruidos excesivos. Al realizar el recorrido hacia la cubierta en el ascensor cercano al apartamento del quejoso, se escucharon ruidos en su funcionamiento y posiblemente obedecen al proceso de instalación. Por lo anterior se trata de una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes y no da cumplimiento al Código de Policía, descrito en el numeral 1 del presente informe.*

*6. Los parqueaderos son estrechos*

X



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 10 de 36

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

*Al respecto se revisaron las medidas del parqueadero del quejoso y se constataron medidas de 2.36m de ancho y 4.60m de largo, cumpliendo con la reglamentación establecida en el decreto 1108 del 2008. Por lo anterior no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.*

### *7.La alimentación eléctrica de los duplicadores requiere verificación*

*Respecto a este numeral, no se evidencia que la instalación de los duplicadores presenten falencias en cuanto la conexión eléctrica, durante la visita técnica se aprecia que algunas plataformas de duplicadores están elevadas, lo que indica funcionamiento del mismo. Por lo anterior no es posible atribuir deficiencia constructiva al enajenador.*

### *8.El sistema de citofono es intermitente*

*El quejoso manifiesta que la comunicación mediante el citofono no es buena y presenta intermitencia, sin embargo no fue posible constatar el mal funcionamiento que menciona el quejoso durante la diligencia, por lo anterior no se establece deficiencia constructiva.*

### *9.La cubierta fue vendida en alguno de sus espacios y es insegura en su perímetro pudiendo ocurrir un accidente.*

*Los antepechos de la cubierta se midieron y se constata una altura de 0.69m desde el piso fino de cubierta, no cumplen con lo establecido en el decreto 333 de 2010 y se constituye como deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes: Otros cerramientos: iv. En áreas sobre vacíos contra antejardines, vías o parques, ubicadas en pisos superiores: -1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura o, -un elemento de protección o antepecho de 1,00 metro de altura.*

*En cuanto a la venta de la cubierta, no es posible verificar si se realizó venta parcial de la misma, sin embargo se verificó la radicación de documentos para constatar que lo existente concediera con lo construido, como medida de comprobación y se encuentran diferencias, por lo que se establece como desmejoramiento de especificación que afecta la utilización del bien común, que contraviene con lo dispuesto en la ley 400 que al respecto dispone:*

#### **LEY 400 DE 1997 EN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS:**

**ARTICULO 7°.- 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 11 de 36**

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

*ARTICULO 11°.- Métodos alternos de construcción.- Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción."*

Que mediante escrito de radicado No. 1-2017-54948 del 14 de julio del 2017 (folios 78 al 80), el señor Mauricio José López Valencia, aportó al expediente certificaciones médicas de la madre y hermano.

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. 1680 del 14 de agosto del 2017 (Folios 89 a 95), en el cual dispuso la apertura de la investigación administrativa en contra de las sociedades PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., identificada con el NIT. 830.043.430-1, representada legalmente por el señor ANDRES AUGUSTO OLARTE GARCIA, (o quien haga sus veces) acto administrativo del que se comunicó al representante legal del proyecto de vivienda y del que se corrió traslado al investigado de conformidad con la norma en cita (Folios 156, 157 y 159).

Que el 13 de septiembre del 2017 se notificó personalmente del auto No. 1680 del 14 de agosto del 2017, el señor NELSON BELTRAN CAPADOR, identificado con CC. No. 19.267.217, en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A. (folio 161 y 162).

Que la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A mediante oficio 1-2017-82803 del 02 de octubre del 2018 (folio 105 a 146) se pronunció frente a lo consignado en el auto de apertura No. 1680 del 14 de agosto del 2017, aportando las pruebas que pretendía hacer valer en el proceso, y solicitando se exonera a sociedad de la investigación administrativa.

Que mediante escrito de radicado N.º. 1-2018-11308 del 22 de marzo del 2018 (folios 163 y 164), el señor Mauricio José López Valencia, manifestó que a la fecha la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A, no había realizado ninguna acción encaminada a dar solución definitiva al ruido incesante que produce el sistema de bombeo.

X



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 12 de 36

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

Que de conformidad con el artículo 12° del Decreto Distrital 572 de 2015, se profirió el Auto No. 1148 del 16 de mayo del 2018 (Folios 165 y 166), en el cual dispuso *“IMPULSAR oficiosamente la presente investigación administrativa No.1-2016-82410 en contra de la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., identificada con NIT. 830.043.430-1 y representada legalmente por el señor ANDRES AUGUSTO OLARTE GARCIA (o quien haga sus veces), de conformidad con las razones expuestas en el presente acto administrativo.”*, acto administrativo que se comunicó al representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO ALTO VELO PROPIEDAD HORIZONTAL, y se corrió traslado al investigado de conformidad con la norma en cita (Folios 168 al 173).

Que mediante escrito de radicado No. 1-2018-19619 del 18 de mayo del 2018 (folios 167), el señor Mauricio José López Valencia, manifestó que a la fecha la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A, no había realizado ninguna acción encaminada a dar solución definitiva al ruido incesante que produce el sistema de bombeo.

Que mediante escrito de radicado No. 1-2018-36693 del 21 de septiembre del 2018 (folios 174 al 187), el señor Mauricio José López Valencia, anexó medio magnético respecto a los hallazgos y deficiencias constructivas en las zonas comunes del EDIFICIO ALTO VELO PROPIEDAD HORIZONTAL.

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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 13 de 36

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

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° de artículo 2 del Decreto 078 de 1987, en virtud del citado artículo 2° y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaria 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, 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 la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., identificada con NIT. 830.043.430-1 y representada legalmente por el señor ANDRES AUGUSTO OLARTE GARCIA (o quien haga sus veces) por ciertas irregularidades presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO ALTO VELO PROPIEDAD HORIZONTAL, 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

X



## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 14 de 36

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

*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."<sup>1</sup> (Subrayas y negrillas fuera de texto)*

*"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."<sup>2</sup>*

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, y la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 572 de 2015).

### 3. Análisis probatorio

<sup>1</sup> Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv1.P. DI'. Jorge Arango Mejía.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 15 de 36**

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

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en las Visitas Técnicas practicadas por la Subdirección los días 17 de marzo y 09 de junio del 2017 (folio 22 y 63) en el proyecto de vivienda EDIFICIO ALTO VUELO - PROPIEDAD HORIZONTAL, de la cual se realizó el Informe de Verificación de Hechos No. 17-471 del 30 de junio del 2017 (folios 70 al 77) y en el cual se consignó que existía las siguientes deficiencias constructivas: "1. Sistema de bombeo que produce ruido incesante 2. Los muros perimetrales que separan los vecinos al parecer no cumplen con normas antisísmicas 3. Los muros de contención en sótanos se les puede ver el acero de refuerzo 4. El ultimo sótano no tiene desagües 5. Los ascensores no cierran bien y presentan ruidos extraños. 9. La cubierta fue vendida en alguno de sus espacios y es insegura en su perímetro pudiendo ocurrir un accidente." que afectan la utilización de las zonas comunes del proyecto de vivienda.

Obra en el expediente escrito de radicado No. 1-2017-82803 del 02 de octubre del 2017 (folios 105 a 146) en el que la sociedad enajenadora da contestación al Auto de Apertura 1680 del 14 de agosto del 2017 anexando estudio de monitoreo de niveles de ruido (folios 115 a 133) al igual certificado de inspección de SERVIMETERS S.A.S. (folios 134 a 136), finalmente anexan informe final de supervisión técnica. (folios 137 a 141)

Obra en el expediente escrito de radicado No. 1-2018-11308 del 22 de marzo del 2018, 1-2018-19619 del 18 de mayo del 2018 y 1-2018-36693 del 31 de septiembre del 2018 (folios 163, 167 y 174) en el cual el señor Mauricio José López Valencia, manifiesta que a la fecha no se ha adelantado trabajo alguno para dar solución al ruido producido por el sistema de bombeo de agua.

Si bien es cierto que la sociedad enajenadora desde el momento en que tuvo conocimiento de la queja ha aportado documentación con la cual según su sentir presente comprobar que los hechos objeto de queja no se le son atribuible a su actuar, lo cierto es que la documentación aportada no comprueba la intervención total de los hechos objeto de investigación. Lo dicho demuestra que la sociedad enajenadora no ha sido diligente en su actuar ya que esta solo se ha permitido manifestar que los hechos que se investigan no son imputables a su actuar.

Cabe resaltar que lo anteriormente expuesto, se basa en los documentos obrantes en el expediente y no en el capricho de este Despacho, pues analizados los elementos probatorios obrantes en el mismo, se logra concluir que el hecho materia de investigación no han sido subsanados por la sociedad enajenadora y en tal sentido, resulta imperioso concluir que el

X



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 16 de 36

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

actuar de la sociedad investigada no ha sido adecuado ni coherente con sus manifestaciones de enmendar el hecho materia de investigación, lo cual será tenido en cuenta en el numeral *“5. Fundamento Normativo de la decisión”*.

### 4. Análisis de descargos

Mediante escritos con radicados No. 1-2017-82803 del 02 de octubre del 2017 (folios 105 al 146) la sociedad enajenadora rindió las explicaciones que estimó necesarias para ejercer su derecho de defensa en relación con las consideraciones expuestas en el Auto de apertura 1680 del 14 de agosto del 2017. En esos términos, procede este Despacho a analizar los argumentos planteados por la parte interesada, manifestaciones que se analizarán acorde con la forma en que la parte interesada individualizó sus motivos de inconformidad, en los siguientes términos:

**4.1.** Expresa el apoderado de la sociedad enajenadora que *“(...) por lo tanto quedamente probado que mi poderdante si cumple con la normatividad constructiva y las exigencias para una vida saludable en comunidad, se solicita a la secretaria excluir este de la investigación por inexistencia del hecho ya que con prueba técnica estar dentro de los límites de la norma ambiental (...)”*

En ese sentido, corresponde a este Despacho aclarar desde ahora que la presente actuación administrativa se adelantó con ocasión a la infracción normativa en que incurrió la sociedad PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A, en ejercicio de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Ello significa que la apertura de la investigación no corresponde al ruido que pudieran generar el sistema de bombeo, como erradamente se relaciona en el escrito de descargos, sino al incumplimiento al no contemplar ningún tipo de insonorización eficiente, evidenciándose así, la inobservancia a lo contenido en la sección B.6.6 Artículo B.6.6.1 Parágrafo B.6.6.1.2 y Parágrafo B.6.6.2.6 del Código de Construcción de Bogotá, Y DEL Título II Capítulo 8, artículo 12 y Título IX Capítulo 5 artículo 114 del código de policía de Bogotá (acuerdo 79 del 2003)

Valga precisar que la sociedad investigada en su escrito de descargos aportó fotografías en las que según anotó, se constataba el estado de los trabajos realizados a los equipos de bombeo con el fin de mitigar el ruido (folios 114). Esos documentos y las manifestaciones sobre los hechos materia de investigación fueron sometidos a un análisis profesional por parte del área técnica de la entidad. Ello con miras a tener la certeza sobre la persistencia o no de los hechos que son materia de investigación



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 17 de 36**

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

De esta forma, se pudo apreciar que dichos medios de convicción no ofrecen certeza sobre la situación del inmueble. Ello es así, por cuanto no es posible acreditar el momento en que fueron tomadas y además las mismas dan muestra del estado parcial del inmueble sin que sea posible concluir cuál es su verdadero estado actual. De esta manera este Despacho no puede asumir una decisión basada en dichos medios probatorios en atención a su falta de pertinencia y utilidad.

Cabe resaltar al respecto que sobre dicho hecho la sociedad enajenadora no aportó actas de trabajos realizados debidamente firmadas por el representante legal del proyecto de vivienda o los documentos que demuestren el recibo a satisfacción por parte del quejoso, no obstante, se tiene que, en fechas posteriores, mediante escritos de radicado No. 1-2018-11308 del 22 de marzo del 2018, 1-2018-19619 del 18 de mayo del 2018 y 1-2018-36693 del 31 de septiembre del 2018 (folios 163, 167 y 174) el señor Mauricio José López Valencia, manifiesta que a la fecha no se ha adelantado trabajo alguno para dar solución al ruido producido por el sistema de bombeo de agua, evidenciándose así la persistencia del hecho.

Aclarado lo anterior, es evidente que la evaluación de la infracción a las normas en que incurrió la sociedad recurrente se realiza a partir del momento de la enajenación de las respectivas unidades de vivienda que conforman el proyecto, fecha para la cual no hay duda que en efecto existió un incumplimiento a las normas del régimen legal que regula la materia. De ese modo, aunque los argumentos planteados por la parte interesada se enfocan en demostrar ciertas gestiones tendientes a solucionar el ruido que generan las motobombas, lo cierto es que el procedimiento adelantado por la sociedad no soluciona el hecho por la cual se dio la apertura de la investigación. Por tales razones, esta Subdirección no acogerá los motivos de inconformidad alegados por la sociedad enajenadora.

4.2 Expresa el apoderado de la sociedad enajenadora "(...) finalmente acompañamos con el presente certificado de supervisión técnica que cumple con lo estipulado en el título I de la NSR-2010, en mérito de lo anterior constructora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A prueba el cumplimiento de la normatividad de la exigencia establecida en el informe técnico que se aporta en el escrito (...)"

En atención a las consideraciones expuestas, este Despacho estima que los argumentos esgrimidos por el recurrente no se ajustan a la realidad del proceso toda vez que, dentro de la actuación administrativa, y conforme a la carga de la prueba, la sociedad enajenadora

X



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 18 de 36

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

ejerció su derecho aportando la documentación necesaria según la cual según su sentir había aportado la documentación requerida a fin de subsanar el hecho objeto de queja, documento que fue sometido a un análisis profesional por parte del área técnica de la entidad. Ello con miras a tener la certeza sobre la persistencia o no del hecho materia de investigación, situación que fue descartada por el profesional del área técnica, toda vez que el documento aportado no cumple con la normatividad establecida para el concepto técnico de un diseñador estructural. Toda vez que incumple lo establecido en el Título A, A.1.3.4 de la NSR-10

*A.1.3.4 — DISEÑO ESTRUCTURAL — El diseño estructural debe ser realizado por un ingeniero civil facultado para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997. La estructura de la edificación debe diseñarse para que tenga resistencia y rigidez adecuadas ante las cargas mínimas de diseño prescritas por el Reglamento y debe, además, verificarse que dispone de rigidez adecuada para limitar la deformabilidad ante las cargas de servicio, de tal manera que no se vea afectado el funcionamiento de la edificación. A continuación en la tabla A.1.3-1 se especifican las etapas que deben llevarse a cabo, dentro del alcance de este Reglamento, en el diseño estructural de edificaciones nuevas y existentes, diferentes a las cubiertas en A.1.3.11. En la tabla A.1.3-1 se ha seguido el orden del procedimiento de diseño de edificaciones nuevas, el cual no necesariamente coincide con el de edificaciones existentes, pues este último se debe ajustar a la secuencia prescrita en el Capítulo A.10 y lo indicado en la tabla A.1.3-1 tiene simplemente carácter informativo para las edificaciones existente”.*

finalmente, reiteramos entonces que la valoración de las pruebas obrantes en el plenario se realizó sobre el mérito de convicción de la prueba, proceso de valoración que comprende dos aspectos importantes para la formación del convencimiento, el primero de ellos tiene que ver con la legalidad de la prueba, es decir, el juez o la autoridad administrativa debe verificar que la prueba esté permitida por el ordenamiento jurídico, lo cual en el caso específico se cumplió. Para el segundo aspecto relacionado con la eficacia entendida como el mérito de convicción que o a la prueba sobre la ocurrencia del hecho, ha de advertirse que sobre el caso específico ( ) aspecto no se cumplió.

De igual forma 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 se expresó en el acto administrativo objeto de recurso, en las visitas técnicas realizadas al proyecto de vivienda se determinó que los hechos que se analizan constituye deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, cuya persistencia fue observada en dos oportunidades por el



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 19 de 36**

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

funcionario designado por esta Subdirección, circunstancia que motivo que los hallazgos fueran objeto de apertura de investigación.

4.3 Expresa el recurrente que "(...) por lo tanto queda demostrado que al momento de la visita no se visualizó el hecho de la queja, pero con el documento aportado queda plenamente probado la inexistencia de tal denominada deficiencia, y así mismo deberá este despacho pronunciarse y excluir de la investigación administrativa (...)"

En atención a las consideraciones expuestas, este Despacho reitera que las simples manifestaciones de la parte interesada no constituyen elementos suficientes para eximir de responsabilidad al enajenador por la infracción al régimen de enajenación de vivienda, pues es claro que en las dos visitas técnicas practicadas al proyecto de vivienda EDIFICIO ALTO VUELO PROPIEDAD HORIZONTAL, los días 17 de marzo y 09 de junio del 2017, quedo evidenciado que en este se presentaba la siguiente deficiencia "los muros de contención en sótanos se les puede ver el acero de refuerzo" así las cosas no comparte este despacho que la sociedad enajenadora pretenda desvirtuar con meras suposiciones las visitas técnicas practicadas por esta subdirección.

En ese sentido, acorde se expresó con anterioridad, en las visitas técnicas realizadas al proyecto de vivienda se determinó que el hecho que se analiza es una deficiencia constructiva calificada como afectación grave, cuya persistencia fue observada en dos oportunidades por el funcionario designado por esta Subdirección, circunstancia que motivo que el hallazgo fuera objeto de apertura de investigación.

Finalmente, frente al informe final de supervisión técnica este despacho reitera lo ya expresado en el punto anterior, toda vez que este documento no cumple con la normatividad establecida para un concepto técnico de un diseñador estructural. Toda vez que incumple lo establecido en el Título A, A.1.3.4 de la NSR-10.

4.4 Expresa el recurrente que "(...) en virtud de lo anterior, la ~~instrucción~~ PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A, cumple con la normatividad y con lo planteado en los planos aprobados además se prueba con el registro fotográfico de la existencia de los desagües y sifones, lo que no genera ninguna deficiencia constructiva (...)"

En ese sentido, corresponde a este Despacho reiterar lo ya expresado, toda vez que después de un análisis profesional por parte del área técnica de la entidad, del registro

107 10



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 20 de 36

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

fotográfico aportado por la sociedad enajenadora, y con miras a tener la certeza sobre la persistencia o no de los hechos que son materia de investigación, se pudo apreciar que dichos medios de convicción no ofrecen certeza sobre la situación del inmueble.

Ello es así, por cuanto no es posible acreditar el momento en que fueron tomadas y además las mismas dan muestra del estado parcial del inmueble sin que sea posible concluir cuál es su verdadero estado actual. De esta manera este Despacho no puede asumir una decisión basada en dichos medios probatorios en atención a su falta de pertinencia y utilidad. Cabe resaltar al respecto que sobre dicho hecho la sociedad enajenadora no aportó actas de trabajos realizados debidamente firmadas por el representante legal del proyecto de vivienda o los documentos que demuestren el recibo a satisfacción por parte del quejoso. Por las razones expuestas, no prospera el alegato propuesto por la sociedad enajenadora y por lo tanto, no será acogido dentro de la presente actuación.

4.5 Expresa la sociedad enajenadora que *“(...) debe analizar el despacho que dichos elementos fueron entregados a la propiedad horizontal hace más de un año y medio, lo cual genera responsabilidad de mantenimiento por parte del edificio y no se puede catalogar como deficiencia constructiva ya que es obligación de la administración del edificio mantener la maquinaria y equipo en perfecto estado (...)”*

Acorde lo expuesto, este Despacho estima acertado el argumento propuesto por la recurrente, pues encuentra que en el escrito de descargos la sociedad aportó la revisión técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas (folios 134 al 136), en ese orden, y en consideración a que la sociedad enajenadora aportó las pruebas a fin de demostrar que el hecho objeto de investigación se encuentra subsanado, situación que impide que el hecho sea objeto de sanción en el presente trámite. En ese orden, conviene aclarar que la deficiencia constructiva *“5. Los ascensores no cierran bien y presentan ruidos extraños”*, se encuentra sanado.

Expresa la sociedad enajenadora que *“(...) en relación a los planos aprobados por la curaduría y sus modificaciones frente a lo construido, es impreciso inferir que existe una diferencia entre los planos y la construcción, teniendo en cuenta que las modificaciones que tuvo el proyecto con relación a la licencia inicial, fue debidamente aprobada por la curaduría (...)”*



**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 21 de 36**

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

En ese orden, para este Despacho las declaraciones expuestas por el recurrente no resultan suficientes para demostrar la exclusión de responsabilidad, ya que es notable que las mismas carecen de fundamento jurídico y de elementos probatorios para sustentar las manifestaciones. Así mismo la Subdirección de Investigaciones no es la entidad competente para determinar la legalidad las licencias urbanísticas, sin embargo, la sociedad enajenadora está en la obligación de cumplir con la normatividad urbanística que regula el proceso constructivo en el Distrito Capital.

Finalmente se reitera que el informe de verificación de hechos que reposa en el expediente constituye el principal fundamento probatorio para determinar si el hallazgo constituye o no deficiencia constructiva o un desmejoramiento de especificaciones técnicas. En ese sentido, acorde se expresó con anterioridad, en las visitas técnicas realizadas al proyecto de vivienda se determinó que el hecho que se analiza es una deficiencia constructiva calificada como afectación grave, cuyo hallazgo fue observado por el funcionario designado por esta Subdirección en dos oportunidades, circunstancia que motivo que el hallazgo fuera objeto de apertura de investigación.

Lo anterior permite concluir que los argumentos expresados por la sociedad investigada en su escrito de descargos no tienen la virtualidad de cesar la presente investigación administrativa y por tal motivo se asumirá la decisión correspondiente de conformidad con los demás elementos probatorios obrantes en el expediente.

### **5. Fundamento Normativo de la decisión**

En este orden de ideas, este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., identificada con el NIT. 830.043.430-1, representada legalmente por el señor ANDRES AUGUSTO OLARTE GARCIA, (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

X

## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 22 de 36

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

ejercicio de esta actividad, por otra parte la sociedad enajenadora investigada no logró desvirtuar la tipificación y subsanación total del hecho objeto de investigación.

Se tiene acreditado que a través del Informe de Verificación de Hechos No. 17-471 del 30 de junio del 2017 (folios 70 al 77) que recoge las conclusiones de las visitas técnicas realizadas los días 17 de marzo y 09 de junio del 2017 (folio 22 y 63). Por lo tanto, esta Subdirección logró constatar que los hechos que afectan el proyecto de vivienda en cuestión son “*1. Sistema de bombeo que produce ruido incesante 2. Los muros perimetrales que separan los vecinos al parecer no cumplen con normas antisísmicas 3. Los muros de contención en sótanos se les puede ver el acero de refuerzo 4. El ultimo sótano no tiene desagües. 9. La cubierta fue vendida en alguno de sus espacios y es insegura en su perímetro pudiendo ocurrir un accidente.*” deficiencias constructivas, calificadas como afectaciones graves, las cuales quebranta lo dispuesto en numeral 7º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el Título II, Capítulo 8º numeral 12 del artículo 23, Título IX, Capítulo 3º artículos 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), Protección contra la intemperie Sección B.5.1 general, Artículos: B.5.1.1, B.5.1.2., B.5.1.3., Sección B.1.5 Tratamiento de zonas exteriores Artículos: B.1.5.1., parágrafo B.1.5.1.1., parágrafo B.1.5.1.2., Parágrafo B.5.4.8.6., Sección B.6.6 Control de Ruido en Equipos Mecánicos Artículos: B.6.6.1, Parágrafo B.6.6.1.2., Parágrafo B.6.6.2.6 y artículo B.6.6.1.2.1. del Código de la Construcción de Bogotá, artículos C.3.3; C.3.3.1., literales a), b), C.3.3.2, literales a), b) y c), Artículos: C.5.10., C.5.10.5., C.5.11., C.5.11.1., C.6.4., C.6.4.1., C.6.4.2., C.6.4.3., C.6.4.4., C.6.4.5., C.6.4.6., C.6.4.7., D.10.5., D.10.5.1., D.10.5.2., D.10.5.2.1., D.10.5.2.2., D.10.5.3., literales a), b) y c), Artículos D.10.6., D.10.6.1., D.10.6.2., D.10.6.2.1., D.10.6.2.2, D.10.6.3., literales a), b) y c), Artículos: H.6.5., de la norma NSR-10, en concordancia con las normas, y artículos 7º y 11º de la Ley 400 de 1997, , artículo 2º del Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes. 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, el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Valga la pena citar las normas generales que aplican para estos asuntos, esto es, Sección B.5.1 general, Artículos: B.5.1.1, B.5.1.2., B.5.1.3., Sección B.1.5 Tratamiento de zonas exteriores Artículos: B.1.5.1., parágrafo B.1.5.1.1., parágrafo B.1.5.1.2., Parágrafo B.5.4.8.6., Sección B.6.6 Control de Ruido en Equipos Mecánicos Artículos: B.6.6.1, Parágrafo B.6.6.1.2., Parágrafo B.6.6.2.6 y artículo B.6.6.1.2.1. del Código de la Construcción de Bogotá que disponen:



**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 23 de 36**

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

*"Sección B.6.6 CONTROL DE RUIDO EN EQUIPOS MECÁNICOS ARTÍCULO B.6.6.1. Aislamiento de ruidos propagados por el aire. Los aislamientos utilizados para controlar los ruidos propagados por aire, deben cumplir los requisitos siguientes (...)*

*PARÁGRAFO B.6.6.1.2. Espacios para equipos mecánicos. Los espacios que alberguen equipos mecánicos deben cumplir los requisitos siguientes, para lograr un aislamiento adecuado: B.6.6.1.2.1. Todo espacio que contenga equipos de aire acondicionado, de refrigeración, de ventilación, maquinaria para ascensores o cualquier otro tipo de equipos mecánicos, debe aislarse tanto vertical como horizontalmente del resto de la edificación mediante particiones, muros, pisos o cielo rasos, que sean aislantes de ruido. (...)*

*PARÁGRAFO B.6.6.2.6. Bombas, compresores y motores. Las bombas, compresores y motores de más de 3 caballos de fuerza localizados sobre cualquier piso, a excepción de los localizados sobre pisos apoyados sobre el terreno, deben descansar sobre aislantes de vibración con una eficiencia de aislamiento mínima del 85% a la frecuencia perturbadora más baja.*

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

**Sección B.5.1 GENERAL**

*ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*

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

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

**Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES**

*ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones: PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.*

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

*PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales*

X



## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 24 de 36

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

*compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno"*

Artículos C.3.3, C.3.3.1., literales a), b), C.3.3.2, literales a), b) y c), Artículos: C.5.10., C.5.10.5., C.5.11., C.5.11.1., C.6.4., C.6.4.1., C.6.4.2., C.6.4.3., C.6.4.4., C.6.4.5., C.6.4.6., C.6.4.7., D.10.5., D.10.5.1., D.10.5.2., D.10.5.2.1., D.10.5.2.2., D.10.5.3., literales a), b) y c), Artículos D.10.6., D.10.6.1., D.10.6.2., D.10.6.2.1., D.10.6.2.2, D.10.6.3., literales a), b) y c), Artículos: H.6.5., de la norma NSR-10, que disponen:

### **D.10.5 — COLUMNAS DE CONFINAMIENTO**

**D.10.5.1 — GENERAL** — *Se consideran columnas de confinamiento los elementos de concreto reforzado que se colocan en los dos bordes del muro que confinan y en puntos intermedios dentro del muro. Las columnas de confinamiento deben ser continuas desde la cimentación hasta la parte superior del muro y se deben vaciar directamente contra el muro con posterioridad al alzado de los muros estructurales de cada piso.*

**D.10.5.2 — DIMENSIONES MÍNIMAS** — *Las dimensiones mínimas para los elementos de confinamiento debe ser las siguientes:*

**D.10.5.2.1. — Espesor mínimo** — *El espesor mínimo de los elementos de confinamiento debe ser el mismo del muro confinado.*

**D.10.5.2.2 — Área mínima** — *El área mínima de la sección transversal de los elementos de confinamiento es de 20 000 mm<sup>2</sup> (200 cm<sup>2</sup>).*

**D.10.5.3 — UBICACIÓN** — *Deben colocarse columnas de confinamiento en los siguientes lugares: (a) En los extremos de todos los muros estructurales. (b) En las intersecciones con otros muros estructurales. (c) En lugares intermedios a distancias no mayores de 35 veces el espesor efectivo del muro, 1.5 veces la distancia vertical entre elementos horizontales de confinamiento ó 4 m.*

### **D.10.6 — VIGAS DE CONFINAMIENTO**

**D.10.6.1 — GENERAL** — *Se consideran vigas de confinamiento los elementos de concreto reforzado que se colocan en la parte inferior y superior de muros confinados. Las vigas de amarre se vacían directamente sobre los muros estructurales que confinan. La viga de cimentación se considera como una viga de amarre y debe cumplir los requisitos mínimos de las vigas de amarre.*

**D.10.6.2 — DIMENSIONES MÍNIMAS** — *Las dimensiones mínimas para las vigas de confinamiento debe ser las siguientes:*



200 13

**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 25 de 36**

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

D.10.6.2.1 — *Espesor mínimo* — El espesor mínimo de las vigas de confinamiento debe ser el mismo del muro confinado.

D.10.6.2.2 — *Área mínima* — El área mínima de la sección transversal de los elementos de confinamiento es de 20 000 mm<sup>2</sup> (200 cm<sup>2</sup>). En caso de utilizarse una losa de entrepiso maciza de espesor superior o igual a 100 mm, se puede prescindir de las vigas de amarre en la zona ocupada por este tipo de losa, colocando el refuerzo requerido para la viga dentro de la losa. En vigas que requieran enchaparse, el ancho especificado puede reducirse hasta en 75 mm, siempre y cuando se incremente su altura, de tal manera que el área transversal no sea inferior al mínimo.

D.10.6.3 — *UBICACIÓN* — Deben colocarse vigas horizontales de confinamiento en el arranque y en el remate del muro, en los entrepisos y a distancias libres verticales no mayores de 25 veces el espesor del muro. Las vigas deben disponerse formando anillos cerrados en un plano horizontal, entrelazando los muros estructurales en las dos direcciones principales para conformar diafragmas con ayuda del entrepiso o la cubierta. Deben ubicarse vigas amarres en los siguientes sitios:

(a) *A nivel de cimentación* — El sistema de cimentación constituye el primer nivel de amarre horizontal.

(b) *A nivel del sistema de entrepiso* — Las vigas de amarre deben ser parte del sistema de entrepiso.

(c) *A nivel del enrase de cubierta* — Se presentan dos opciones para la ubicación de las vigas de amarre y la configuración del diafragma:

1. *Vigas horizontales al nivel de dinteles más cintas de amarre como remate de las culatas.*

2. *Vigas de amarre horizontales en los muros sin culatas, combinadas con vigas de amarre inclinadas, configurando los remates de las culatas.*

C.3.3 — *Agregados*

C.3.3.1 — *Los agregados para concreto deben cumplir con una de las siguientes normas:*

(a) *Agregado normal:* NTC 174 (ASTM C33),

(b) *Agregado liviano:* NTC 4045 (ASTM C330). Se permite el uso de agregados que han demostrado a través de ensayos o por experiencias prácticas que producen concreto de resistencia y durabilidad adecuadas, siempre y cuando sean aprobados por el Supervisor Técnico.

C.3.3.2 — *El tamaño máximo nominal del agregado grueso no debe ser superior a:* (a) 1/5 de la menor separación entre los lados del encofrado, ni a

(b) 1/3 de la altura de la losa, ni a



## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 26 de 36

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

(c)  $3/4$  del espaciamiento mínimo libre entre las barras o alambres individuales de refuerzo, paquetes de barras, tendones individuales, paquetes de tendones o ductos. Estas limitaciones se pueden omitir si a juicio del profesional facultado para diseñar la trabajabilidad y los métodos de compactación son tales que el concreto se puede colocar sin la formación de hormigueros, vacíos o segregación en la mezcla.

### C.5.10 - COLOCACION DEL CONCRETO

C.5.10.5 - Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse de una manera continua hasta que se haya colocado completamente el panel o sección, hasta sus límites o juntas de construcción predeterminadas, con excepción de lo especificado en C.6.4.

### C.5.11 - CURADO DEL CONCRETO

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

### C.6.4 - JUNTAS DE CONSTRUCCION

C.6.4.1 - Donde vaya a hacerse una junta de construcción, debe limpiarse completamente la superficie del concreto y removerse toda lechada y agua estancada.

C.6.4.2 - Todas las juntas verticales de construcción deben humedecerse inmediatamente antes de una nueva colocación de concreto.

C.6.4.3 - Las juntas de construcción deben hacerse y localizarse de tal manera que no perjudiquen la resistencia de la estructura. Deben tomarse precauciones para lograr la transferencia de cortante y otras fuerzas a través de las juntas de construcción. (Véase C.11.7.9)

C.6.4.4 - Las juntas de construcción en las losas, deben localizarse en el tercio central de las luces de las losas, vigas o vigas principales a menos que una viga interseccione una viga principal en su parte central, en cuyo caso las juntas en las vigas principales deben desplazarse una distancia igual al doble del ancho de la viga que la interseccione.

C.6.4.5 - Las vigas, vigas principales, losas apoyadas en columnas o muros, no deben vaciarse o colocarse, cuando sean prefabricadas; antes de que el concreto de los elementos de apoyo verticales haya endurecido hasta el punto que haya dejado de ser plástico.

C.6.4.6 - Las vigas, vigas principales, capiteles de columnas y cartelas, deben considerarse como parte del sistema de losas y deben vaciarse monóticamente con las mismas, a menos que en los planos se indique la forma de hacerlo adecuadamente. En ningún caso puede suspenderse el vaciado al nivel del refuerzo longitudinal.



201 14

**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 27 de 36**

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

C.6.4.7 - En las estructuras de capacidad de disipación de energía especial (DES) deben cumplirse los requisitos adicionales del Capítulo C.21. (Véase C.21.6.6).

**H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA**

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

Artículos 7° y 11° de la Ley 400 de 1997. Que disponen:

"ARTICULO 7°.- 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.

ARTICULO 11°.- Métodos alternos de construcción.- Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción".

Título II, Capítulo 8° numeral 2 del artículo 23, Título IX, Capítulo 3° artículos 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), que dispone:

"TITULO II  
PARA LA SEGURIDAD  
CAPITULO 8°  
EN LAS CONSTRUCCIONES

X



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 28 de 36

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

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

### TITULO IX

### PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

### CAPITULO 3°

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

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 demostrar la corrección total del mismo, 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 la sociedad enajenada en respecto a los hechos constatados como deficiencias constructivas, calificadas como defectaciones graves en el proyecto de vivienda EDIFICIO ALTO VUELO PROPIEDAD HORIZONTAL, en este caso los referentes a: “1. Sistema de bombeo que produce ruido incesante 2. Los muros perimetrales que separan los vecinos al parecer no cumplen con normas antisísmicas 3. Los muros de contención en sótanos se les puede ver el acero de refuerzo 4. El ultimo sótano no tiene desagües 9. La cubierta fue vendida en alguno de sus espacios y es insegura en su perímetro pudiendo ocurrir un accidente”. especificados tanto en el acta de las visitas técnicas de fecha



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

207 LS

## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 29 de 36

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

17 de marzo y 09 de junio del 2017 (folio 22 y 63) y en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-471 del 30 de junio del 2017 (folios 70 al 77), quebrantando 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 elementos aportados, de los cuales se deriva el Informe de Verificación de Hechos No. 17-471 del 30 de junio del 2017, que concluyó que el proyecto de vivienda EDIFICIO ALTO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL, adolecía de las siguientes afectaciones "1. Sistema de bombeo que produce ruido incesante 2. Los muros perimetrales que separan los vecinos al parecer no cumplen con normas antisísmicas 3. Los muros de contención en sótanos se les puede ver el acero de refuerzo 4. El último sótano no tiene desagües. 9. La cubierta fue vendida en alguno de sus espacios y es insegura en su perímetro pudiendo ocurrir un accidente". deficiencias constructivas que fueron calificadas como afectaciones graves.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT.

## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 30 de 36

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

### 7. Tasación e indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000) y Quinientos Mil pesos (\$500.000) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciöre 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 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

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

Ahora bien, respecto 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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 31 de 36**

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

esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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

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

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

*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, no se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella 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:

X



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 32 de 36**

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

$$VP = VH \times \left[ \frac{IPCf}{IPCi} \right]$$

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 SEIS MIL DIEZ PESOS (\$1.446010.00) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden SETENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$72.300.492.00) 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 CIENTO VEINTE CINCO MIL PESOS (\$125.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DIECIOCHO MILLONES SETENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTITRES PESOS (18.075.123.00) 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 mueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan los mismos, se deberá esta

Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, accionando 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,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 33 de 36**

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

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.

### 8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., identificada con el NIT. 830.043.430-1, representada legalmente por el señor ANDRES AUGUSTO OLARTE GARCIA, (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 los hechos "*1. Sistema de bombeo que produce ruido incesante 2. Los muros perimetrales que separan los vecinos al parecer no cumplen con normas antisísmicas 3. Los muros de contención en sótanos se les puede ver el acero de refuerzo 4. El ultimo sótano no tiene desagües 9. La cubierta fue vendida en alguno de sus espacios y es insegura en su perímetro pudiendo ocurrir un accidente*" que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO ALTO VUELO PROPIEDAD HORIZONTAL, especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-471 del 30 de junio del 2017 (folios 70 al 77), producto de las visitas realizadas el 17 de marzo y 09 de junio del 2017 (folio 22 y 63). Ello en el evento que dichos hechos no se hayan 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 p \_\_\_\_, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada \_\_\_\_ is (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida por 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 lo anterior y siendo que la enajenadora no se acogió a la normatividad que infringió y no corrigió el hecho referente a "*1. Sistema de bombeo que produce ruido incesante 2. Los*

X



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 34 de 36

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

*muros perimetrales que separan los vecinos al parecer no cumplen con normas antisísmicas*  
3. *Los muros de contención en sótanos se les puede ver el acero de refuerzo* 4. *El último sótano no tiene desagües* 9. *La cubierta fue vendida en alguno de sus espacios y es insegura en su perímetro pudiendo ocurrir un accidente”* de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-471 del 30 de junio del 2017 (folios 70 al 77), el Despacho impondrá sanción por valor de CIENTO VEINTE CINCO MIL PESOS (\$125.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DIECIOCHO MILLONES SETENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTITRÉS PESOS (18.075.123.00) M/CTE. a la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., identificada con el NIT. 830.043.430-1, representada legalmente por el señor ANDRES AUGUSTO OLARTE GARCIA (o quien haga sus veces)

En mérito de lo expuesto este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., identificada con el NIT. 830.043.430-1, representada legalmente por el señor ANDRES AUGUSTO OLARTE GARCIA (o quien haga sus veces), con multa por valor de CIENTO VEINTE CINCO MIL PESOS (\$125.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DIECIOCHO MILLONES SETENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTITRÉS PESOS (18.075.123.00) 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.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., identificada con el NIT. 830.043.430-1, representada legalmente por el señor ANDRES AUGUSTO OLARTE GARCIA (o quien haga sus veces), para que dentro de los cuatro (4) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria de presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos *“1. Sistema de bombeo que produce ruido incesante* 2. *Los muros perimetrales que separan los vecinos al parecer no cumplen con normas antisísmicas* 3. *Los muros de contención en sótanos se les puede ver el acero de refuerzo* 4. *El último sótano no tiene desagües* 9. *La cubierta fue vendida en alguno de sus espacios y es insegura en su perímetro pudiendo ocurrir un accidente”* que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO ALTO VUELO PROPIEDAD HORIZONTAL, especificado en el Informe de



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 35 de 36**

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

Verificación de Hechos No. 17-471 del 30 de junio del 2017 (folios 70 al 77), producto de las visitas realizadas el 17 de marzo y 09 de junio del 2017 (folio 22 y 63).

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., identificada con el NIT. 830-043.430-1, representada legalmente por el señor ANDRES AUGUSTO OLARTE GARCIA (o quienes hagan 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.

**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:** Notificar el contenido de esta resolución a la sociedad enajenadora PROYECTOS DE COLOMBIA PRODECOL S.A., identificada con el NIT. 830-043.430-1, representada legalmente por el señor ANDRES AUGUSTO OLARTE GARCIA. (o quien haga sus veces) y/o a su apoderado señor NELSON BELTRAN CAPADOR.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Notificar el contenido de la presente resolución al representante legal y/o administrador del proyecto de vivienda EDIFICIO ALTO VUELO PROPIEDAD HORIZONTAL, en esta ciudad.

X



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

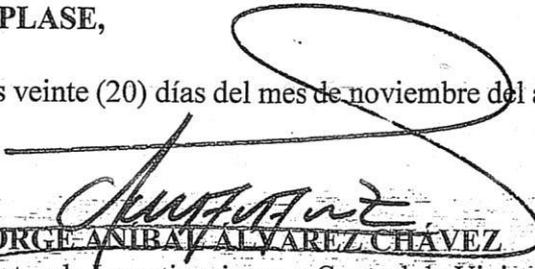
**RESOLUCIÓN No. 1474 DEL 20 DE NOVIEMBRE DEL 2018 Pág. 36 de 36**

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

**ARTÍCULO OCTAVO:** 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 veinte (20) días del mes de noviembre 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: Vanessa Dominguez Palomino - Abogado Contratista, SICV

X