



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

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

**2-2020-32171**

FECHA: 2020-10-09 09:28 PRO 696658 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 12 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACION  
DESTINO: EDIFICIO mana .  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Bogotá D.C.

Señora:

**JEISON FERNANDO MICELLY SUAREZ**

Representante Legal (o quien haga sus veces)

**EDIFICIO MANA - PROPIEDAD HORIZONTAL**

admedificiomana@gmail.com

Carrera 43 B No 24 A - 38 Sur

Teléfonos: 3167503172 / 3167520705

Bogotá D.C.

Tipo de acto administrativo: Auto 96 del 28 de agosto de 2020  
Expediente No. 1-2017-92983-1

Dando cumplimiento al: **Auto 96 del 28 de agosto de 2020** "Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

Lo enunciado en seis(6) folios

Proyectó: Nelson Armando Rodríguez – Contratista SICV

Revisó: Rosa Elena Cabrera Ciceri- Profesional Especializado SICV

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 96 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2020**

Pág. 1 de 24

*“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

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

En ejercicio de las 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, 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **JEISON FERNANDO MICELLY SUAREZ**, en calidad de representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO MANA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 43 B No 24 A - 38 Sur de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MEBAR S.A.S.**, identificada con **Nit. 900.184.552-8** representada legalmente por el señor **JULIAN MESA BARON** (o quien haga sus veces) actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2017-92983 del 01 de noviembre del 2017, Queja No.1-2017-92983-1 (folio 1 al 9).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto es la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MEBAR SAS**, identificada con Nit. 900.184.552-8, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015005, actualmente cancelado (folio 48).

Que mediante Auto de apertura No 3712 del 10 de septiembre del 2019 (folios 52 - 57), se dispuso a dar apertura a la investigación administrativa en razón a las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas evidenciados en las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MANA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, conforme plasma en el informe de verificación de hechos 19-746 del 25 de julio de 2019 (folios 42 - 47).

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

*“... (...) INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-746  
25 de julio de 2019*

*Radicación No. 1-2017-92983 del 01 de noviembre de 2017  
No. de la queja 1-2017-92983-1  
Quejoso Jeison Fernando Micelly Suárez  
Dirección del quejoso Carrera 43B # 24A-26 – Zonas Comunes  
Proyecto Edificio Mana  
Dirección proyecto Carrera 43B # 24A-26  
Localidad Teusaquillo  
Estrato 04  
Radicación documentos 400020150061 de 12 de marzo de 2015 (24 unidades)  
Enajenador CONSTRUCTORA MEBAR SAS  
Dirección enajenador Calle 15 # 40-01 Oficina 432 Lobby 2 C.C Primavera V/cio  
Nº de registro 2015005  
SÍNTESIS DE LA QUEJA*

*“(...) Presuntas deficiencias constructivas en áreas comunes (...)”.*

**VISITA**

*Visita Técnica No. 01  
Fecha 27 de septiembre de 2018  
Funcionario  
Diana Marcela Mendieta Duarte  
Atendido Por  
Licett Hernández (Administradora del proyecto)  
María Lilia Barón Gallardo (Representante Legal Enajenador)*

*Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre del 2015.*

*De acuerdo con lo indicado por las partes, la entrega de las zonas comunes fue el 17 de octubre de 2016.*

**AUTO No. 96 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2020**

Pág. 3 de 24

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

**HALLAZGOS**

*Nota: No se realiza verificación de las presuntas deficiencias que denuncian en terrazas, puesto que corresponden a zonas comunes de uso exclusivo y al momento de la visita, no es posible acceder.*

*Se aclara en la visita que las afectaciones de zonas privadas se deben dar a conocer mediante radicaciones individuales por parte de los propietarios que cuenten con afectaciones en sus inmuebles.*

*Se hace verificación de los siguientes hechos:*

**1. “AGRIETAMIENTOS Y FISURAS EN MUROS Y PLACA DE PARQUEADERO”**

*La quejosa manifiesta que se presentan agrietamientos a nivel de los muros y placas del parqueadero, los cuales generan -en los muros- filtraciones y -en la placa- deterioro de esta.*  
**Muros y Placa Parqueaderos**

*En la visita se observa que hay unas fisuras en unos muros del sótano y la placa de este en donde se ubican los estacionamientos.*

*Las fisuras que presentan los muros son en el pañete y no hay evidencia que corresponda a afectaciones de tipo estructural. Corresponden al acabado únicamente.*

*Señala la enajenadora que las fisuras que presenta la placa se dieron al momento de fraguado. Indica que realizaron las intervenciones con pulidora, agrandando las mismas y les aplicaron sikaflex, aproximadamente 2 años después de la entrega de las zonas comunes.*

*Se observa que algunas de las fisuras cuentan con las reparaciones con el material indicado. No obstante, la mayoría de ellas no se ven intervenidas. Se ve que la placa cuenta con fisuras en distintos lugares y que la mismas no se presentan por las dilataciones previstas por el enajenador. No obstante, no se evidencia que las mismas correspondan a afectaciones de tipo estructural, sino que corresponden a retracción plástica, al momento del fraguado.*

*Lo anterior, incumple lo establecido en el Título C de la NSR 10, la cual señala:*

*“(…) C.5.11 — Curado CR5.11 — Curado*

*C.5.11.1 — A menos que el curado se realice de acuerdo con C.5.11.3, el concreto debe mantenerse a una*

Continuación del Auto: “*Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas*”

*temperatura por encima de 10° C y en condiciones de humedad por lo menos durante los primeros 7 días*

*después de la colocación (excepto para concreto de alta resistencia inicial).*

*C.5.11.2 — El concreto de alta resistencia inicial debe mantenerse por encima de 10° C y en condiciones de humedad por lo menos los 3 primeros días, excepto cuando se cure de acuerdo con C.5.11.3. (...).”*

*“(...) C.5.1.1 — El concreto debe dosificarse para que proporcione una resistencia promedio a la compresión,  $f_c'$ , según se establece en C.5.3.2, y debe satisfacer los criterios de durabilidad del Capítulo C.4. El concreto debe producirse de manera que se minimice la frecuencia de resultados de resistencia inferiores a  $f_c'$ , como se establece en C.5.6.3.3. Para concreto diseñado y construido de acuerdo con el Reglamento NSR-10,  $f_c'$  no puede ser inferior a 17 MPa.*

*C.5.1.2 — Los requisitos para  $f_c'$  deben basarse en ensayos de cilindros, hechos y ensayados como se establece en C.5.6.3.*

*C.5.1.3 — A menos que se especifique lo contrario  $f_c'$  debe basarse en ensayos a los 28 días. Si el ensayo no es a los 28 días, la edad de ensayo para obtener  $f_c'$  debe indicarse en los planos o especificaciones de diseño.*

*C.5.1.4 — Cuando los criterios de diseño de C.8.6.1, C.12.2.4(d) y C.22.5.6.1 indiquen el empleo de un valor de resistencia a la tracción por hendimiento del concreto, deben realizarse ensayos de laboratorio de acuerdo con NTC 4045 (ASTM C330) para establecer un valor de  $f_c't$  correspondiente a  $f_c'$ .*

*C.5.1.5 — Los ensayos de resistencia a la tracción por hendimiento no deben emplearse como base para la aceptación del concreto en obra.*

*C.5.1.6 — El concreto reforzado con fibra de acero debe cumplir con NTC 5541 (ASTM C1116). El  $f_c'$  mínimo para el concreto reforzado con fibra de acero debe cumplir con C.5.1.1 (...).”*

*También debe cumplir lo establecido en:*

*“(...) C.5.2 — Dosificación del concreto*

*C.5.2.1 — La dosificación de los materiales para el concreto debe establecerse para lograr:*  
*(a) Trabajabilidad y consistencia que permitan colocar fácilmente el concreto dentro del encofrado y alrededor del refuerzo bajo las condiciones de colocación que vayan a emplearse, sin segregación ni exudación excesiva.*

*(b) Resistencia a exposiciones especiales, según lo requerido en el Capítulo C.4.*

*(c) Conformidad con los requisitos del ensayo de resistencia de C.5.6.*

*C.5.2.2 — Cuando se empleen materiales diferentes para distintas partes de la obra propuesta, debe evaluarse cada una de las combinaciones.*

## AUTO No. 96 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2020

Pág. 5 de 24

Continuación del Auto: “Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”

C.5.2.3 — *La dosificación del concreto debe establecerse de acuerdo con C.5.3, o alternativamente con C.5.4, y debe cumplir con los requisitos correspondientes del Capítulo C.4 (...)*”.

*Adicionalmente debe cumplir lo establecido en:*

*“(…) C.1.3 - SUPERVISION TECNICA*

*C.1.3.1 – las construcciones de concreto deben ser inspeccionadas de acuerdo con el Título I de la NSR-10. Las construcciones de concreto deben ser inspeccionadas durante todas las etapas de la obra por, o bajo la supervisión de un profesional facultado para diseñar o por un supervisor técnico calificado, exceptuando los casos previstos por la Ley 400 de 1997 caso en el cual el control de calidad de los materiales empleados en la construcción será responsabilidad del constructor.*

*C.1.3.2 – El supervisor técnico deben exigir el cumplimiento de los planos y especificaciones de diseño. A menos que se especifique otra cosa en el Título I del Reglamento NSR-10, los registros de supervisión técnica deben incluir:*

- (a) Forma de entrega, colocación e informe de ensayos del concreto fresco, resistencia y otros ensayos para todas las clases de mezclas de concreto;*
- (b) Colocación y remoción de encofrados, cimbras y apuntalamientos;*
- (c) Colocación del refuerzo y anclajes;*
- (d) Mezclado, colocación y curado del concreto;*
- (e) Secuencia de montaje y conexión de elementos prefabricados;*
- (f) Tensionamiento de los tendones de preesforzado;*
- (g) Cualquier carga de construcción significativa aplicada sobre pisos, elementos o muros terminados;*
- (h) Avance general de la obra (...)*”.

*Lo anterior, se establece como deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.*

## **2. “AISLAMIENTO”**

*Indica la quejosa que debido a que el enajenador cubrió un asilamiento contra el predio vecino, cuentan con una querrela en la Alcaldía Local.*

*Se hace verificación del expediente de la radicación de documentos No. 400020150061 del 12 de marzo de 2015 y se observa que en los planos arquitectónicos No. 1 y 2 dicho espacio corresponde a un patio que sirve para iluminar y ventilar espacios habitables.*

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

*Patio Contra Predio Vecino*

*Planta de Primer Piso Plano 1 – Planta de Piso Tipo Plano 2*

*Licencia de Construcción No. LC 14-1-0180 del 23/04/14*

*Lo anterior, incumple lo establecido en el Decreto 333 de 2010, el cual indica:*

*“(…) 4. Patios: Sin perjuicio de lo dispuesto en el POT y en las disposiciones que lo reglamenten para las zonas sometidas al tratamiento de mejoramiento integral, el lado mínimo de los patios se regula de la siguiente manera:*

- a) Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a tres (3) metros.*
- b) En cada vivienda el lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros.*
- c) Debe plantearse desde el nivel del terreno. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten pueden plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el numeral 4 del literal a) del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso del patio (…).”*

*Adicionalmente, incumple lo establecido en la Ley 400 de 1997, la cual indica:*

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

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes.*

### **3. “MURO DE CERRAMIENTO”**

*Dice la administradora que tienen la inquietud de si el proyecto cuenta con muro de cerramiento contra predio vecino. Pues la copropiedad del edificio colindante con el montacoches se queja del ruido generado por el mismo y la administradora y la copropiedad del proyecto consideran la posibilidad que se esté compartiendo el muro del vecino.*

**AUTO No. 96 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2020**

Pág. 7 de 24

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

*Muro Colindante en Cuestión*

*En la visita se observa que el proyecto cuenta con el muro de cerramiento propio y no comparte el muro con el vecino. Se puede ver además que hay unas láminas de poliuretano expandido en el sector del montacoches en donde se encuentra el motor de este. De acuerdo con lo expresado por las partes, el material fue instalado por la administración en diciembre de 2017, con el fin de disminuir el impacto generado al proyecto colindante.*

*De acuerdo con lo anterior y debido a la existencia del muro, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.*

**4. “FLOTADORES TANQUE DE AGUA”**

*La administradora manifiesta que en el primer semestre de 2017 los flotadores fallaron y se rebosó el agua del tanque de almacenamiento de agua potable.*

*Salida de Tanque de Agua Potable*

*Se verifica el cuarto de bombas que es donde se encuentra el ingreso al tanque de almacenamiento y el funcionamiento de los flotadores en normal de acuerdo con lo observado. Se puede ver que hay unas manchas por presunta salida de agua de este. No obstante, al momento de la visita no es posible establecer las causas de dicha falla y menos endilgar la responsabilidad de esta al enajenador.*

*De acuerdo con esto, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.*

**5. “CHEQUE DE BOMBA”**

*Manifiesta la quejosa que el cheque instalado en la bomba 1 no es en galvanizado sino en otro material. La delegada del enajenador señala que el cheque es en acero al carbón y que se instaló en este material por cuanto así fue aprobado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado.*

*Al momento de la visita se evidencia que funciona de manera adecuada.*



Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

*Debido a que no hay norma que establezca el material en el cual se debe instalar el cheque y que este se encuentra funcionando al momento de la visita, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.*

#### 6. *“FILTRACIONES SÓTANO”*

*Señala la quejosa que las filtraciones en el sótano se vienen presentando desde noviembre de 2017 y la mayor se empezó a presentar 3 meses antes de la visita.*

##### *Muros Sótano*

*Se observa que a través de algunos de los muros del sótano tienen lloraderos, los cuales se encuentran activos al momento de la visita.*

*Por lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Título H de la NSR-10:*

*“(…) H.6.4.6.1 — Consideración del agua — El análisis precedente es correcto para un sistema de esfuerzos totales, en una masa de suelo eventualmente saturado, pero sin agua libre. En caso de presencia de agua libre o nivel freático, su influencia debe calcularse por separado.*

*H.6.4.7 — OTROS MÉTODOS — En casos donde se requiera un estricto control de las deformaciones se permite el empleo, con el mejor criterio posible, de metodologías tales como elementos finitos, diferencias finitas o elementos de borde.*

*H.6.4.8 — ESTADO DE CÁLCULO — La selección de los estados activos, en reposo o pasivos, actuantes sobre la estructura de contención debe quedar plenamente justificada, teniendo en cuenta los procedimientos constructivos, posibilidad de deformación de la estructura de contención y las características propias del suelo por soportar.*

##### *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*

Continuación del Auto: "Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas"

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

*Adicionalmente, debe dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:*

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

*(...)*

*ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.*

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

*(...)*

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

*Según lo anterior, se establece que es una afectación grave que afecta las condiciones de la edificación y el uso de las zonas comunes.*

## **7. "BOMBA EYECTORA"**

*Indica la quejosa que la bomba eyectora es de mala calidad y baja capacidad para el proyecto.*

*La enajenadora dice que las bombas instaladas en el proyecto son de marca BARNES, marca que es reconocida en el sector de la construcción y que la capacidad está dada de acuerdo con lo señalado por el diseñador hidráulico.*

*Bombas Eyectoras*

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

*En la visita se puede observar que las bombas se encuentran funcionando y no se acredita mediante algún documento técnico que repose en el expediente que la capacidad de las bombas no sea la adecuada.*

*Por tal motivo, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones para este hecho.*

#### 8. *“CANAL BORDE SÓTANO”*

*Manifiesta la quejosa que el canal de evacuación de agua del sótano se desborda y no es adecuado para evacuar el agua que llega al sótano.*

*Cañuela*

*Debido a que se están presentando filtraciones que no estaban previstas, a través de los muros del sótano de acuerdo con lo indicado en el hecho No. 6 del presente informe, las cañuelas no están dando a basto y por esto se rebosa.*

*La norma que se incumple para este hecho es la misma mencionada en el hecho No. 6 del presente informe.*

*Según lo anterior, se establece que es una afectación grave que afecta las condiciones de la edificación y el uso de las zonas comunes.*

#### 9. *“ANCLAJE PUERTA ACCESO”*

*La quejosa indica que la puerta se desniveló y que fue necesario que ellos le hicieran unas intervenciones porque la misma estaba perdiendo plomada, que la puerta es muy pesada para los soportes que instaló el enajenador.*

*La enajenadora indica que ellos realizaron intervención a la misma en diciembre de 2017 y abril de 2018 y que la lámina del soporte de la puerta fue modificada por la copropiedad.*

*Se observa al momento de la visita que la base de la puerta cuenta con unos retazos de lámina que no corresponden a los originales y se muestra por parte de la administradora la lámina que fue instalada por parte del enajenador en su última intervención.*

*Puerta Acceso*

**AUTO No. 96 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2020**

Pág. 11 de 24

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

*De acuerdo con la manifestación de las partes, como se realizó una intervención por parte de la copropiedad dentro del término de la garantía de las obras realizadas por el enajenador, no es posible endilgar responsabilidad por las intervenciones hechas por la misma al enajenador. Por esto, no es posible establecer deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especiaciones para este hecho... (...)”*

Que mediante radicado No. 2-2019-53837 del 30 de septiembre de 2019 (Folios 58), se envió citación para que la sociedad enajenadora se notificara personalmente del Auto de apertura No 3712 del 10 de septiembre del 2019, enviado y entregado el 09 de octubre de 2019 como consta en la guía No. YG241989364CO de la empresa de servicios postales Nacionales S.A. - 4-72, y posteriormente se envió comunicación al quejoso del Auto de apertura No 3712 del 10 de septiembre del 2019, enviado y entregado el 09 de octubre de 2019 como consta en la guía No YG241990075CO de la empresa de servicios postales Nacionales S.A. - 4-72.

Que el 16 de octubre de 2019 se notificó personalmente el señor DOUGLAS BERNAL SAAVEDRA identificado con C.C No. 17.044.663 de Bogotá, debidamente autorizado por la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA MEBAR S.A.S., del Auto de apertura No 3712 del 10 de septiembre del 2019, (folios 59-64).

Que mediante oficio 1-2019-41259 del 6 de noviembre de 2019 (folios 65-76), la sociedad enajenadora presentó sus descargos del Auto de Apertura, en el que se pronunció sobre los hechos materia de investigación solicitando lo siguiente:

*“ (...) Debo antes que todo señalar que la visita según se desprende fue practicada por una profesional del ramo de la ARQUITECTURA arquitecta DIANA MARCELA MENDIETA DUARTE, personas respecto de la cual no tengo ningún reparo frente a la rama de su profesión cual es la arquitectura, pero cuya especialidad no es ni ha sido para los arquitectos el estudio y conocimiento de la rama de la ingeniería en especial lo referente a las estructuras, resistencia de materiales, a los cuales se refiere en su estudio la señalar que se incumple con lo establecido en el título C de la N S R 1 toda vez que no tuvo acceso a las pruebas de resistencia del concreto reforzado de la placa y que su Inspección fue meramente visual sobre la superficie el piso de los parqueaderos res y paredes del sótano de garajes, sin haber efectuado ninguna prueba de carácter técnico que le permita señalar que “se” ESTABLECE UNA DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA QUE AFECTA GRAVEMENTE LAS ZONAS COMUNES” afirmación esta que resulta cuestionable por decir lo menos cuando no se ha practicado ni tomado un examen técnico de resistencia de los materiales usados ni*

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

*conoce de las pruebas de resistencia que se practicaron al momento de la construcción y que resulta apriorística y sin fundamento científico alguno hacer tan temeraria afirmación.*

*Salta a la vista que las fisuras reparadas son de los pañetes y de la superficie del piso y de las paredes de parqueadero sin que tenga nada que ver la loza de concreto sobre la cual se efectuó el pañete o recubrimiento que es meramente decorativo y que nada tiene que ver con la estructura de la construcción para poder determinar si hubo fallas constructivas como lo afirma la arquitecta sería menester efectuar estudios técnicos y conocer los valores del concreto y varilla utilizados por los constructores, examen estos que brilla por su ausencia y que solo con pruebas de carácter científico pueden ser determinadas para conocer si se cumplió o no con las especificaciones y requisitos constructivos del Ingeniero calculista y de diseño que se presentó cuando se pidió la licencia de construcción ante la autoridad competente para levantar el edificio materia de la investigación.*

*Bástenos con repetir acá lo que señala la propia arquitecta en su visita "LAS FISURAS QUE PRESENTA LOS MUROS SON DEL PAQUETE Y NO HAY EVIDENCIA QUE CORRESPONDA A AFECTACIONES DE TIPO ESTRUCTURAL" ( tomado de la página 3 de la visita técnica) es decir que solamente son afectaciones de carácter meramente formales y de enlucido que no pueden dar lugar a que se concluya de manera terminante a que se diga que conducen a una afectación de DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA como lo señala la arquitecta y lo dice el auto que acá contestamos. Queda con estado el punto número uno de la visita y de la queja presentada por el quejoso, adelante solicitaremos las pruebas para demostrarlo errado de las afirmaciones contenidas tanto en la visita como en los señalado en el auto que se contesta.*

*2. AISLAMIENTO Los aislamientos cumplen en su totalidad con lo previsto en las normas que regulan estas situaciones y lo prevenido en el POT de la época en que se presentó la licencia de construcción, salta a la vista que no se tomaron las medidas pertinentes para determinar si los aislamientos estaban correctos bastará con efectuar nuevamente las medidas para establecer que los aislamientos el edificio corresponden lo establecido en las normas que regulan la materia y el cubrimiento al que hace referencia la visita fue instalado con posterioridad a la entrega del edificio a los compradores quienes para evitar que durante la época del lluvias entrara agua hicieron esa especie de marquesina que no afecta para nada los aislamientos y que solamente es de carácter preventivo sin afectar estructuralmente el edificio ni vulnerar las normas sobre aislamientos y es meramente de enlucimiento y decorativo.*

*Y pasamos al punto 6 de la visita referente a la FILTRACIÓN DEL SÓTANO.*

**AUTO No. 96 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2020**

Pág. 13 de 24

 Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

*En este punto antes que nada debemos señalar que los vecinos del costado del edificio provienen de jardines y jardineras de propiedad en los vecinos y construcciones vecinas que no fueron inspeccionadas por la arquitecta que realizó la visita, señalamos que en la pared en donde se presentan las filtraciones los vecinos instalaron UN LAVADERO DE ROPAS cuyos desagüe no está conectado debidamente con la red de alcantarillado de la ciudad y que genera permanentes acumulaciones de agua, lavadero instalado en la pared aledaña al edificio, puesto después de entregado el edificio a los compradores y que ha afectado gravemente la acumulación de aguas en el suelo de esa propiedad y que por efectos de la naturaleza se filtra el edificio por el muro de cerramiento y para evitar mayores daños la constructora procedió a poner lloraderas para recoger las aguas provenientes de las casas vecinas en especial del Hotel que linda con el edificio del cual en su momento tenía una caja de inspección tapar con desperdicios y que generaba desbordamientos de agua residuales las cuales manaban por la pared del edificio, debemos tener en cuenta que la visita y nada hizo referencia a las construcciones vecinas las cuáles son las productoras de las aguas que suelten las anegaciones a que se refiere la quejosa en especial como lo de manifestado en lavadero y el hotel vecino grandes productores de agua mal conectadas y que por naturaleza afectan la construcción del edificio Mana.*

*Y luego pasamos al numeral 8 referencias al CANAL BORDE SÓTANO.*

*Este canal está conectado a la red de desagües mediante tubos de PVC instalados por la constructora para evitar taponamientos todos los propietarios del edificio omitido gravemente el mantenimiento y aseo de dicho canal generando con ello que se presenten taponamientos de los desagües instalados y taponamientos que hace que se desvanecen las aguas conectadas en dicho canal, que de acuerdo con los planos arquitectónicos presentados ante la Curaduría Urbana que autorizó la obra son suficientes y se cumplió no proyectado al hacer la obra, si los propietarios no hacen mantenimiento de los desagües es Claro que se produzcan de Ramos de las aguas que desbordan una canal por falta de vía de escape por mera negligencia y falta de mantenimiento de dichos desagües acciones éstas que competen exclusivamente a la administración de la comunidad y que nada tiene que ver con la construcción del edificio del cual fue entregado en óptimas condiciones a los compradores y su injuria no puede ser atribuida a la constructora que cumplió cabalmente con todas las especificaciones presentadas a la curaduría urbana de Bogotá que aprobó la obra y donde reposan o deben reposar los planos de la obra con todas sus especificaciones...(...)”*

*“ ... (...) PRUEBAS:*

Continuación del Auto: “*Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas*”

*Solicito se ordene la práctica de UNA INSPECCIÓN JUDICIAL sobre el edificio MANA Y LAS EDIFICACIONES VECINAS PARA DETERMINAR SI LOS AISLAMIENTOS ESTÁN ADECUADAMENTE CUMPLIDOS POR LA CONSTRUCTORA, SI LOS VECINOS HAN HECHO OBRAS, INSTALAR LAVADEROS Y OTRAS CONSTRUCCIONES DESPUÉS DE TERMINADO EL EDIFICIO Y SÍ CUENTA CON LAS DEBIDAS LICENCIAS PARA HACER TALES CONSTRUCCIONES QUE AFECTEN Y PRODUCEN LOS HALLAZGOS Y MOLESTIAS SEÑALADOS POR LA QUEJOSA.*

*2. SE OFICIE A CEMENTOS ARGOS PARA QUE CON DESTINO A ESTE PROCESO CERTIFIQUE SOBRE EL CONCRETO SUMINISTRADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO MANA,*

*3. SE TENGAN COMO PRUEBA LA MATERIALIZACIÓN DE LAS COTAS DE NIVEL PARA EL CONTROL DE ASENTAMIENTO DEL EDIFICIO QUE ACOMPAÑO CON ESTE ESCRITO EN 6 FOLIOS.*

*4. SE ORDEN QUE SE REVISEN LOS BLOQUES O PRUEBAS DE RESISTENCIA A QUE FUERAN SOMETIDA LA PLACA DEL EDIFICIO EN ESPECIAL LA DEL ÁREA DE PARQUEADEROS POR INGENIEROS ESTRUCTURALES QUE CERTIFIQUEN SOBRE LA IDONEIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y SUS RESISTENCIAS... (...)*”

Con base en lo expuesto, esta Subdirección de conformidad con el artículo 40 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, procederá a analizar la viabilidad de abrir un término probatorio, previo el siguiente,

### **ANÁLISIS DEL DESPACHO**

De conformidad con el artículo 40 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se establece que *durante la actuación administrativa y hasta antes de que se profiera la decisión de fondo se podrán aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado sin requisitos especiales. Contra el acto que decida la solicitud de pruebas no proceden recursos. El interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, antes de que se dicte una decisión de fondo.*

**AUTO No. 96 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2020**

Pág. 15 de 24

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

El artículo 169 de la ley 1564 de 2012, por la cual se expidió el Código General del Proceso, señala frente a la práctica de pruebas que:

*“Artículo 169. Prueba de oficio y a petición de parte. Las pruebas pueden ser decretadas a petición de parte o de oficio cuando sean útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes: Sin embargo, para decretar de oficio la declaración de testigos será necesario que éstos aparezcan mencionados en otras pruebas o en cualquier acto procesal de las partes.*

*Las providencias que decreten pruebas de oficio no admiten recurso. Los gastos que implique su práctica serán de cargo de las partes por igual, sin perjuicio de lo que se resuelva sobre costas.”*

Con fundamento en lo anterior, resulta oportuno mencionar los demás criterios contenidos en el Código General del Proceso, norma que con relación al régimen probatorio establece:

- 1. Que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas que regular y oportunamente hayan sido allegadas al proceso, es decir, la necesidad de la prueba (art. 164 del C.G.P.).*
- 2. Que pueden ser utilizados como medios de prueba la declaración de parte, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez, o para el caso la Administración Distrital (art. 165 del C.G.P.).*
- 3. Que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba (art. 167 del C.G.P.).*
- 4. Que las pruebas deben ceñirse al asunto materia del proceso y que el juez rechazará de plano las que sean ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifestaciones superfluas o inútiles (art. 168 del C.G.P.).*

En ese orden, las pruebas son un medio de verificación de las afirmaciones y hechos que formulan las partes dentro de un proceso, con el fin de otorgarle al juez las pautas necesarias para tomar una decisión. Así las cosas, se tiene que no sólo se necesita allegar o solicitar oportunamente las pruebas que se pretende hacer valer, sino que estas deben ser congruentes



**AUTO No. 96 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2020**

Pág. 16 de 24

Continuación del Auto: "*Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas*"

con el objeto del trámite que se adelanta y cumplir con los requisitos de pertinencia, conducencia y utilidad.

El concepto de conducencia se refiere a la idoneidad legal que tiene una prueba para demostrar un hecho determinado, es decir, que la práctica de la prueba es permitida por la ley como elemento demostrativo de algún hecho o algún tipo de responsabilidad. La pertinencia es la relación directa entre el hecho alegado y la prueba solicitada. A su vez, la utilidad se refiere a su aporte concreto en relación con el objeto de la investigación, en oposición a lo superfluo e intrascendente.

Frente a lo anterior señala esta Subdirección que con respecto a la solicitud de estudio de las pruebas fundamentadas mencionadas en el radicado No. 1-2019-41259 del 6 de noviembre de 2019 (folios 65-76) en las cuales solicita:

(...)

*Una inspección judicial sobre el edificio mana y las edificaciones vecinas para determinar si los aislamientos están adecuadamente cumplidos por la constructora, si los vecinos han hecho obras, instalar lavaderos y otras construcciones después de terminado el edificio y si cuenta con las debidas licencias para hacer tales construcciones que afecten y producen los hallazgos y molestias señalados por la quejosa.*

*2. Se oficie a cementos argos para que con destino a este proceso certifique sobre el concreto suministrado para la construcción del edificio mana,*

*3. Se tengan como prueba la materialización de las cotas de nivel para el control de asentamiento del edificio que acompañe con este escrito en 6 folios.*

*4. Se orden que se revisen los bloques o pruebas de resistencia a que fueran sometida la placa del edificio en especial la del área de parqueaderos por ingenieros estructurales que certifiquen sobre la idoneidad de los materiales de construcción y sus resistencias.*

Respecto de la solicitud de prueba de inspección judicial al Edificio Mana, y las edificaciones vecinas para determinar si los aislamientos están adecuadamente cumplidos por la constructora, si los vecinos han hecho obras, instalar lavaderos y otras construcciones después de terminado el edificio, en primera parte es de manifestar que la inspección judicial solicitada al proyecto de vivienda, no es viable en atención a que los hechos de la queja verificados en visita técnica adelantada por este Despacho y plasmados en el Informe de

**AUTO No. 96 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2020**

Pág. 17 de 24

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

Verificación de Hechos 19-746 del 25 de julio de 2019 (folios 42 - 47), dieron cuenta de las afectaciones con su respectiva calificación previamente dadas a conocer en el auto de apertura de la investigación administrativa adelantada, afectaciones que permanecen en el tiempo y que no se tiene conocimiento de que hayan sido superadas, ahora bien respecto de las actas de vecindad por las construcciones vecinas, este documento se puede solicitar en la Alcaldía Local a la que pertenezca el proyecto de vivienda en cuestión.

Así las cosas, no es llamada a prosperar la prueba solicitada por el enajenador al no resultar esta conducente a desvirtuar los hechos objeto de investigación administrativa.

De lo pertinente a la solicitud de prueba de oficiar a cementos argos para que con destino a este proceso certifique sobre el concreto suministrado para la construcción del Edificio Mana, es de anotar que dicha prueba no es conducente, al no ser esta misma procedente dentro de la actuación administrativa que se adelanta, toda vez que, no se cumplen los criterios establecidos en el artículo 174 del Código General del Proceso, el cual regula la materia; más aún, si se tiene en cuenta que el artículo 173 de la misma norma establece expresamente la posibilidad de abstenerse de ordenar la práctica de la prueba que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiese podido conseguir la parte interesada. Disposición consagrada en los siguientes términos:

*“ARTÍCULO 173. OPORTUNIDADES PROBATORIAS. Para que sean apreciadas por el juez las pruebas deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señalados para ello en este código.*

*En la providencia que resuelva sobre las solicitudes de pruebas formuladas por las partes, el juez deberá pronunciarse expresamente sobre la admisión de los documentos y demás pruebas que estas hayan aportado. El juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que las solicite, salvo cuando la petición no hubiese sido atendida, lo que deberá acreditarse sumariamente. (...)” (Subrayado fuera de texto).*

En atención a lo anterior, conviene traer a colación apartes del artículo 167 del Código General del Proceso, toda vez que a juicio de esta Subdirección la carga de la prueba de los hechos alegados en esta investigación corresponde a la parte que los pretenda hacer valer en la actuación administrativa; en ese orden, señala la norma:

*“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”*

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

*No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.”*

Así las cosas, este Despacho considera que la sociedad investigada está en plena capacidad de obtener y allegar a la investigación las pruebas documentales que pretende hacer valer dentro de la presente actuación, toda vez que se encuentra en la situación más favorable para aportarlas y cuenta con la mejor posición para probar los hechos descritos en la mencionada solicitud, además de que esta Entidad carece de funciones judiciales que pretendan obligar a un particular como lo es cementos Argos, a exhibir documentación que es de su resorte privado.

Reiteramos que la valoración de las pruebas obrantes en el plenario debe realizarse 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 cumple.

Vale la pena precisar que cuando este Despacho considera que las pruebas solicitadas no son idóneas al existir otros medios probatorios que le permiten al enajenador demostrar el cumplimiento, reiterando en todo caso, que el investigado podrá allegar el material probatorio que considere pertinente para desvirtuar el nexo causal entre el hecho investigado y la conducta tipificada, así como para demostrar la inexistencia del hecho siempre y cuando lo haga antes de la notificación que se realice del acto administrativo de fondo.

Ahora bien, respecto de las *“se tengan como prueba la materialización de las cotas de nivel para el control de asentamiento del edificio que acompañó con este escrito en 6 folios. (...) se orden que se revisen los bloques o pruebas de resistencia a que fueran sometida la placa del edificio en especial la del área de parqueaderos por ingenieros estructurales que certifiquen sobre la idoneidad de los materiales de construcción y sus resistencias... (...)”*

**AUTO No. 96 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2020**

Pág. 19 de 24

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

Este Despacho dio traslado de las pruebas documentales aportadas por el enajenador al área técnica a fin de que se pronunciara de las mismas, respecto del cual se emitió el Concepto Técnico No. 20-178 del 24 de agosto de 2020, el cual se transcribe, así:

**SINTESIS**

*Se solicita al área técnica emitir concepto respecto de lo expresado por la enajenadora en la respuesta al Auto de Apertura No. 3712 del 10 de septiembre de 2019.*

**CONCEPTO TÉCNICO**

*Se solicita al área técnica realizar concepto técnico respecto de las afirmaciones hechas por la sociedad enajenadora en el escrito donde describe el traslado del auto de apertura de la presente investigación.*

*Según radicado No. 1-2019-41259 del 6 de noviembre de 2019, la Constructora MEBAR S.A.S., por medio de su apoderado responde y eleva unas inquietudes respecto de lo expresado en el informe técnico de verificación de hechos No. 19-746 del 25 de julio de 2019.*

*En este escrito, aparte de discutir sobre unos puntos del citado informe, allega unos documentos que pretende sirvan como prueba para comprobar su sometimiento a la normativa aplicable respecto del proceso constructivo del proyecto de vivienda.*

*En primer lugar, discute sobre el punto 1 “AGRIETAMIENTOS Y FISURAS EN MUROS Y PLACA DE PARQUEADERO” del informe de verificación, en este expresa que el profesional que elaboró el reporte lo hizo sin fundamento alguno por cuanto no se realizaron pruebas u otro tipo de análisis que permitieran concluir la deficiencia endilgada al enajenador. Aún más indica que el profesional que debió realizar el informe debe ser del ramo de la ingeniería y no de la arquitectura puesto que desborda los conocimientos de la profesión.*

*Olvida el enajenador que en el informe se indica expresamente:  
«Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre del 2015.»*

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

*Se indica expresamente en el informe, que el concepto técnico no se soporta en ensayos, pruebas destructivas o de laboratorio o similares, estas se fundan en la observación de las características externas y de ellas se permite inferir la deficiencia constructiva que se encuentra en el proyecto de vivienda.*

*Es claro también, que el profesional endilga responsabilidad al enajenador por la deficiencia respecto del curado del concreto de la placa del parqueadero. Para controvertir lo anterior indica el apoderado en su escrito que se debió analizar las pruebas de resistencia del concreto, lo cual dista totalmente de la responsabilidad endosada en el informe, pues se trata de defectos producidos en el proceso de curado del concreto. En ningún lugar del reporte se cuestiona sobre la resistencia del concreto.*

*Intenta este también indicar que las fisuras que se encuentran en la placa corresponden a tema superficial y que ellas no forman parte de la losa del concreto. En las fotografías que acompañan el hecho se observa que la placa fue tratada y se encuentra en concreto a la vista, no se evidencia ningún tipo de tratamiento «decorativo» superficial para poder soportar la afirmación del apoderado.*

*En segundo lugar, se refiere a el punto No. 2 “AISLAMIENTO” del informe. Indicando que los aislamientos se realizaron conforme a las medidas. Basta con leer el informe para comprender que las medidas no son la afectación en cuestión. Se discute es que en el aislamiento se cubrió un patio interno por parte del enajenador y por esto la autoridad de control urbano inicio actuación contra la copropiedad. Busca el enajenador expresar que la marquesina con que se cubrió esto vacío interior fue realizada por la copropiedad, pero la misma copropiedad indica que fue construida por el enajenador. También indica que este fue preventivo respecto del posible ingreso de aguas lluvias al proyecto y que a su vez no afecta estructuralmente la edificación.*

*En tercer lugar, responde al punto No. 6 “FILTRACIONES SÓTANO” del informe de verificación de hechos, en el escrito busca transferir responsabilidades a las construcciones vecinas respecto de la filtración que se observa en los muros de los sótanos. En el informe se indica que los lloraderos dispuestos se encuentran activos, que en otras palabras se puede leer que por ellos se está evacuando el agua subterránea que se encuentra detrás de las contenciones del sótano. Lo que permite concluir que las filtraciones que se tienen en los muros del sótano provienen del nivel freático del suelo. Atado a esto indica que el punto No.8 “CANAL BORDE SÓTANO”, que también fue calificado como deficiencia, busca expresar que esto es a falta del mantenimiento apropiado por parte de la copropiedad. Es de indicar que al tener mayor presencia de aguas freáticas en los muros de contención y*

## AUTO No. 96 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2020

Pág. 21 de 24

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

*atravesando por los lloradores, es lógico que las cañuelas se saturen más. Es decir que una afectación es como consecuencia de la otra y no por negligencia en el mantenimiento.*

*Asimismo, como anexo aporta un detalle de la cañuela, con lo que pretende buscar que esa cañuela se encuentra presuntamente bien construida. Aclárese que acá no se ha discutido su construcción, lo que se discute es que el elemento, está siendo afectado como consecuencia de otra afectación.*

*En cuarto lugar, presenta unos documentos del presunto control de asentamientos realizados al proyecto, sin embargo, no se observa suscrito ni analizado por nadie. De las cifras allí consignadas no se puede discutir se deben presumir correctas, empero estas no indican nada pues no se tiene criterio de análisis para poder indicar si estas están ajustadas a norma o no.*

*No obstante, es muy importante aclarar que en el informe y por ende en la apertura, no se ha cuestionado el asentamiento de la edificación, por lo que no se entiende que busca el apoderado soportar con estos controles de asentamiento.*

*Así las cosas, luego de analizado los descargos hechos por la sociedad enajenadora no se observan elementos desde el punto de vista técnico que permitan inferir cambios respecto de lo observado en el informe de verificación de hechos. Por lo que se ratifican las calificaciones otorgadas en este.*

En consecuencia, este Despacho procederá a negar la solicitud de pruebas pretendidas por la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MEBAR S.A.S.**, (o quien haga sus veces), en atención a que la misma no resultan conducentes, pertinentes y útiles para demostrar los supuestos de hecho alegados por la interesada como mecanismos de defensa, y por cuanto el enajenador siempre estuvo en plena capacidad de conseguirlas y allegar la información pretendida, ya que se encontraba en la posición más favorable para aportarlas oportunamente a la actuación administrativa, pues es a éste último a quien le incumbe probar las afirmaciones aducidas en su escrito de descargos.

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio

## AUTO No. 96 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2020

Pág. 22 de 24

Continuación del Auto: *"Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas"*

de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *"Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat"*,
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *"Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"*
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *"Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020"*
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *"por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones"*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *"Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones"*, en los siguientes términos:

*"Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*"Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subraya fuera de texto).*

**AUTO No. 96 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2020**

Pág. 23 de 24

Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”*, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Negar la solicitud de pruebas relacionadas en el radicado de entrada No 1-2019-41259 del 6 de noviembre de 2019 pretendidas por la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MEBAR S.A.S.**, identificada con Nit. **900.184.552-8** representada legalmente por el señor **JULIAN MESA BARON**, presentadas mediante



Continuación del Auto: *“Por el cual se resuelve una solicitud de pruebas”*

escrito que describe el traslado del auto de apertura de investigación, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa del presente Auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Comunicar el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MEBAR S.A.S** identificada con Nit. **900.184.552-8** representada legalmente por el señor **JULIAN MESA BARON** (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO TERCERO:** Comunicar el contenido del presente auto al señor **JEISON FERNANDO MICELLY SUAREZ**, en calidad de representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO MANA - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente acto administrativo rige a partir de su expedición y contra el mismo no procede recurso alguno.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D.C., a los veintiocho (28) días del mes de agosto de dos mil veinte (2020).



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

Proyectó: Nelson Armando Rodríguez - SIVCV  
Revisó: Rosa Elena Cabrera Cicero - SIVCV

