



SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
SANZ JIMENEZ MIGUEL JOSE
Representante Legal (o quien haga sus veces)
INFINITI 93 SAS EN LIQUIDACION
CARRERA 13 No. 96 - 67
BOGOTA, D.C. / BOGOTA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2020-30049
FECHA: 2020-11-10 15:26 PRO AUI655 FOLIOS: 1
ANEXOS: 25 FOLIOS
ASUNTO: 1-2017-51750
DESTINO: VUC: INFINITI INFINITI 93 SAS EN LIQUIDACION
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SUNIT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No-896 de 29 de octubre de 2020**
Expediente No. **1-2017-51750-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 896 de 29 de octubre de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

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

Cordialmente,


MARIANA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

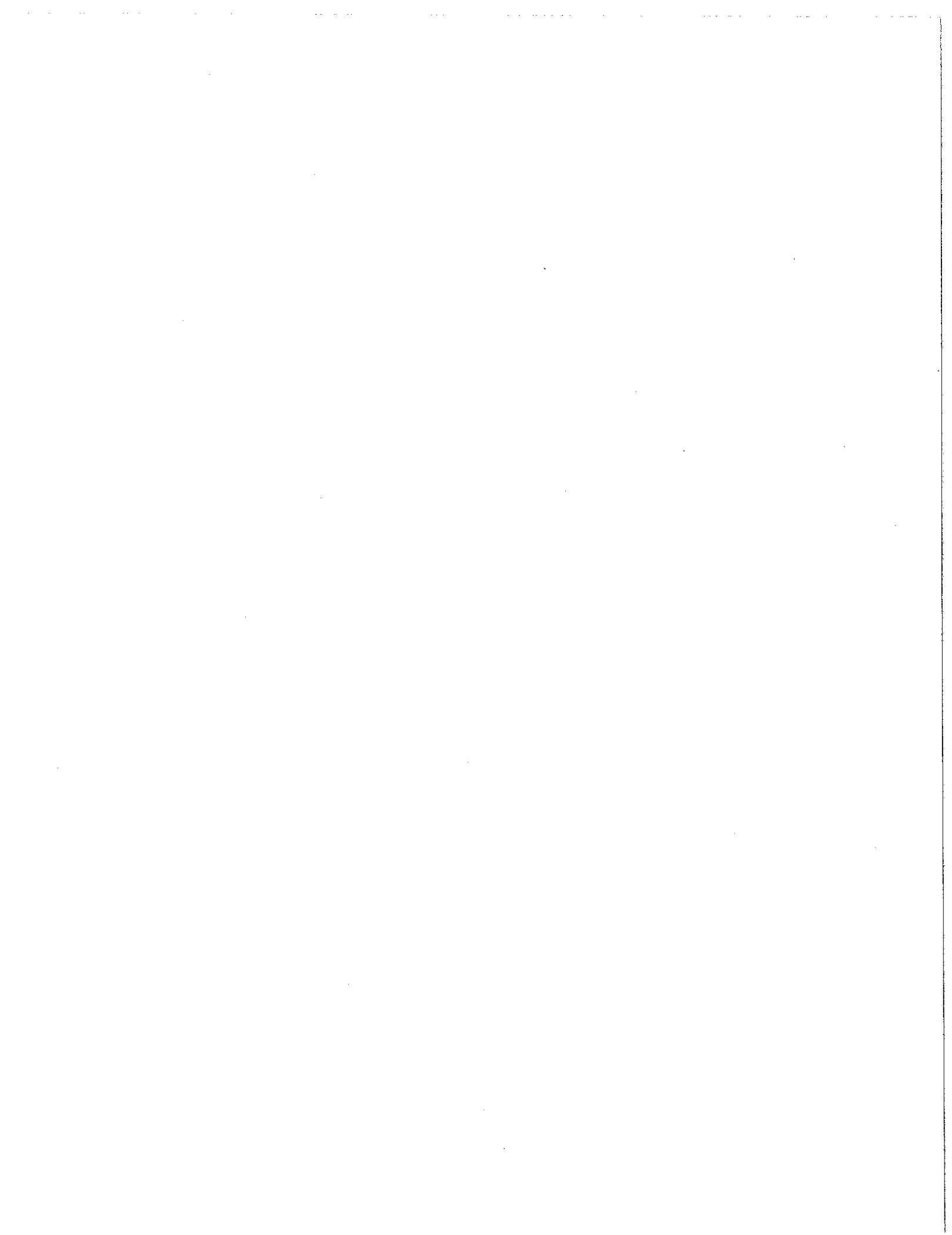
Elaboró: Raissa Ricaurte Rodríguez - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán Baquero - Profesional Universitario SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado - SIVCV
Anexos: 25 FOLIOS

11/11/2020
No funciona en la dirección.

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT



Consejo de Regulación y Supervisarios (<http://beneficios.rues.org.co/>)

Guía de Usuario (<http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html>)

Cámaras de Comercio ([/Home/DirectorioRenovacion](#))

¿Qué es el RUES? ([/Home/About](#))

correo@habitatbogota.gov.co

[Inicio \(/\)](#)

[« Regresar](#)

[Registros](#)

[Estado de su Trámite](#)

[\(/RutaNacional\)](#)

[Cámaras de Comercio](#)

[\(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)

[Formatos CAE](#)

[\(/Home/FormatosCAE\)](#)

[Recaudo Impuesto de](#)

[Registro](#)

[\(/Home/CamReclmpReg\)](#)

[Estadísticas](#)

➤ INFINITI 93 SAS EN LIQUIDACION

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo

Sigla	INFINITI 93 S A S
Cámara de comercio	BOGOTA
Identificación	NIT 900481025 - 1

Registro Mercantil

Numero de Matricula	2163229
Último Año Renovado	2019
Fecha de Renovacion	20190715
Fecha de Matricula	20111130
Fecha de Vigencia	Indefinida
Estado de la matricula	ACTIVA
Fecha de Cancelación	
Tipo de Sociedad	SOCIEDAD COMERCIAL
Tipo de Organización	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
Categoría de la Matricula	SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL
Empleados	0
Afiliado	N
Beneficiario Ley 1780?	N

Información de Contacto

Municipio Comercial	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Comercial	CR 13 96 67
Teléfono Comercial	3099124
Municipio Fiscal	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Fiscal	CR 13 96 67
Teléfono Fiscal	3099124
Correo Electrónico Comercial	asesoramos95@gmail.com
Correo Electrónico Fiscal	asesoramos95@gmail.com

REGISTRO MERCANTIL

[Comprar Certificado](http://linea.ccb.org.co/certificadoseler)
(<http://linea.ccb.org.co/certificadoseler>)

[Ver Expediente...](#)

[Representantes Legales](#)

Actividades Económicas

4111 Construccion de edificios residenciales
7490 Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.

Certificados en Línea

Si la categoría de la matrícula es Sociedad ó Persona Jurídica Principal ó Sucursal por favor solicite el Certificado de Existencia y Representación Legal Para el caso de las Personas Naturales, Establecimientos de Comercio y Agencias solicite el Certificado de Matrícula

[Ver Certificado de Existencia y Re](#)
[/RM/SolicitarCertif](#)
[codigo_camara-04&matricula=00021](#)

[Ver Certificado de Matricu](#)
[/RM/SolicitarCertif](#)
[codigo_camara-04&matricula=00021](#)

 Acceso Privado

[Bienvenido a la página de la Cámara de Comercio de Bogotá \(Manage\)](#)

[Cambiar Contraseña \(Manage/ChangePassword\)](#)

[Cerrar Sesión](#)



RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 1 de 47

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

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

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

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por **CARLOS ANDRES TERRASA VALLEJO** y **MIGUEL ANGEL PULIDO**, en calidad de copropietarios del proyecto de vivienda **EDIFICIO INFINITI- PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Calle 93 # 17-23, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del mencionado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **INFINITI 93 S.A.S EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el liquidador señor **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-51750 del 5 de julio de 2017 y Queja No. 1-2017-51750-1 (folios 1 a 19).

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 el responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO INFINITI- PROPIEDAD HORIZONTAL** es la sociedad enajenadora **INFINITI 93 S.A.S EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el liquidador **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ**, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2012007 (folio 20).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-56729 del 21 de junio de 2017 (folio 22) se corrió traslado de la queja al enajenador, para que un término de 10 días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados de la queja. De igual forma, por medio de radicado No. 2-2017-56727 del 21 de julio de 2017 se le comunicó al apoderado de la quejosa acerca de la actuación (folio 21).

Que mediante radicados 2-2018-12213 del 21 de marzo de 2018 y 2-2018-12210 de misma fecha

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 2 de 47

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

fecha, se corrió de nuevo traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto a los hechos objeto de queja.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficios con Radicados 2-2018-56263 y 2-2018-56262 del 8 de noviembre del 2018 (folios 25 y 26), se le informó a la sociedad enajenadora, y al quejoso, que el día 21 de noviembre del 2018, el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, como consta en el acta de visita (folios 27-28), con asistencia del señor JAIRO BOHORQUEZ, en calidad de autorizado del quejoso, por parte de la sociedad enajenadora no se contó con asistencia alguna.

En virtud de lo anterior, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una nueva vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con Radicado 2-2019-27927 y 2-2019-27928 del 31 de mayo del 2019 (folios 29 y 30), se le informó a la sociedad enajenadora, y al quejoso, que el día 20 de junio del 2019, el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, como consta en el acta de visita (folio 31), con asistencia del señor MIGUEL ANGEL PULIDO, en calidad de copropietario y quejoso, por parte de la sociedad enajenadora no se contó con asistencia alguna.

Que como consecuencia de la visitas técnicas realizadas se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No.19-619 del 25 de junio del 2019 (folios 32 a 38), en el cual se concluyó:

"Las zonas comunes aún no han sido entregadas según lo manifiesta Miguel Ángel Pulido, pero aclara que el primer apartamento se entregó en mayo de 2016.

HALLAZGOS

Se procede a la inspección técnica del inmueble de la referencia para constatar los hechos denunciados así:

1. Goteros en el piso 9:

En la queja presentada se solicita la intervención por parte del enajenador por que los apartamentos del piso 9 están sufriendo por la aparición de goteros y humedades y se evidencian obras en la cubierta y empozamiento de agua por las obras realizadas además de las posibles filtraciones por la falta de culminación de la cubierta.



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 3 de 47

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

La copropiedad manifiesta que el enajenador no ha tomado cartas en el asunto pese a las solicitudes realizadas y que este solo está realizando intervenciones en los sectores de la cubierta que corresponden a clientes especiales.

Código de la Construcción de Bogotá y el Código de la Policía de Bogotá.

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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.

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

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.

Por lo anterior, para este hecho se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes que se califica como Afectación Grave.

2. Cubierta sin terminar y sin recubrimiento:

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 4 de 47

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

Durante la inspección técnica se evidencian tramos de la terraza que no cuentan con un acabado final a lo que la copropiedad manifiesta que estas zonas corresponden a zonas de acabados y que el enajenador manifiesta que ya no tiene recursos.

Código de la Construcción de Bogotá y el Código de la Policía de Bogotá.

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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.

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

TÍTULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPÍTULO 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;

TÍTULO IX

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

CAPÍTULO 3º. 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.

Por lo anterior, para este hecho se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes que se califica como Afectación Grave.

3. Mármol de las paredes se les aplico un líquido y no han arreglado:

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 5 de 47

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

En la verificación de los hechos no se evidencian manchas sobre las paredes a lo que la copropiedad manifiesta que estas se encuentran a lo largo de los pasillos lo que a la luz imposibilita la constancia de la existencia de las mismas.

Por lo anterior, para este hecho no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

4. Mármol de las tabletas de los bordes en la terraza rotos o vencidos:

Durante la inspección técnica del inmueble se evidencian algunas tabletas vencidas imagen No 9 y algunos tramos de la circulación en cubierta con otro tono de enchape como se evidencia en la imagen No 10.

La copropiedad manifiesta que el enajenador no a tomado cartas en el asunto y que el deterioro de estas se evidencia cada vez más.

Se debe dar cumplimiento al Título I de la Norma Sismo Resistente – NSR 10:

I.2.3 — ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

I.2.3.1 — El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos:

(h) Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.

CODIGO DE POLICIA DE BOGOTA

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;

TITULO IX

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

CAPITULO 3º.

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

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 garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*

Sobre este hecho la administración de la copropiedad manifiesta que el enajenador tomo los correctivos a los hechos que motivaron la queja; por lo anterior NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones

5. Puerta de acceso a parqueaderos sin función del motor:

La copropiedad manifiesta que en la actualidad no se está presentando problema con la puerta de acceso a los parqueaderos ya que ellos tomaron la corrección debido a la negligencia de la sociedad enajenadora.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la copropiedad tomo los correctivos, NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

6. La inclinación de las rampas de acceso de la calle a los parqueaderos está muy inclinada:

Durante la inspección técnica del inmueble se evidencia que las rampas de circulación vehicular tienen una medida de 2.71 mts y una longitud de 19.60 mts y un ancho de circulación de pared a pared de 4.85 mts; con una pendiente del 14%.

Teniendo en cuenta que el ancho de circulación vehicular debe ser mínimo de 5.00 mts y se evidencia que la distancia es de 4.85 mts transgrediendo la normatividad vigente.

ARTÍCULO 8.- AREAS ACONDICIONADAS EN EL, ANTEJARDIN Y ACCESOS A ESTACIONAMIENTOS.

Los accesos a estacionamientos, en los predios privados, deberán supeditarse al cumplimiento de las disposiciones sobre las áreas y franjas que se permiten acondicionar en el antejardín, según artículo 260 del Decreto Distrital 619 de 2000, numeral 12, de la siguiente manera:

a) *Para predios con frente de hasta 35 metros: Solamente un acceso de entrada y salida con un ancho mínimo de 3,5 metros por unidad predial, salvo para accesos individuales a unidades de vivienda unifamiliar o bifamiliar en las que se podrá plantear un ancho mínimo de 2.20 metros.*

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 7 de 47

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

b) *Para predios con frente mayor a 35 y menor de 100 metros: Solamente un acceso y una salida separados, cada uno con un ancho mínimo de 3,5 metros, o conformando franjas de acceso y salida con una dimensión máxima de 7.00 metros y mínima de 5.00 metros, por frente de lote o costado de manzana.*

c) *Para predios con frente superior a 100 metros- Solamente una franja de acceso y salida con una dimensión máxima de 7.00 metros y mínima de 5.00 metros, por frente de lote o costado de manzana, cada 100 metros o fracción superior a 70 metros.*

Por lo anterior, para este hecho se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

7. *El cuarto de máquinas no cuenta con luz mínimo de intensidad:*

En el recorrido de verificación de los hechos la copropiedad manifiesta que por su cuenta le ha tocado realizar intervenciones para mejorar las condiciones y uso de los bienes comunes.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la copropiedad realizó la intervención requerida, NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

8. *Tablero de control de bombas sin seguridad para la manipulación:*

En el recorrido de verificación de los hechos es evidente que los tableros están a la vista y manipulación de cualquier persona; a lo que la copropiedad manifiesta que el riesgo de ser accionados por los niños y causar un problema es inminente.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora realizó la instalación de los tableros de control y manipulación de las bombas, No se establece deficiencia constructiva.

9. *Todos los pisos se encuentran manchados:*

En la inspección técnica del inmueble de la referencia no se evidencian manchas en el piso como lo manifiesta la queja inicial.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que no se evidencian las manchas en el piso, NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

10. *Hay polvo de la obra en paredes y pisos además de escaleras y fachadas:* ~~NO~~

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 8 de 47

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

Durante la inspección del inmueble se evidencia que las fachadas de la edificación no fueron intervenidas en cuanto a limpieza o impermeabilización además de ver que se encuentran en la cubierta materiales por la intervención que se está realizando en algunos tramos.

La copropiedad manifiesta que se solicitó a la sociedad enajenadora y esta hizo caso omiso al requerimiento y es evidente en fachada las eflorescencias de color blanco.

Código de la Construcción de Bogotá y el Código de la Policía de Bogotá.

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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.

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):**TÍTULO II****PARA LA SEGURIDAD****CAPÍTULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES**

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

TÍTULO IX**PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES****CAPÍTULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

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

**RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020**

Pág. 9 de 47

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

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora no realizó la intervención requerida, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

11. La terraza del edificio no cuenta con seguridad de protección de caídas:

Durante la inspección del inmueble se evidencia sobre el antepecho de ladrillo a la vista una barrera en vidrio templado con barras de acero inoxidable que conforman la protección al exterior a lo que la copropiedad manifiesta que estas fueron instaladas a sus costas ya que el enajenador dejó el muro a una altura que no cumplía con la protección e integridad de los moradores de la copropiedad.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la copropiedad realizó la intervención requerida, NO se puede establecer que el hecho sea como consecuencia del proceso constructiva. No establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

12. No existe señalización según la norma.

En la verificación de los hechos se encuentra la señalización reglamentaria a lo que la copropiedad manifiesta que se realizó a sus costas ya que el enajenador a hecho caso omiso a los requerimientos.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la copropiedad realizó la intervención requerida, NO se puede establecer que el hecho sea como consecuencia del proceso constructiva. No establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

13. Los acabados de los elevadores no hacen gala a uno de estrato 6:

Durante la inspección del inmueble se evidencia que los asesores están en funcionamiento y acondicionados con tapetes a lo que la copropiedad manifiesta que estos acondicionamientos fueron realizados por ellos y que los rayones que presentan en algunos puntos las paredes de acero inoxidable fueron hechos por la sociedad enajenadora.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la copropiedad realizó la intervención, NO se puede establecer que el hecho sea como consecuencia del proceso constructiva NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

14. Humedades marcadas en los parqueaderos con filtraciones:

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 10 de 47

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

Durante la inspección del inmueble se evidencia humedades en los muros del sótano al igual que en la placa donde es evidente la humedad como se evidencia en las imágenes No 30,31 y 32; a lo que la copropiedad manifiesta que el enajenador no toma cartas en el asunto y que esto deteriora el uso de las zonas comunes.

Se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, respecto de:

H.2.2.2.1 — Contenido — El estudio geotécnico definitivo debe contener como mínimo los siguientes aspectos: (e) De las recomendaciones para diseño — Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título. [Subrayado fuera de texto]

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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.

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

TÍTULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPÍTULO 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;

TÍTULO IX

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

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES
CAPITULO 3º. 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.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora no ha realizado la intervención requerida, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

15. Las calderas producen un intenso calor en el piso 7:

En la visita de verificación se evidencia al subir al séptimo piso un calor es mayor a los otros pisos a lo que la copropiedad manifiesta que es anormal y que pone en riesgo la integridad de los copropietarios y que este es producido por el cuarto de calderas

Sobre este hecho, al no existir criterio objetivo sobre el nivel de calor, NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

16. El diseño de la entrada el piso con esas estrías ha causado accidentes a las señoras con tación:

En la visita de verificación se observa que el acceso a la entrada de la edificación esta diseñada en placas que separadas entre sí generan una abertura que según la copropiedad han causado accidentes a algunas residentes.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que el acceso se realizó como fue diseñado; NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

17. Aún hay escombros de materiales de trabajo:

Durante la inspección del inmueble se evidencia que en el momento se están realizando intervenciones en la cubierta y por ende genera escombros; a lo que la copropiedad manifiesta que el enajenador no ha realizado la limpieza requerida además de no entregar las zonas comunes.

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 12 de 47

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

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora esta en la intervención de algunas zonas de la copropiedad, NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

18. Puerta principal la manija dañada y las rampas de acceso a los sótanos se están hundiendo:

Sobre este hecho la copropiedad realizo el arreglo de la puerta y en la rampa de acceso vehicular se nota un concreto mas nuevo que el otro y algunas fisuras en la rampas por lo que no se evidencia el hundimiento de la rampa.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que se realizó la intervención sobre la puerta y la rampas, NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

Los demás temas que fueron objeto de la queja se dan por subsanados según lo manifiesta la copropiedad y que estos fueron realizados a sus costas ya que la sociedad enajenadora no se ha hecho responsable de los arreglos."

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una nueva vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con Radicado 2-2019-64970 y 2-2019-64698 del 28 de noviembre del 2019 (folios 42 y 43), se le informó a la sociedad enajenadora, y a los quejosos, que el día 09 de diciembre del 2019, el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, como consta en el acta de visita (folio 44), con asistencia del señor JAIRO BOHORQUEZ, en calidad de presidente concejo administración, por parte de la sociedad enajenadora no se contó con asistencia alguna.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No.19-1401 del 09 de diciembre del 2019 (folios 45 a 52), en el cual se concluyó:

"Las zonas comunes aún no han sido entregadas según lo manifiesta Miguel Ángel Pulido, pero aclara que el primer apartamento se entregó en mayo de 2016.

Se procedió a a realizar las citaciones para una segunda visita dado que en la primera el enajenador no asistió por cambio de domicilio realizando actualización de la dirección el 15 de julio de 2019. Dirección del certificado de existencia y representación legal del RUES

HALLAZGOS



RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 13 de 47

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

"Se procede a la inspección técnica del inmueble de la referencia para constatar los hechos denunciados así:

1. Goteros en el piso 9:

En la queja presentada se solicita la intervención por parte del enajenador por que los apartamentos del piso 9 están sufriendo por la aparición de goteros y humedades y se evidencian obras en la cubierta y empozamiento de agua por las obras realizadas además de las posibles filtraciones por la falta de culminación de la cubierta.

La copropiedad manifiesta que el enajenador no ha tomado cartas en el asunto pese a las solicitudes realizadas y que este solo está realizando intervenciones en los sectores de la cubierta que corresponden a clientes especiales.

Código de la Construcción de Bogotá y el Código de la Policía de Bogotá.

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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.*

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;*

TITULO IX

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

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 14 de 47

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

CAPITULO 3º. 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.

Por lo anterior, para este hecho se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes que se califica como Afectación Grave.

2. Cubierta sin terminar y sin recubrimiento:

Durante la inspección técnica se evidencian tramos de la terraza que no cuentan con un acabado final a lo que la copropiedad manifiesta que estas zonas corresponden a zonas de acabados y que el enajenador manifiesta que ya no tiene recursos.

Código de la Construcción de Bogotá y el Código de la Policía de Bogotá.

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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.

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;

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 15 de 47

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 3º. 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.

Por lo anterior, para este hecho se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes que se califica como Afectación Grave.

3. Mármol de las paredes se les aplico un líquido y no han arreglado:

En la verificación de los hechos no se evidencian manchas sobre las paredes a lo que la copropiedad manifiesta que estas se encuentran a lo largo de los pasillos lo que a la luz imposibilita la constancia de la existencia de estas.

Por lo anterior, para este hecho no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

4. Mármol de las tabletas de los bordes en la terraza rotos o vencidos:

Durante la inspección técnica del inmueble se evidencian algunas tabletas vencidas imagen No 9 y algunos tramos de la circulación en cubierta con otro tono de enchape como se evidencia en la imagen No 10.

La copropiedad manifiesta que el enajenador no a tomado cartas en el asunto y que el deterioro de estas se evidencia cada vez más.

Sobre este hecho la administración de la copropiedad manifiesta que el enajenador tomo los correctivos a los hechos que motivaron la queja; por lo anterior NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones

5. Puerta de acceso a parqueaderos sin función del motor: ~~PT~~

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 16 de 47

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

La copropiedad manifiesta que en la actualidad no se está presentando problema con la puerta de acceso a los parqueaderos ya que ellos tomaron la corrección debido a la negligencia de la sociedad enajenadora.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la copropiedad tomo los correctivos, NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

6. La inclinación de las rampas de acceso de la calle a los parqueaderos está muy inclinada:

Durante la inspección técnica del inmueble se evidencia que las rampas de circulación vehicular tienen una medida de 2.71 mts y una longitud de 19.60 mts y un ancho de circulación de pared a pared de 4.85 mts; con una pendiente del 14%.

Teniendo en cuenta que el ancho de circulación vehicular debe ser mínimo de 5.00 mts y se evidencia que la distancia es de 4.85 mts transgrediendo la normatividad vigente.

Decreto 1108 DE 2000

ARTÍCULO 8.- AREAS ACONDICIONADAS EN EL, ANTEJARDIN Y ACCESOS A ESTACIONAMIENTOS.

Los accesos a estacionamientos, en los predios privados, deberán supeditarse al cumplimiento de las disposiciones sobre las áreas y franjas que se permiten acondicionar en el antejardín, según artículo 260 del Decreto Distrital 619 de 2000, numeral 12, de la siguiente manera:

a) Para predios con frente de hasta 35 metros: Solamente un acceso de entrada y salida con un ancho mínimo de 3,5 metros por unidad predial, salvo para accesos individuales a unidades de vivienda unifamiliar o bifamiliar en las que se podrá plantear un ancho mínimo de 2.20 metros.

b) Para predios con frente mayor a 35 y menor de 100 metros: Solamente un acceso y una salida separados, cada uno con un ancho mínimo de 3,5 metros, o conformando franjas de acceso y salida con una dimensión máxima de 7.00 metros y mínima de 5.00 metros, por frente de lote o costado de manzana.

c) Para predios con frente superior a 100 metros- Solamente una franja de acceso y salida con una dimensión máxima de 7.00 metros y mínima de 5.00 metros, por frente de lote o costado de manzana, cada 100 metros o fracción superior a 70 metros.

Por lo anterior, para este hecho se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 17 de 47

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

7. El cuarto de máquinas no cuenta con luz mínimo de intensidad:

En el recorrido de verificación de los hechos la copropiedad manifiesta que por su cuenta le ha tocado realizar intervenciones para mejorar las condiciones y uso de los bienes comunes.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la copropiedad realizó la intervención requerida, NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

8. Tablero de control de bombas sin seguridad para la manipulación:

En el recorrido de verificación de los hechos es evidente que los tableros están a la vista y manipulación de cualquier persona; a lo que la copropiedad manifiesta que el riesgo de ser accionados por los niños y causar un problema es inminente.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora realizó la instalación de los tableros de control y manipulación de las bombas, No se establece deficiencia constructiva.

9. Todos los pisos se encuentran manchados:

En la inspección técnica del inmueble de la referencia no se evidencian manchas en el piso como lo manifiesta la queja inicial.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que no se evidencian las manchas en el piso, NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

10. Hay polvo de la obra en paredes y pisos además de escaleras y fachadas:

Durante la inspección del inmueble se evidencia que las fachadas de la edificación no fueron intervenidas en cuanto a limpieza o impermeabilización además de ver que se encuentran en la cubierta materiales por la intervención que se está realizando en algunos tramos.

La copropiedad manifiesta que se solicitó a la sociedad enajenadora y esta hizo caso omiso al requerimiento y es evidente en fachada las eflorescencias de color blanco.

Código de la Construcción de Bogotá y el Código de la Policía de Bogotá.

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 18 de 47

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

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.

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;

TITULO IX

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

CAPITULO 3º. 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.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora no realizó la intervención requerida, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

11. La terraza del edificio no cuenta con seguridad de protección de caídas:

Durante la inspección del inmueble se evidencia sobre el antepecho de ladrillo a la vista una barrera en vidrio templado con barras de acero inoxidable que conforman la protección al exterior a lo que la copropiedad manifiesta que estas fueron instaladas a sus costas ya que

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 19 de 47

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

el enajenador dejó el muro a una altura que no cumplía con la protección e integridad de los moradores de la copropiedad.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la copropiedad realizó la intervención requerida, NO se puede establecer que el hecho sea como consecuencia del proceso constructiva. No establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

12. No existe señalización según la norma.

En la verificación de los hechos se encuentra la señalización reglamentaria a lo que la copropiedad manifiesta que se realizó a sus costas ya que el enajenador a hecho caso omiso a los requerimientos.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la copropiedad realizó la intervención requerida, NO se puede establecer que el hecho sea como consecuencia del proceso constructiva. No establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

13. Los acabados de los elevadores no hacen gala a uno de estrato 6:

Durante la inspección del inmueble se evidencia que los asesores están en funcionamiento y acondicionados con tapetes a lo que la copropiedad manifiesta que estos acondicionamientos fueron realizados por ellos y que los rayones que presentan en algunos puntos las paredes de acero inoxidable fueron hechos por la sociedad enajenadora.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la copropiedad realizó la intervención, NO se puede establecer que el hecho sea como consecuencia del proceso constructiva NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

14. Humedades marcadas en los parqueaderos con filtraciones:

Durante la inspección del inmueble se evidencia humedades en los muros del sótano al igual que en la placa donde es evidente la humedad como se evidencia en las imágenes No 30,31 y 32; a lo que la copropiedad manifiesta que el enajenador no toma cartas en el asunto y que esto deteriora el uso de las zonas comunes.

Se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, respecto de:

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

H.2.2.2.1 — Contenido — El estudio geotécnico definitivo debe contener como mínimo los siguientes aspectos: (e) De las recomendaciones para diseño — Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título. [Subrayado fuera de texto]

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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.

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

TÍTULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPÍTULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TÍTULO IX

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

CAPÍTULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

**RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020**

Pág. 21 de 47

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

(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.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora no ha realizado la intervención requerida, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como afectación grave.

15. Las calderas producen un intenso calor en el piso 7:

En la visita de verificación se evidencia al subir al séptimo piso un calor es mayor a los otros pisos a lo que la copropiedad manifiesta que es anormal y que pone en riesgo la integridad de los copropietarios y que este es producido por el cuarto de calderas

Sobre este hecho, al no existir criterio objetivo sobre el nivel de calor, NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

16. El diseño de la entrada al piso con esas estrías ha causado accidentes a las señoras con tacón:

En la visita de verificación se observa que el acceso a la entrada de la edificación esta diseñada en placas que separadas entre sí generan una abertura que según la copropiedad han causado accidentes a algunas residentes.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que el acceso se realizó como fue diseñado; NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

17. Aún hay escombros de materiales de trabajo:

Durante la inspección del inmueble se evidencia que en el momento se están realizando intervenciones en la cubierta y por ende genera escombros; a lo que la copropiedad manifiesta que el enajenador no ha realizado la limpieza requerida además de no entregar las zonas comunes.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora esta en la intervención de algunas zonas de la copropiedad, NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 22 de 47

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

18. *Puerta principal la manija dañada y las rampas de acceso a los sótanos se están hundiendo:*

Sobre este hecho la copropiedad realizó el arreglo de la puerta y en la rampa de acceso vehicular se nota un concreto mas nuevo que el otro y algunas fisuras en la rampas por lo que no se evidencia el hundimiento de la rampa.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta que se realizó la intervención sobre la puerta y la rampas, NO se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

19. *Grieta en la placa de sótano que funciona donde esta ubicado el tanque de almacenamiento de agua potable:*

En la verificación de los hechos en el inmueble se evidencia una fisura en el piso de la placa del sótano 2 como se evidencia en las imágenes No 38 y 39, según lo manifiesta el delegado de la copropiedad esta va en aumento y preocupa que esta ubicada en el tanque de almacenamiento de agua potable.

Sobre este hecho y teniendo en cuenta las fisuras presentadas generan riesgo ya que pueden ocasionar desprendimiento del material y por ende generar contaminación, se establece deficiencia constructiva que afecta la capacidad del concreto y se califica como afectación grave.

NSR-10

**CAPÍTULO C.23 — TANQUES Y ESTRUCTURAS DE
INGENIERÍA AMBIENTAL DE CONCRETO**

REGLAMENTO COMENTARIO©

**C.23.0 — Aplicación del Capítulo C.23 de la
NSR-10**

Todos los requisitos del Título C de la NSR-10 son aplicables a estructuras de ingeniería ambiental de concreto excepto donde se modifican en el presente Capítulo C.23. Si en C.23 no se hace referencia a un ordinal del Título C, este requisito debe cumplirse y es igualmente, aplicable a estructuras ambientales. Cuando un requisito contenido en el Título C no es aplicable a estructuras ambientales esto se indica explícitamente en C.23.

Con el fin de facilitar la aplicación de las modificaciones para estructuras ambientales al resto del Título C, se ha adoptado una nomenclatura de las secciones del Reglamento NSR-

**RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020**

Pág. 23 de 47

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

10 que se modifican la cual está compuesta por "C.23- "seguida del ordinal de la sección correspondiente del Título C que se modifica. Así, por ejemplo, "C.1.2 – Planos y especificaciones" se modifica para estructuras ambientales; el texto substitutivo se encuentra referido como "C.23-C.1.2 – Planos y especificaciones" dentro del presente Capítulo C.23 y esto quiere decir que para estructuras de ingeniería ambiental los requisitos de C.1.2 deben substituirse por los requisitos contenidos en C.23-C.1.2.

CR23.0 — Aplicación del Capítulo C.23 de la NSR-10

El presente Capítulo está basado en el documento "Code Requirements for Environmental Engineering Concrete Structures and Commentary (ACI 350-06)" del American Concrete Institute (Referencia C.23.1). Los requisitos del Capítulo C.20 – Tanques y compartimentos estancos de la NSR-98 estaban a su vez basados en el documento "Environmental Engineering Concrete Structures (ACI 350R-95)". Debe notarse que el documento nuevo es un código (tiene 485 páginas) y sigue el mismo capitulado y organización del ACI 318, mientras que el documento antiguo era un reporte del Comité ACI 350 (tenía 23 páginas). El documento ACI 350-06 modifica el ACI 318 solo en aquellos aspectos que son relevantes para estructuras de concreto empleadas en ingeniería ambiental. Por esta razón en el presente Capítulo C.23 de la NSR-10 solo se incluyen las secciones que se modifican de los requisitos del resto del Título C de la NSR-10.

C.23-C.1.1 — Alcance

C.23-C.1.1.1 — El presente Capítulo cubre lo concerniente a tanques y compartimentos estancos tales como piscinas y albercas que hacen parte del equipamiento de edificaciones. Los requisitos dados en el presente Capítulo cubren estructuras construidas con concreto reforzado vaciado en sitio, concreto prefabricado y concreto preesforzado.

Los requisitos de este Capítulo son totalmente aplicables al diseño de estructuras propias de ingeniería ambiental y sanitaria, con la excepción estructuras primarias para evitar la fuga de materiales peligrosos.

Para este tipo de estructuras propias de ingeniería ambiental y sanitaria la resistencia mínima especificada del concreto a la compresión f_c' no debe ser menor de 28 MPa. No se define una resistencia máxima especificada a la compresión, a menos que se indique explícitamente en alguna sección del Reglamento NSR-10.

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 24 de 47

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

Los demás temas que fueron objeto de la queja se dan por subsanados según lo manifiesta la copropiedad y que estos fueron realizados a sus costas ya que la sociedad enajenadora no se ha hecho responsable de los arreglos."

Que en cumplimiento del artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No. 5175 del 18 de diciembre de 2019 (folios 56 al 68), por medio del cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la enajenadora **INFINITI 93 S.A.S- EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el señor **JOSE MIGUEL SANZ JIMENEZ** (o quien haga sus veces), por los hechos "1. *Goteros en el piso 9*", "2. *Cubierta sin terminar y sin recubrimiento*", "6. *La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada*", "10. *Hay polvo de la obra en paredes y pisos además de escaleras y fachadas*", "14. *Humedades marcadas en los parqueaderos con filtraciones*", "19. *Grieta en la placa de sótano que funciona donde esta ubicado el tanque de almacenamiento de agua potable*" los cual constituyen deficiencias constructivas de carácter grave y en el caso del hecho "6. *La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada*" también constituye desmejoramiento de especificaciones.

Que de conformidad con el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, este Despacho remitió oficio de citación para notificación personal del Auto de Apertura No. 5175 del 18 de diciembre de 2019 a la sociedad enajenadora **INFINITI 93 S.A.S- EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el señor **JOSE MIGUEL SANZ JIMENEZ** (o quien haga sus veces), por medio de radicado No. 2-2019-71250 y 2-2019-71252 del 26 de diciembre de 2019 (folio 78). A su vez, dicha actuación fue comunicada al representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO INFINITI- PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante radicado No. 2-2019-71249 del 26 de diciembre 2019 (folio 69).

Que los radicados No. 2-2019-71250 Y 2-2019-71252 del 26 de diciembre de 2019 fueron devueltos de conformidad con guías YG249480719CO y YG249480722CO de la empresa de mensajería 472 (folios 79 y 81)

Que ante esta situación la Entidad decidió realizar citación web de las comunicaciones de notificación personal No. 2-2019-71250 Y 2-2019-71252 en su página web, publicación que se realizó el día 4 de febrero de 2020 y finalizó el 10 de febrero de 2020 (folio 83 - 84)

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 25 de 47

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

Que pasados los 5 días de surtirse el trámite de notificación personal la sociedad enajenadora no se acercó a realizar el trámite respectivo por lo que este Despacho remitió citación de aviso mediante radicados No. 2-2020-05270 del 19 de febrero de 2020 (folio 85) y 2-2020-06545 del 3 de marzo de 2020 (folio 87).

Que el radicado No. 2-2020-05270 fue entregado efectivamente el día 25 de febrero de 2020, según guía YG253229294CO (folio 86), por su parte el oficio con radicado No. 2-2020-06545 fue devuelto de conformidad con la guía YG254404732CO de la empresa de mensajería 472 (folio 88)

Que ante esta situación la Entidad decidió publicar aviso web del Auto 5175 de 2019 en su página web, publicación que se realizó el día 28 de Agosto de 2020 y finalizó el 3 de septiembre de 2020 (folios 89 a 91)

Que la Sociedad enajenadora no se pronuncio en el término de traslado del Auto No. 5175 del 18 de septiembre de 2019.

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 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 cursante 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"*

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 26 de 47

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

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).

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.

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 27 de 47

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

Que dando continuidad al trámite dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección impulsó oficiosamente la investigación y corrió traslado para alegar de conclusión mediante de Auto No. 301 del 28 de septiembre de 2020, el cual fue comunicado a la sociedad enajenadora mediante radicado No. 2-2020-30529 del 30 de septiembre de 2020 (folio 100), Finalmente se comunicó al quejoso mediante radicado No. 2-2020-30527, siendo recibido el día 5 de octubre de 2020, conforme guía de entrega YG261604218CO de la empresa de mensajería 472 (folio 99) .

Que la comunicación con radicado No. 2-2020-30529 fue devuelta de conformidad con guía de entrega YG261604221CO. En consecuencia se procedió a efectuar comunicación web del Auto 301 del 28 de septiembre de 2020, quedando publicado el día 14 de octubre de 2020 (folios 102-103)

Que vencido el término de traslado del Auto de alegatos de conclusión, la Sociedad Enajenadora no recorrió traslado al auto de alegatos de conclusión.

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

ANÁLISIS DEL DESPACHO**1. Competencia.**

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

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de

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

controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "...iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de 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 **INFINITI 93 S.A.S- EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por su liquidador el señor **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ** (o quien haga sus veces) es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO INFINITI- PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

2. Desarrollo de la actuación

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

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 29 de 47

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

aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea. (Subrayas y negrillas fuera de texto)

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

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

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

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

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, de conformidad con la queja instaurada por **CARLOS ANDRES TERRASA VALLEJO** y **MIGUEL ANGEL PULIDO**, en calidad de copropietarios del proyecto de vivienda **EDIFICIO INFINITI-PROPIEDAD HORIZONTAL**, por las presuntas irregularidades evidenciadas en las zonas comunes del inmueble.

En este sentido, esta Subdirección por medio de Auto No. 5175 del 18 de diciembre de 2019 dio apertura a la presente investigación administrativa en contra de la enajenadora **INFINITI** 

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 30 de 47

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

93 S.A.S- EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el señor **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ** (o quien haga sus veces), al encontrar que los hechos *"1. Goteros en el piso 9", "2. Cubierta sin terminar y sin recubrimiento", "6. La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada", "10. Hay polvo de la obra en paredes y pisos además de escaleras y fachadas", "14. Humedades marcadas en los parqueaderos con filtraciones", y "19. Grieta en la placa de sótano que funciona donde esta ubicado el tanque de almacenamiento de agua potable"* constituyen deficiencias constructivas graves que afectan el uso de las zonas comunes y respecto del hecho *"6. La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada"* también constituye desmejoramiento de especificaciones; lo anterior de conformidad con los Informes de Verificación de Hechos 19-619 del 25 de junio del 2019 y 19-1401 del 9 de diciembre de 2019. Ante la imposibilidad de notificar personalmente y por aviso, la Entidad publicó aviso web del Auto 5175 de 2019 en su página web, publicación que se realizó el día 28 de Agosto de 2020 y finalizó el 3 de septiembre de 2020 (folios 89 a 91)

No obstante, la Sociedad enajenadora no se pronuncio en el término de traslado del Auto No. 5175 del 18 de septiembre de 2019.

Que dando continuidad al tramite dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección impulsó oficiosamente la investigación y corrió traslado para alegar de conclusión mediante de Auto No. 301 del 28 de septiembre de 2020, el cual fue comunicado a la sociedad enajenadora mediante radicado No. 2-2020-30529 del 30 de septiembre de 2020 (folio 100), Finalmente se comunicó al quejoso mediante radicado No. 2-2020-30527, siendo recibido el día 5 de octubre de 2020, conforme guía de entrega YG261604218CO de la empresa de mensajería 472 (folio 99) .

Que la comunicación con radicado No. 2-2020-30529 fue devuelta de conformidad con guía de entrega YG261604221CO. En consecuencia se procedió a efectuar comunicación web del Auto 301 del 28 de septiembre de 2020, quedando publicado el día 14 de octubre de 2020 (folios 102-103)

Que vencido el término de traslado del Auto de alegatos de conclusión, la Sociedad Enajenadora no descorrió traslado al auto de alegatos de conclusión.

De igual forma, del material probatorio obrante no se evidencia intención alguna por parte de la enajenadora en controvertir el informe técnico expedido por esta Entidad o los hechos constitutivos de deficiencias, aun cuando esta Entidad la requirió en varias oportunidades para que se pronunciara sobre los mismos.

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 31 de 47

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

Así las cosas, encuentra este Despacho que no existen pruebas en el expediente que demuestren la subsanación, superación o inexistencia de los hallazgos por parte de la sociedad enajenadora, por lo que no se puede perder de vista la vulneración y afectación al derecho fundamental a una vivienda digna al subsistir los hechos *"1. Goteros en el piso 9", "2. Cubierta sin terminar y sin recubrimiento, "6. La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada", "10. Hay polvo de la obra en paredes y pisos además de escaleras y fachadas", "14. Humedades marcadas en los parqueaderos con filtraciones", y "19. Grieta en la placa de sótano que funciona donde esta ubicado el tanque de almacenamiento de agua potable"*.

En virtud de lo anterior, se adelantará la actuación administrativa teniendo como fundamento los hallazgos evidenciados en los Informes de Verificación de Hechos 19-619 del 25 de junio del 2019 y 19-1401 del 9 de diciembre de 2019 y que dieron lugar a la apertura de la presente investigación.

En conclusión, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad **INFINITI 93 S.A.S- EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el señor **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ** (o quien haga sus veces), de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente.

4. Análisis de descargos

Descargos contra el auto de apertura

De conformidad con lo establecido en los Informes de Verificación de Hechos No. 19-619 del 25 de junio del 2019 y 19-1401 del 9 de diciembre de 2019, esta Subdirección dio apertura a la presente investigación administrativa mediante de Auto No. 5175 del 18 de diciembre de 2019 al encontrar posibles hechos constitutivos de infracciones al regimen de construcción enajenación de vivienda. En cumplimiento del artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, este Despacho remitió oficio de citación para notificación personal del mencionado auto, por medio de radicado No. 2-2019-71250 y 2-2019-71252 del 26 de diciembre de 2019 a la sociedad enajenadora **INFINITI 93 S.A.S- EN LIQUIDACIÓN** (folio 78).

No obstante, dichas comunicaciones fueron devueltas por lo que la Entidad decidió realizar citación web de las comunicaciones de notificación personal No. 2-2019-71250 Y 2-2019-71252 en su página web, publicación que se realizó el día 4 de febrero de 2020 y finalizó el 10 de febrero de 2020 (folio 83 - 84) .

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 32 de 47

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

Teniendo en cuenta que pasados los 5 días de surtirse el trámite de notificación personal la sociedad enajenadora no se acercó a realizar el trámite respectivo, este Despacho remitió aviso mediante radicados No. 2-2020-05270 del 19 de febrero de 2020 (folio 85) y 2-2020-06545 del 3 de marzo de 2020, el cual fue entregado efectivamente el 25 de febrero de 2020 (folio 87 y 88).

Por su parte el oficio con radicado No. 2-2020-06545 fue devuelto de conformidad con la guía YG254404732CO de la empresa de mensajería 472 (folio 88), razón por la cual esta Entidad decidió publicar aviso web del Auto No. 5175 de 2019 en su página web, publicación que se realizó el día 28 de Agosto de 2020 y finalizó el 3 de septiembre de 2020 (folios 89 a 91)

Que la Sociedad enajenadora no se pronunció en el término de traslado del Auto No. 5175 del 18 de septiembre de 2019, por lo que no se analizará este punto.

Descargos contra el auto de alegatos de conclusión

Que dando continuidad al trámite dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección impulsó oficiosamente la investigación y corrió traslado para alegar de conclusión mediante de Auto No. 301 del 28 de septiembre de 2020, el cual fue comunicado a la sociedad enajenadora mediante radicado No. 2-2020-30529 del 30 de septiembre de 2020 (folio 100), Finalmente se comunicó al quejoso mediante radicado No. 2-2020-30527, siendo recibido el día 5 de octubre de 2020, conforme guía de entrega YG261604218CO de la empresa de mensajería 472 (folio 99).

Que la comunicación con radicado No. 2-2020-30529 fue devuelta de conformidad con guía de entrega YG261604221CO. En consecuencia se procedió a efectuar comunicación web del Auto 301 del 28 de septiembre de 2020, quedando publicado el día 14 de octubre de 2020 (folios 102-103)

Que vencido el término de traslado del Auto de alegatos de conclusión, la Sociedad Enajenadora no recorrió traslado al auto de alegatos de conclusión por lo que no se analizará este punto.

5. Fundamento Normativo de la decisión

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 33 de 47

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

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **INFINITI 93 S.A.S- EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el señor **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ** (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO INFINITI- PROPIEDAD HORIZONTAL**. Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hallazgos evidenciados en los Informes de Verificación de Hechos No. 19-619 del 25 de junio del 2019 y 19-1401 del 9 de diciembre de 2019 expedidos por el Área Técnica de esta Secretaría (numeral 6° del artículo 2° del Decreto No. 078 de 1987). De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con los Informes de Verificación de Hechos 19-619 del 25 de junio del 2019 y 19-1401 del 9 de diciembre de 2019, este Despacho pudo establecer que los hechos *“1. Goteros en el piso 9”, “2. Cubierta sin terminar y sin recubrimiento”, “6. La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada”, “10. Hay polvo de la obra en paredes y pisos además de escaleras y fachadas”, “14. Humedades marcadas en los parqueaderos con filtraciones”, y “19. Grieta en la placa de sótano que funciona donde esta ubicado el tanque de almacenamiento de agua potable”* constituyen deficiencias constructivas que afectan el uso de las zonas comunes y respecto del hecho *“6. La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada”* también constituye desmejoramiento de especificaciones. Así mismo, los hechos evidenciados prueban el incumplimiento de la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda. Adicionalmente, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que los hallazgos *“1. Goteros en el piso 9”, “2. Cubierta sin terminar y sin recubrimiento”, “6. La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada”, “10. Hay polvo de la obra en paredes y pisos además de escaleras y fachadas”, “14. Humedades marcadas en los parqueaderos con filtraciones”, y “19. Grieta en la placa de sótano que funciona donde esta ubicado el tanque de almacenamiento de agua potable”* incurrieron en una vulneración de lo dispuesto en el

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

Capítulo B.5, Artículo B.5.1.2, B.5.1.3 del código de construcción de Bogotá, capítulo 8 artículo 23, numeral 12, artículo 114 del Acuerdo 079 de 2003, artículo 8 del decreto 1108 del 2000, H.2.2.2.1 Capítulo C.23, C.23.0, C.23-C.1.1, C.23-C.1.1.1 de la NSR-10, y artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

- **ACUERDO 79 DE 2003:**

TITULO 11**PARA LA SEGURIDAD****CAPITULO 8º****EN LAS CONSTRUCCIONES**

(0220) ARTICULO 23.- *Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones.*

"ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quiénes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los permisos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad 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;

TITULO IX**PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES****CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

(...) ARTICULO 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."

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

- **ACUERDO 20 DE 1995**

CAPÍTULO A.3

APLICACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL CÓDIGO

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO A.3.5.I. *Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

PARÁGRAFO A.3.5.I.I. *El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

- **DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015**

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

(...)

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

(...)

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

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

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

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

Afectaciones leves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que se presentan por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble."

- **CÓDIGO DE LA CONSTRUCCIÓN DE BOGOTÁ Y EL CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ.**

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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.*

- **DECRETO 1108 DE 2000**

ARTÍCULO 8.- AREAS ACONDICIONADAS EN EL, ANTEJARDIN Y ACCESOS A ESTACIONAMIENTOS.

Los accesos a estacionamientos, en los predios privados, deberán supeditarse al cumplimiento de las disposiciones sobre las áreas y franjas que se permiten acondicionar en el antejardín, según artículo 260 del Decreto Distrital 619 de 2000, numeral 12, de la siguiente manera:

a) *Para predios con frente de hasta 35 metros: Solamente un acceso de entrada y salida con un ancho mínimo de 3,5 metros por unidad predial, salvo para accesos individuales a unidades de vivienda unifamiliar o bifamiliar en las que se podrá plantear un ancho mínimo de 2.20 metros.*



RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 37 de 47

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

b) Para predios con frente mayor a 35 y menor de 100 metros: Solamente un acceso y una salida separados, cada uno con un ancho mínimo de 3,5 metros, o conformando franjas de acceso y salida con una dimensión máxima de 7.00 metros y mínima de 5.00 metros, por frente de lote o costado de manzana.

c) Para predios con frente superior a 100 metros- Solamente una franja de acceso y salida con una dimensión máxima de 7.00 metros y mínima de 5.00 metros, por frente de lote o costado de manzana, cada 100 metros o fracción superior a 70 metros.

• **REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10**

• **H.2.2.2.1 — Contenido** — *El estudio geotécnico definitivo debe contener como mínimo los siguientes aspectos: (e) De las recomendaciones para diseño — Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título.”*

**CAPÍTULO C.23—TANQUES Y ESTRUCTURAS DE INGENIERÍA AMBIENTAL DE CONCRETO
REGLAMENTO COMENTARIO**

“C.23.0 — Aplicación del Capítulo C.23 de la NSR-10

Todos los requisitos del Título C de la NSR-10 son aplicables a estructuras de ingeniería ambiental de concreto excepto donde se modifican en el presente Capítulo C.23. Si en C.23 no se hace referencia a un ordinal del Título C, este requisito debe cumplirse y es igualmente, aplicable a estructuras ambientales. Cuando un requisito contenido en el Título C no es aplicable a estructuras ambientales es esto se indica explícitamente en C.23.

Con el fin de facilitar la aplicación de las modificaciones para estructuras ambientales al resto del Título C, se ha adoptado una nomenclatura de las secciones del Reglamento NSR-10 que se modifican la cual está compuesta por “C.23-“seguida del ordinal de la sección”.

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

correspondiente del Título C que se modifica. Así, por ejemplo, "C.1.2 – Planos y especificaciones" se modifica para estructuras ambientales; el texto substitutivo se encuentra referido como "C.23-C.1.2 – Planos y especificaciones" dentro del presente Capítulo C.23 y esto quiere decir que para estructuras de ingeniería ambiental los requisitos de C.1.2 deben substituirse por los requisitos contenidos en C.23-C.1.2.

CR23.0 — Aplicación del Capítulo C.23 de la NSR-10

El presente Capítulo está basado en el documento "Code Requirements for Environmental Engineering Concrete Structures and Commentary (ACI 350-06)" del American Concrete Institute (Referencia C.23.1). Los requisitos del Capítulo C.20 – Tanques y compartimentos estancos de la NSR-98 estaban a su vez basados en el documento "Environmental Engineering Concrete Structures (ACI 350R-95)". Debe notarse que el documento nuevo es un código (tiene 485 páginas) y sigue el mismo capitulado y organización del ACI 318, mientras que el documento antiguo era un reporte del Comité ACI 350 (tenía 23 páginas). El documento ACI 350-06 modifica el ACI 318 solo en aquellos aspectos que son relevantes para estructuras de concreto empleadas en ingeniería ambiental. Por esta razón en el presente Capítulo C.23 de la NSR-10 solo se incluyen las secciones que se modifican de los requisitos del resto del Título C de la NSR-10.

C.23-C.1.1 — Alcance

C.23-C.1.1.1 — *El presente Capítulo cubre lo concerniente a tanques y compartimentos estancos tales como piscinas y albercas que hacen parte del equipamiento de edificaciones. Los requisitos dados en el presente Capítulo cubren estructuras construidas con concreto reforzado vaciado en sitio, concreto prefabricado y concreto preesforzado.*

Los requisitos de este Capítulo son totalmente aplicables al diseño de estructuras propias de ingeniería ambiental y sanitaria, con la excepción estructuras primarias para evitar la fuga de materiales peligrosos.

Para este tipo de estructuras propias de ingeniería ambiental y sanitaria la resistencia mínima especificada del concreto a la compresión f_c' no debe ser menor de 28 MPa. No se define una resistencia máxima especificada a la compresión, a menos que se indique explícitamente en alguna sección del Reglamento NSR-10."

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, los informes técnicos y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 39 de 47

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

de los hechos denunciados por el quejoso en su totalidad, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de los hechos "1. Goteros en el piso 9", "2. Cubierta sin terminar y sin recubrimiento", "6. La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada", "10. Hay polvo de la obra en paredes y pisos además de escaleras y fachadas", "14. Humedades marcadas en los parqueaderos con filtraciones", y "19. Grieta en la placa de sótano que funciona donde esta ubicado el tanque de almacenamiento de agua potable" calificado como deficiencia constructiva de carácter grave, evidenciado en las zonas comunes del proyecto de vivienda materia de investigación, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

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 2º del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

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

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

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

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

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos *"1. Goteros en el piso 9", "2. Cubierta sin terminar y sin recubrimiento", "6. La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada", "10. Hay polvo de la obra en paredes y pisos además de escaleras y fachadas", "14. Humedades marcadas en los parqueaderos con filtraciones", y "19. Grieta en la placa de sótano que funciona donde esta ubicado el tanque de almacenamiento de agua potable"* constituyen una deficiencias constructivas de carácter grave, según lo plasmado en los Informes de Verificación de Hechos No. 19-619 del 25 de junio del 2019 y 19-1401 del 9 de diciembre de 2019, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues la sociedad enajenadora **INFINITI 93 S.A.S- EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1, representada legalmente por el señor **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ** no adelantó labores tendientes a subsanar los hechos *"1. Goteros en el piso 9", "2. Cubierta sin terminar y sin recubrimiento", "6. La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada", "10. Hay polvo de la obra en paredes y pisos además de escaleras y fachadas", "14. Humedades marcadas en los parqueaderos con filtraciones", y "19. Grieta en la placa de sótano que funciona donde esta ubicado el tanque de almacenamiento de agua potable"* calificados como deficiencias constructivas graves y respecto del hecho *"6. La inclinación de las rampas de*



RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

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

acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada” también constituye desmejoramiento de especificaciones.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad a la sociedad enajenadora **INFINITI 93 S.A.S- EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el señor **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ** (o quien haga sus veces), aún persistiendo las deficiencias constructivas por las cuales se dio apertura a la presente investigación y por ende el quebrantamiento a las normas señaladas en los Informes de verificación de Hechos No. 19-619 del 25 de junio del 2019 y 19-1401 del 9 de diciembre de 2019 y el Auto de Apertura No. 5175 del 18 de diciembre de 2019.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó el enajenador al enfrentarse a la deficiencia constructiva de carácter grave, evidenciada en zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO INFINITI- PROPIEDAD HORIZONTAL**, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

De igual forma, resulta claro dentro de la actuación que nos ocupa, que a la fecha de la expedición del presente acto administrativo los hechos relacionados a lo largo de la presente investigación persisten. Situación que le permite a este Despacho concluir que la sociedad enajenadora no ha tenido el grado de prudencia y diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

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

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 42 de 47

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

sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

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

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

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

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser



RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

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

impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad." (Negrillas y subrayas fuera de texto).

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

$$VP = VH \times \frac{IPCf}{IPCi}$$

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, el cual se puede corroborar en su página web: <http://www.dane.gov.co/>.

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON QUINIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$1.521.159) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y SEIS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN PESOS (\$76.057.971) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer. *16*

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 44 de 47

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

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

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que los hechos que constituyen deficiencias constructivas de carácter grave, hallada en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO INFINITI- PROPIEDAD HORIZONTAL**, haya sido subsanados de forma definitiva por parte de la responsable, y atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 del CPACA, en atención a las intervenciones realizadas por la enajenadora, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$164.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CATORCE PESOS (\$24.947.014.00) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **INFINITI 93 S.A.S - EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el señor **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ** (o quien haga sus veces).

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora **INFINITI 93 S.A.S - EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el señor **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ**, para que dentro del término de **OCHO (8) meses** (calendario) siguiente a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO INFINITI- PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en *"1. Goteros en el*



RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020 Pág. 45 de 47

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

piso 9”, “2. Cubierta sin terminar y sin recubrimiento, “6. La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos está muy inclinada”, “10. Hay polvo de la obra en paredes y pisos además de escaleras y fachadas”, “14. Humedades marcadas en los parqueaderos con filtraciones”, y “19. Grieta en la placa de sótano que funciona donde está ubicado el tanque de almacenamiento de agua potable” ya que estos constituyen deficiencias constructivas de carácter grave, y respecto del hecho “6. La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos está muy inclinada” también constituye desmejoramiento de especificaciones, conforme se evidencia en los Informes de Verificación de Hechos No. 19-619 del 25 de junio del 2019 y 19-1401 del 9 de diciembre de 2019; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la notificación de la presente Resolución.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad **INFINITI 93 S.A.S- EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el señor **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ**, multa por valor de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$164.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CATORCE PESOS (\$24.947.014.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad **INFINITI 93 S.A.S- EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el señor **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ** para que dentro del término de **OCHO (8) meses (calendario)** siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del **EDIFICIO INFINITI-46**

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 46 de 47

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

PROPIEDAD HORIZONTAL, consistentes en "1. Goteros en el piso 9", "2. Cubierta sin terminar y sin recubrimiento", "6. La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada", "10. Hay polvo de la obra en paredes y pisos además de escaleras y fachadas", "14. Humedades marcadas en los parqueaderos con filtraciones", y "19. Grieta en la placa de sótano que funciona donde esta ubicado el tanque de almacenamiento de agua potable" ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y respecto del hecho "6. La inclinación de las rampas de acceso a la calle a los parqueaderos esta muy inclinada" también constituye desmejoramiento de especificaciones, conforme se evidencia en los Informes de Verificación de Hechos No. 19-619 del 25 de junio del 2019 y 19-1401 del 9 de diciembre de 2019. Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido subsanados de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **INFINITI 93 S.A.S- EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el señor **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ**, para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "*Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios*" al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría

RESOLUCIÓN No. 896 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 47 de 47

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

Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **INFINITI 93 S.A.S- EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit: 900.481.025-1 representada legalmente por el señor **MIGUEL JOSE SANZ JIMENEZ** (o quien haga sus veces).

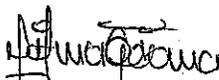
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente al Administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO INFINITI- PROPIEDAD HORIZONTAL** en la ciudad de Bogotá.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los veintinueve (29) días del mes de octubre de dos mil veinte (2020).



MILENA-GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: David Augusto García A – Contratista SICV. *gura*
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N- Profesional especializada *llc*

