

Bogotá D.C.

Señor(a)

RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA**Representante legal (o quien haga sus veces)****PROMOTORA SAN MIGUEL S A S****NIT 900550668 - 3**

Carrera 7 No. 156 – 10 Torre Krystal – Oficina 1608

Bogotá D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.**2-2021-43856**

FECHA: 2021-08-17 12:29 PRO 801029 FOLIOS: 1

ANEXOS: 32

ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION

1657 DE 28/07/2021 EXPEDIENTE

1-2018-28705-1

DESTINO: RAULECHEVERRY SOLANILLA

TIPO: OFICIO SALUDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y

Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**Tipo de acto administrativo: **Resolución 1657 del 28 de julio de 2021**Expediente No. **1-2018-28705-1**

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 **Resolución 1657 del 28 de julio de 2021** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío 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.


Por último se precisa que el presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra el mismo 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 de 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.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ma. Alejandra Villota – Contratista SIVCV Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV 

Anexo: 32 Folios

RESOLUCIÓN No. 1657 DEL 28 DE JULIO DE 2021

Pág. 1 de 64

“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 y 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 en el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **PILAR MONTENEGRO MOTTA**, en su condición de Administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO PORTAL 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la **CALLE 171 # 21 A - 26 /34/46** de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS**, identificada con NIT **900.550.668-3**, representada legalmente por el señor **RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-28705 del 26 de julio de 2018, Queja No. 1-2018-28705-1 (folio 1).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS.**, identificada con NIT **900.550.668-3**, representada legalmente por el señor **RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2013019 (folio 301).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2018-35909 del 1 de agosto de 2018 (folio 3), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que en el término de diez (10) días hábiles se pronunciara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Del citado traslado, se le informó a la quejosa mediante comunicación No. 2-2018-35899 del 1 de agosto de 2018 (folio 2).

Que mediante radicado No. 1-2018-32633 del 23 de agosto de 2018 (folios 4 a 34), la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS.**, identificada con NIT **900.550.668-3**, representada legalmente por el señor **RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA** (o quien haga sus veces), allegó respuesta al traslado de la queja, señalando sus explicaciones sobre cada uno de los puntos de la queja, entre otros así: “(...) *La empresa constructora Promotora San Miguel SAS, no desconoce sus responsabilidades ante los copropietarios del Edificio Portal 170 y estará atendiendo*”

RESOLUCIÓN No. 1657 DEL 28 DE JULIO DE 2021

Pág. 2 de 64

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

y evacuando las solicitudes e inquietudes expuestas por la empresa contratada IACON para el recibo de las zonas comunes; desarrollaremos sus atenciones en un periodo de 6 meses, contados a partir del 1 de octubre de 2018. En la actualidad la constructora está atendiendo tratamiento de fisuras en cada uno de los aptos del edificio dando cumplimiento al compromiso ofrecido en el momento de entrega de cada inmueble, justamente cuando terminemos con las unidades privadas, se dará inicio a los trabajos en las zonas comunes, tal y como se manifestó a la administración apoyamos el acompañamiento y supervisión de la Secretaría del Hábitat como ente regulador y avalador de los hechos constructivos correspondientes a la aprobación de la licencia de construcción expedida por la curaduría (...).”

Que mediante radicado No. 1-2018-33202 del 28 de agosto de 2018 (folio 35), la Personera Delegada para el Hábitat y Servicios Públicos de la Personería de Bogotá D.C., solicitó a este despacho informar el estado de la queja 1-2018-28705-1. En ese orden, con oficio No 2-2018-40781 del 05 de septiembre de 2018 (folio 36) se dio respuesta a petición elevada.

Que con documento No. 1-2019-14197 del 09 de abril de 2019 (folios 37 a 49), la administradora del EDIFICIO PORTAL 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL, informó a esta autoridad administrativa sobre el incumplimiento de la constructora frente a los tiempos establecidos para la subsanación de las posibles deficiencias.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5º del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico al inmueble con el fin de verificar los hechos objeto de la queja; por tal razón, mediante oficios con radicado No. 2-2019-19511 (folio 50) y 2-2019-19509 (folio 51) del 16 de abril de 2019, se les informó a los interesados que el día 8 de mayo de 2019 a las 9:30 AM, el área técnica de esta Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos.

Que a través de radicado No. 2-2019-21939 del 06 de mayo de 2019 (folio 55) se dio respuesta a petición identificada con No. 1-2019-14197 del 9 de abril de 2019.

Que la visita anteriormente mencionada se llevó a cabo en el día 8 de mayo de 2019, con asistencia del señor JORGE MANRIQUE, en calidad de Administrador del proyecto de vivienda EDIFICIO PORTAL 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL, y por parte de la sociedad enajenadora el señor RAUL ECHEVERRY SOLANILLA, como su representante legal, tal y como se evidenció en el acta de visita técnica visible a folio 53.

Que con oficio 1-2019-32092 del 29 de agosto de 2019 (folio 54), el administrador del EDIFICIO PORTAL 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL, allegó a este despacho petición respecto al por qué aún no se había proyectado informe de verificación de hechos de la visita técnica que se llevó a cabo el 8 de mayo de 2019. Solicitud que posteriormente reiteró a través de escrito con radicado No. 1-2019-34242 del 12 de septiembre de 2019 (folio 56).

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

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada el día 8 de mayo de 2019 (folio 53), se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1016 del 17 de septiembre de 2019 (folios 57 a 72), en el cual se concluyó:

“*Fecha de entrega de las zonas comunes: agosto de 2016.*”

HALLAZGOS

1. Supervisión técnica

Hace referencia al certificado de ocupación que debe ser expedido por parte de la alcaldía local. Este hecho no se configura como deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación.

2. Gabinete en los tableros de las bombas

Los tableros de las bombas se ubican en el sótano y se informó que deberían estar protegidas mediante un gabinete para que no puedan ser manipulados por terceros y ocasionar daños en los equipos.

Sin embargo, no se encuentra campo normativo alguno que obligue la disposición de un gabinete en estos equipos y por lo tanto no es posible establecer afectación en este numeral.

3. Meteorización en las placas

Se evidencia porosidad en las placas del sótano y plataforma, con desgaste de la superficie de rodadura y sin esmaltar dando mal aspecto del acabado de las placas. Esta afectación no genera daños en la estructura en corto o mediano plazo. Pero si paulatinamente ocasiona daños debido a la alta porosidad del concreto, ya que su permeabilidad es mayor a la de un concreto esmaltado.

El hecho es una deficiencia constructiva leve, que no afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de la Policía:

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.

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.*

4. Oxido en estructuras metálicas

Se informo que se instalaron unas vigas metálicas en el entrepiso de la plataforma, para soportar los duplicadores que se ubican en el primer nivel y están presentando un ata que por óxido en diferentes sectores de las estructuras, lo que posteriormente desencadenaría un daño por corrosión en el acero.

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta el uso de las zonas comunes y no da cumplimiento a la NSR-10:

F.5.2.4.2 — Protección contra la corrosión

Protección contra la corrosión total — La necesidad de protección contra la corrosión total a estructuras construidas con las aleaciones o combinaciones de las aleaciones enumeradas en las tablas F.5.2.2-1, F.5.2.2-2, F.5.2.2-3 y F.5.2.2-4 cuando se exponen a diferentes ambientes se da en la tabla F.5.2.4-1. Los métodos para brindar protección contra la corrosión en estos ambientes están detallados en normas como la BS 8112:

Parte 2.

Para seleccionar la columna apropiada de la tabla F.5.2.4-1 para el ambiente atmosférico, debe tenerse en cuenta que pueden existir localidades, dentro de una región, que tengan microclimas bien diferentes de las características ambientales de la región como un todo.

Una región designada como rural puede tener ambientes locales que se parecen más a una atmósfera industrial en sitios cercanos y viento abajo de fábricas. Similarmente, un lugar cercano al mar, pero cerca de instalaciones costeras puede tener las características de una atmósfera industrial más que de una marina. El ambiente no es necesariamente el mismo para una estructura en el interior de un edificio que en el exterior. La aparición de la corrosión no depende sólo de la susceptibilidad del material y de las condiciones globales; en la práctica depende más del periodo de tiempo durante el cual la humedad puede estar presente en conjunción con suciedad atrapada y agentes corrosivos. Las zonas de los elementos, o los detalles estructurales, donde la suciedad se agarra o retiene son

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

más críticos que en aquellas zonas en las que la lluvia, y el viento que empuja la lluvia, limpian la superficie y el secado se produce rápidamente.

Para asignar la necesidad y el grado de protección requerido deberá ser considerada la historia de la vida útil de la estructura. Para estructuras de vida corta pueden resultar aceptables medidas menos severas o ausencia de protección. Cuando se planifica la inspección y el mantenimiento para que muestre el grado de corrosión en un estado incipiente, lo cual permite tomar acciones de corrección, puede permitirse disminuir el grado inicial de protección previsto. Sin embargo, cuando la inspección es impracticable y el grado de corrosión no es de fácil percepción, el grado de protección inicial deberá ser mayor.

No obstante, el grado de protección deberá ser establecido en conjunto por el ingeniero, el fabricante y, si es necesario un especialista en corrosión. A causa de estos factores, pueden resultar condiciones localizadas de incrementada severidad. Se deben estudiar las condiciones precisas en el sitio real antes de decidir la columna de ambiente apropiada de la tabla F.5.2.4-1. Cuando se empleen secciones huecas, se debe considerar la necesidad de proteger la cavidad interna para prevenir la corrosión originada por el ingreso de agentes corrosivos. A causa de la dificultad de pintar tales secciones, los revestimientos de conversión química pueden ser benéficos. Cuando la cavidad interna se sella efectivamente, la protección interna no es necesaria.

5. Oxido en rejilla cárcamo vehicular

Se informo que la rejilla del cárcamo ubicado al final de la rampa vehicular para ingreso al sótano está presentando oxido, conforme a lo manifestado. Sin embargo, debido a que la rejilla se encuentra en constante contacto con el agua y sometida a la fricción que generan los vehículos, se genera desgaste del material anticorrosivo. Por consiguiente, el hecho obedece a labores de mantenimiento descritas en el Código de la Construcción de Bogotá:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO A.3.5.1. *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.*

Y de igual manera se debe dar cumplimiento al régimen de propiedad horizontal

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82. *—Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.*

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

6. Zona aun en disposición de la constructora sin entregar

Se informo que la constructora aun dispone de un espacio con material y la copropiedad no ha podido hacer uso de este.

Por lo cual se configura el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta el uso de las zonas comunes y no da cumplimiento a la ley 675 del 2001:

ART. 24. —Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PAR. 1°—Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

PAR. 2°—Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

7. Tuberías embebidas en vigas

Se evidenciaron vigas con pases de tuberías en sentido horizontal y vertical, y que a su vez no cumplen ninguna función las tuberías verticales empotradas en las vigas. Sin embargo, si reducen la sección del elemento estructural, por lo cual se configura el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta el uso de las zonas comunes y no da cumplimiento a la NSR-10:

C.6.3 —Embebidos en el concreto

C.6.3.1 — Se permite, previa aprobación del profesional facultado para diseñar, embeber cualquier material que no sea perjudicial para el concreto y que esté dentro de las limitaciones de 6.3, siempre y cuando se considere que ellos no reemplazan estructuralmente al concreto desplazado, excepto en lo previsto en 6.3.6.

C.6.3.3 — Los ductos, tuberías e insertos que pasen a través de losas, muros o vigas, no deben debilitar significativamente la resistencia de la estructura.

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

CR6.3 — Embebidos en el concreto

CR6.3.1 — Cualquier embebido (por ejemplo: ductos, tuberías e insertos) que no sean perjudiciales para el concreto

pueden colocarse en él, pero el trabajo debe realizarse de manera tal que la estructura no se ponga en peligro. En C.6.3 se dan reglas empíricas para realizar instalaciones seguras en condiciones normales, pero deben hacerse diseños especiales para condiciones no usuales. Varios reglamentos generales de construcción han adoptado los reglamentos para tuberías ANSI/ASME, el B31.1 para tuberías a presión C.6.8 y B31.3 para tuberías químicas y de petróleo C.6.9 El profesional facultado para diseñar debe asegurarse que se empleen los reglamentos para tuberías apropiados en el diseño y las pruebas del sistema. No debe permitirse al contratista la instalación de ductos, tuberías, insertos, conductos o conexiones que no estén señalados en los planos de diseño, o no hayan sido aprobados por el profesional facultado para diseñar.

Resulta importante para la integridad de la estructura que todas las uniones de los ductos y tuberías dentro del concreto estén cuidadosamente ensambladas, tal como se muestra en los planos o se requiera en las especificaciones de la obra.

8. Fisuras en placa de parqueaderos

Se evidencian fisuras en la superficie de la placa de los parqueaderos de primer nivel y a través de estas se generan filtración al sótano, causando daños a los vehículos de los residentes y eflorescencias en la placa. Al respecto la sociedad enajenadora manifestó que realizó aplicaciones con epóxico en las fisuras y conforme a lo informado por las partes, se desconoce si las filtraciones se siguen presentando o si fueron corregidas con la intervención realizada por el enajenador en los meses de noviembre y diciembre de 2018. En estas condiciones, no es posible establecer afectación en este numeral.

8.1. Sectores de la placa en parqueaderos

Se informó que la placa tiene la superficie sin afinar, se manifiesta desprendimiento de material de concreto y garrete. Estos hechos se presentan tanto a nivel de plataforma, como sótano y hacen referencia al numeral 3 del presente informe.

8.2. Manchas y desbordes en la placa

Existe rastro de escorrentía en la fachada interior del proyecto, ocasionando manchas en la viga y deterioro en el acabado. Situación que se genera por absorción de agua del material de acabado y por falta de impermeabilizante. El hecho es una deficiencia constructiva leve, que no afecta el uso de las zonas comunes y no da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995.

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

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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

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

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

8.3. Redes de gas

Se informó que las descolgadas de gas generan rozamiento entre el riel y la tubería, causando una reducción galvánica en el tubo.

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta el uso de las zonas comunes y no da cumplimiento a la NTC 2505:

5.1.3 Dispositivos de anclaje

b) En el caso de tuberías metálicas, debe intercalarse entre el tubo y la abrazadera un material dieléctrico que evite el contacto directo de los dos metales.

8.4. Puerta de acceso vehicular

Se informó que la puerta de acceso vehicular golpea con el riel de la tubería de gas y se podría ocasionar daños a las instalaciones. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de la Policía, ya descrito.

9. Humedades en parqueaderos

Este hecho hace referencia a las humedades que se manifiestan en los muros y placa de contrapiso del sótano. Toda vez que no fue posible constatar si las filtraciones que se reportan en el informe técnico de la queja existen, debido a la intervención realizada por la sociedad enajenadora mencionada en el numeral 8 del presente informe.

Se presentan filtraciones por muro de contención en el sector donde se ubica la rampa vehicular del sótano, con rastros de humedad activa, las cañuelas perimetrales disponen de pocos sifones, lo que

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

ocasiona rebose de agua de la cañuela hacia los parqueaderos y a su vez en el muro sur no se evidencian lloraderos, lo que genera humedades en el muro.

También hay filtraciones por nivel freático en la placa de contrapiso en los parqueaderos 66 y 65, ocasionando empozamientos. Estos hechos son deficiencias constructivas graves, que afectan la utilización de las zonas comunes y no dan cumplimiento a la NSR-10:

H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA

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

10. Estructura

Se evidencian secciones irregulares en las vigas de la plataforma, discontinuidad en ejes de vigas, vigas cortadas, hormigueros, aceros expuestos, pases de tuberías realizadas a muros y vigas en concreto endurecido y modificación de vigas.

Se informó que se instaló una rejilla contra el muro y para realizar esta modificación, se cortó la placa y la viga que se ubica en el centro de la rejilla, posteriormente se perno una viga metálica paralela a la rejilla.

En la imagen, se evidencia que la viga fue cortada desgastando la sección del elemento a través de golpes y herramienta punzante, lo que induce fisuras en la estructura del concreto y a su vez expone la armadura a lesiones como la corrosión, también se rompió la continuidad estructural en este punto de la plataforma.

Hormigueros en las vigas y acero expuesto en cielo de sótano, a su vez pases realizados en la placa, mediante golpeteo con herramienta punzante.

Discontinuidad en ejes de vigas y deformaciones con estrangulamiento del elemento.

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

Los hechos expuestos, son deficiencias constructivas gravísimas, que afectan las condiciones estructurales de los bienes comunes y no da cumplimiento a la NSR-10:

C.3.2 — Materiales cementantes

C.3.2.1 — Los materiales cementantes deben cumplir con las normas relevantes así:

(a) Cemento fabricado bajo las normas NTC 121 y NTC 321 y también se permite el uso de cementos fabricados bajo la norma ASTM C150.

(b) Cementos hidráulicos adicionados fabricados bajo la norma ASTM C595, pero se excluyen los Tipos IS (&70) ya que no pueden ser empleados como constituyentes cementantes principales en el concreto estructural.

(c) Cemento hidráulico expansivo fabricado bajo la norma NTC 4578 (ASTM C845).

(d) Cemento hidráulico fabricado bajo la norma ASTM C1157.

(e) Ceniza volante, puzolana natural y materiales calcinados que cumple la norma NTC 3493 (ASTM C618).

(f) Escoria granulada molida de alto horno que cumple la norma NTC 4018 (ASTM C989)

(g) Humo de sílice que cumple la norma NTC 4637 (ASTM C1240).

(h) Cemento blanco que cumple con la norma NTC 1362

(i) Se prohíbe el uso de los cementos denominados de mampostería en la fabricación de concreto.

C.3.2.2 — Los materiales cementantes empleados en la obra deben corresponder a los que se han tomado como base para la selección de la dosificación del concreto. Véase C.5.2. C-26

C.3.3 — Agregados

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

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

(b) Agregado liviano: NTC 4045 (ASTM C330).

Se permite el uso de agregados que han demostrado a través de ensayos o por experiencias prácticas que producen concreto de resistencia y durabilidad adecuadas, siempre y cuando sean aprobados por el Supervisor Técnico.

C.3.3.2 — El tamaño máximo nominal del agregado grueso no debe ser superior a:

(a) 1/5 de la menor separación entre los lados del encofrado, ni a

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

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

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

C.3.4 — Agua

C.3.4.1 — El agua empleada en el mezclado del concreto debe cumplir con las disposiciones de la norma NTC 3459

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

(BS3148) o de la norma ASTM C1602M cuando sean menos exigentes que los de la norma NTC 3459.

C.3.4.2— El agua de mezclado para concreto preesforzado o para concreto que contenga elementos de aluminio embebidos, incluyendo la parte del agua de mezclado con la que contribuye la humedad libre de los agregados, no debe contener cantidades perjudiciales de iones de cloruros. Véase C.4.3.1.

C.3.5 — Acero de refuerzo

C.3.5.1 — El refuerzo debe ser corrugado. El refuerzo liso solo puede utilizarse en estribos, espirales o tendones, y refuerzo de repartición y temperatura. Además, se pueden utilizar cuando el Título C del Reglamento NSR-10 así lo permita: refuerzo consistente en pernos con cabeza para refuerzo de cortante, perfiles de acero estructural o en tubos, o elementos tubulares de acero. Las fibras de acero deformadas dispersas se permiten solamente para resistir cortante bajo las condiciones indicadas en C.11.4.6.1(f).

C.3.5.2 — La soldadura de barras de refuerzo debe realizarse de acuerdo con la norma NTC 4040 (AWS D1.4). La ubicación y tipo de los empalmes soldados y otras soldaduras requeridas en las barras de refuerzo deben estar indicados en los planos de diseño o en las especificaciones del proyecto. Las normas NTC para barras de refuerzo, excepto NTC 2289 (ASTM A706M), deben ser complementadas para requerir un informe de las propiedades necesarias del material para cumplir con los requisitos de NTC 4040 (AWS D1.4).

CAPÍTULO C.5 — CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACIÓN

C.5.10 — Colocación

C.5.10.1 — El concreto debe depositarse lo más cerca posible de su ubicación final para evitar la segregación debida a su manipulación o desplazamiento.

C.5.10.2 — La colocación debe efectuarse a una velocidad tal que el concreto conserve su estado plástico en todo momento y fluya fácilmente dentro de los espacios entre el refuerzo.

C.5.10.3 — No debe colocarse en la estructura concreto que haya endurecido parcialmente, o que se haya contaminado con materiales extraños.

C.5.10.4 — No debe utilizarse concreto al que después de preparado se le adicione agua, ni que haya sido mezclado después de su fraguado inicial, a menos sea aprobado por el profesional facultado para diseñar.

C.5.10.5 — Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse en una operación continua hasta que se termine el llenado del panel o sección, definida por sus límites o juntas predeterminadas, excepto en lo permitido o prohibido por C.6.4.

C.5.10.6 — La superficie superior de las capas colocadas entre encofrados verticales por lo general debe estar a nivel.

C.5.10.7 — Cuando se requieran juntas de construcción, éstas deben hacerse de acuerdo con C.6.4.

C.5.10.8 — Todo concreto debe compactarse cuidadosamente por medios adecuados durante la colocación, y debe acomodarse por completo alrededor del refuerzo y de las instalaciones embebidas, y en las esquinas del encofrado.

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

J.3.5 — EVALUACIÓN DE LA PROVISIÓN DE RESISTENCIA CONTRA FUEGO EN ELEMENTOS DE EDIFICACIONES

La resistencia de los elementos estructurales y de compartimentación de las edificaciones se expresa en unidades de tiempo en función del concepto de tiempo equivalente, o tiempo que tarda un elemento determinado en alcanzar, en J-19 una prueba normalizada de incendio, el máximo calentamiento que experimentaría en un incendio real. El tiempo equivalente de un elemento podrá determinarse experimental o analíticamente para el fuego normalizado estipulado en la norma NTC 1480 (ISO 834). Alternativamente se puede utilizar la norma NFPA 259 – Método de prueba normalizado para el potencial de calor de materiales de construcción. La determinación experimental se hará por medio de ensayos ajustados a la norma ASTM E119.
J.3.5.2.3 — Los elementos de concreto deben tener recubrimientos con espesores mínimos iguales o mayores que los que se especifican en las tablas J.3.5-3, J.3.5-4, J.3.5-5 y J.3.5-6, pero nunca menores que los especificados en el Título C.

C.6.1 — Diseño de cimbras y encofrados

C.6.1.1 — El objeto de las cimbras y encofrados es obtener una estructura que cumpla con la forma, los niveles y las dimensiones de los elementos según lo indicado en los planos de diseño y en las especificaciones.

C.6.1.2 — Las cimbras y encofrados deben ser esencialmente y suficientemente herméticos para impedir la fuga del mortero.

C.6.1.3 — Las cimbras y encofrados deben estar adecuadamente arriostrados o amarrados entre sí, de tal manera que conserven su posición y forma.

C.6.1.4 — Las cimbras y encofrados y sus apoyos deben diseñarse de tal manera que no dañen la estructura previamente construida.

C.6.1.5 — El diseño de las cimbras y encofrados debe tener en cuenta los siguientes factores:

(a) Velocidad y método de colocación del concreto;

(b) Cargas de construcción, incluyendo cargas verticales, horizontales y de impacto;

(c) Requisitos especiales de las cimbras y encofrados para la construcción de cáscaras, losas plegadas, domos, concreto arquitectónico u otros tipos de elementos similares;

C.6.1.6 — Las cimbras y encofrados para elementos de concreto preesforzado deben estar diseñadas y construidas de tal manera que permitan desplazamientos del elemento sin causar daños durante la aplicación de la fuerza de preesforzado.

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:

I-6

(a) Aprobación de un programa de control de calidad de la construcción de la estructura de la edificación, o de los elementos no estructurales, cuando su grado de desempeño así lo requiera. Este programa de control de calidad debe ser propuesto por el constructor.

(c) Realizar los controles exigidos por el Reglamento para los materiales estructurales empleados, y los indicados en I.2.4.

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

- (d) Aprobación de los procedimientos constructivos propuestos por el constructor.
- (e) Exigir a los diseñadores el complemento o corrección de los planos, cuando estos estén incompletos, indefinidos, o tengan omisiones o errores.
- (g) Mantener actualizado un registro escrito de todas las labores realizadas, de acuerdo con lo establecido en 1.2.2.1.
- (h) Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.
- (i) Prevenir por escrito al constructor sobre posibles deficiencias en la mano de obra, equipos, procedimientos constructivos y materiales inadecuados y vigilar porque se tomen los correctivos necesarios.
- (j) Recomendar la suspensión de labores de construcción de la estructura cuando el constructor no cumpla o se niegue a cumplir con los planos, especificaciones y controles exigidos, informando, por escrito, a la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra.
- (k) Rechazar las partes de la estructura que no cumplan con los planos y especificaciones.
- (l) Ordenar los estudios necesarios para evaluar la seguridad de la parte o partes afectadas y ordenar las medidas correctivas correspondientes, supervisando los trabajos de reparación.
- (n) Expedir la constancia de que habla el literal (h) de 1.2.2.1.

11. Soporte de las tuberías

Se evidencia que las tuberías presentan soporte, sin embargo, esta soporteria maneja alturas irregulares, en algunos puntos las tuberías están elevadas y en otras descolgadas, generando contra pendiente en los tramos largos de las tuberías. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de Construcción de Bogotá:

PARÁGRAFO D.3.3.6.8. Las tuberías de desagües que vayan colgantes en sótanos, cielos rasos y por ductos deben ir soportadas por abrazaderas metálicas. El espaciamiento máximo de éstas se muestra en la tabla D.3-12.

(...)

12. Tuberías en muros de contención

Se evidencian pases de tuberías realizados en muros de contención y realizados posterior al ciclo de fraguado del muro, mediante herramienta punzante. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento a la NSR-10, descrita en el numeral 7 del presente informe.

13. Cuarto de bombas sin sistema de extinción y detección.

Se informó que este espacio no cuenta con los sistemas de detección y de extinción de incendios. Sin embargo, normativamente no es de obligatoriedad dotar este espacio con los sistemas mencionados, por lo tanto, no es posible establecer afectación en este numeral. *HE*

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

14. Tanque de agua

El tanque de agua presenta oxido en la tapa y también se evidencian filtraciones de nivel freático, lo que estaría ocasionando infiltraciones al tanque de almacenamiento de agua y no se garantiza la potabilidad del agua almacenada.

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de Construcción Distrital, Acuerdo 20 de 1995:

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

ARTÍCULO D.3.2.2. Prohibiciones.

*Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de suministro de agua.
(...)*

*PARÁGRAFO D.3.2.2.14. No deben instalarse tanques bajos en sitios expuestos a inundación o filtración de aguas lluvias o servidas, aun cuando tal hecho pudiera ocurrir sólo eventualmente.
(...)*

*PARÁGRAFO D.3.2.4.7. Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.
(...)*

PARÁGRAFO D.3.2.4.20. Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzado revestidos en su interior con paño impermeabilizado integralmente, o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable. La boca de inspección debe levantarse a una distancia mínima de 0.30 m medida sobre el nivel del piso y debe ubicarse dentro de un cuarto o caseta. Este sitio no debe utilizarse para tránsito obligado ni para almacenar basuras. En viviendas unifamiliares y bifamiliares puede omitirse la caseta. (Subrayado fuera de texto)

15. Rampa vehicular

Se informó que el ancho de la rampa no cumple con el ancho requerido en norma y se genera represamiento de vehículos en ingreso – salida de la misma. Se realizó la medición del ancho de la rampa y se constató una dimensión de 4.05m y parqueaderos en doble crujía, por lo tanto, se configura el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Decreto 1108 de 2000:

ARTÍCULO 9.- AREAS DE MANIOBRA, SERVIDUMBRES DE CIRCULACIÓN Y RAMPAS DE ACCESO.

a. Áreas de maniobra para vehículos livianos.

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

1) Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía: Su ancho mínimo será de 5,00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,00 metros.

16. Filtraciones por fachada

Se informo que se presentaron filtraciones en la fachada, por los recuadros de color. Sin embargo, la sociedad enajenadora manifestó que realizó la reparación de estos en diciembre de 2018. Y durante el recorrido no se ingresó a las zonas privadas, por lo tanto, se desconoce si existen filtraciones luego de la intervención mencionada, por lo tanto, no se establece afectación en este numeral.

17. Manchas en fachada

En la fachada principal se observan contrastes de diferentes colores en los muros laterales de los balcones, generando envejecimiento prematuro de la fachada. El hecho es una deficiencia constructiva leve, que no afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de la Policía, ya descrito.

18. Carpintería metálica


Se observa oxido en la base de los postes de luces exteriores ubicados frente a la fachada principal y en algunos se evidencia que la lámina se corroyó por la oxidación generada, situación que sucede por desgaste del material anticorrosivo del elemento. El hecho es una deficiencia constructiva leve, que no afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de la Policía, ya descrito.

19. Acceso a cubierta

Se informa que existe un pirlan entre el hall de cubierta y la cubierta transitable, lo que obstaculiza la accesibilidad para personas en condición de discapacidad.

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Decreto 1538 de 2005:

Decreto 1538 de 2005, Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997 ARTÍCULO 9o. CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:

A. Acceso a las edificaciones 

RESOLUCIÓN No. 1657 DEL 28 DE JULIO DE 2021

Pág. 16 de 64

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

1. *Se permitirá el acceso de perros guía, sillas de ruedas, bastones y demás elementos o ayudas necesarias, por parte de las personas que presenten dificultad o limitación para su movilidad y desplazamiento.*

(...)

2. *Los desniveles que se presenten en edificios de uso público, desde el andén hasta el acceso del mismo, deben ser superados por medio de vados, rampas o similares.*

(...)

C. *Acceso al interior de las edificaciones de uso público*

Al menos uno de los accesos al interior de la edificación, debe ser construido de tal forma que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida y deberá contar con un ancho mínimo que garantice la libre circulación de una persona en silla de ruedas.
ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2o del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior (...)*

20. Policarbonato cubierta

Se evidencian perforaciones en las láminas de policarbonato instaladas en la cubierta del edificio, situación que estaría siendo generada por desgaste del material y se considera el hecho como una deficiencia constructiva leve, que no afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de la Policía, ya descrito.

21. Empozamiento en canal

Se presenta sedimento en la canal donde se ubica las láminas de policarbonato y conforme a lo manifestado, se ocasiona rebose en la canal.

Este hecho se considera como labores de mantenimiento descritas en la ley 675 de 2001:

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82. —*Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.*

22. Filos despicados

Los bordillos perimetrales de la cubierta se encuentran sin terminado y despicados en varios sectores, lo que configura el hecho como una deficiencia constructiva leve, que no afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de la Policía, ya descrito.

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

23. Láminas sin fijación

En el mismo sector del numeral anterior, se evidencian láminas de fibrocemento sin elementos de anclaje y conforme a lo manifestado por la copropiedad se podría ocasionar desprendimiento de estas láminas. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento a la NSR-10:

A.9.5 — ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

A.9.5.1 — GENERAL — *Los acabados y elementos arquitectónicos enumerados en la tabla A.9.5-1 y sus anclajes a la estructura deben diseñarse y detallarse de acuerdo con los requisitos de esta sección. Los cálculos y diseños de los elementos arquitectónicos y acabados deben incluirse como parte de las memorias de diseño de acabados.*

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

(g) Paneles prefabricados de fachada — cuando se utilicen paneles prefabricados de fachada, deben dejarse holguras suficientes que permitan la deformación de la estructura sin afectar el panel. Además, el panel debe estar adecuadamente adherido al sistema estructural de resistencia sísmica, para evitar su desprendimiento. En caso de que ellos sean de vidrio, véase Capítulo K4.

24. Empozamientos terraza

Se informó de empozamientos en donde se instaló la grama sintética y se evidencian manchas negras en el tapete, ocasionadas por los empozamientos mencionados. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Acuerdo 20 de 1995:

“ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

(...)

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

25. No hay escalera para acceder al cuarto de ascensor

El lugar donde se encuentra el cuarto de máquinas y antenas no dispone de un medio para acceder y se genera una condición de riesgo cada vez que se realiza alguna actividad en esta zona.

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

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de Construcción de Bogotá:

ARTÍCULO B.10.2.6. Acceso a techos intransitables.

Cuando un techo no disponga de obras fijas de acceso, debe proveerse de escaleras verticales o debe exigirse la colocación de ganchos u otros puntos fijos de apoyo, con el fin de permitir el acceso al techo para desarrollar labores de mantenimiento y limpieza.

26. Olores en ductos de cubierta

Se informó de malos olores en la cubierta por los ductos existentes y se evidenció que estos están por encima de 50cm sobre el nivel de la cubierta, que es lo normalizado en el Código de Construcción de Bogotá, toda vez que el Código de fontanería no es de obligatorio cumplimiento.

En estas condiciones, no es posible establecer afectación en este numeral.

27. No hay asador bbq

Conforme a lo manifestado se oferto una zona bbq y no fue entregada. Conforme a la planimetría aportada en el expediente, se evidencia que la zona bbq está proyectada y no figura construida. En estas condiciones, se establece el hecho como desmejoramiento de especificaciones y deficiencia constructiva grave, que no da cumplimiento a la ley 400:

LEY 400 DE 1997 EN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS:

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

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

28. Red contra incendio

Se manifestó que la red contra incendio existente no es la requerida por la NSR-10. Al respecto

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

se consulta la carpeta de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda No. 400020140283 y se evidencia que la licencia de construcción No. LC 14-I-0185 tiene fecha de radicación de 31/08/2013 y conforme a lo anterior, la circular emitida por el ministerio de vivienda el 11/09/2013, establece lo siguiente:

(...)

El proyecto se ubica en la altura mencionada en la tabla anterior y pertenece al grupo residencial R2, donde se establece una red seca con sistema de detección de incendios y extintores. Se aclara que la obligatoriedad de instalar una válvula de retención, de uso exclusivo del cuerpo de bomberos, con por lo menos una salida por piso, de fácil acceso a la boca de entrada, para conexión de los carros bomba y en cada piso para la conexión de mangueras. Fue retirada en la actualización al código que estuvo vigente hasta el 12/02/2012. En estas condiciones, se constata que el edificio no cuenta con sistema de detección de incendios y por consiguiente, se establece el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento a la NSR-10, descrita en la tabla J.4.3.8.2, del presente numeral

29. Planta de emergencia

Se consultó la carpeta de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda No. 400020140283 y se evidencia que la planta eléctrica no fue ofertada en las especificaciones técnicas del proyecto. Por consiguiente, no se establece afectación en este numeral.

30. Fisuras en cubierta

Se informó de unos fisuramientos en los muros que comprenden la fachada interior del edificio y a su vez cambios de coloración en la pintura de estos muros.

Debido a que se ubican en el vacío del edificio, no fue posible constatar la materia con el que se construyó el muro que presenta la fisura vertical. Sin embargo, el fisuramiento indica que se presenta un corte en la cabeza de muro y estaría asociada a falta de confinamiento o viga de coronamiento. Los hechos mencionados, son deficiencias constructivas graves, que afectan el uso de las zonas comunes y no dan cumplimiento a la NSR-10:

D.10.6 — VIGAS DE CONFINAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31. Escaleras requeridas

Se manifiesta que se debió disponer de dos escaleras como medios de evacuación en el edificio, al respecto no es posible establecer el recorrido más largo hasta la salida del mismo nivel. Ahora bien, la NSR-10 también menciona que es obligatorio si el edificio estuviera catalogado como de gran altura, lo cual no aplica para el edificio Portal 170. En estas condiciones, no se establece deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones en este numeral.

32. Cuarto de bombas

Se informo que el cuarto de bombas no cumple con los siguientes requerimientos.

32.1. Falta anclaje y soporte de tuberías

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

Se indica que las tuberías de los equipos no están debidamente sujetadas y al respecto, se configura el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de construcción de Bogotá:

PARÁGRAFO D.3.2.6.21. Las tuberías de suministro que vayan colgantes en sótanos cielo raso y por ductos deben ir soportados por abrazaderas metálicas; el espaciamiento máximo de éstas se muestra en la tabla D.3-6

32.2. Conductores a la vista

Existen cables a la vista en funcionamiento y en un ambiente húmedo, situación que genera una condición de riesgo y se establece el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento a la NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano:

Canalización: canal cerrado de materiales metálicos o no metálicos, expresamente diseñado para contener alambres, cables o barras, con las funciones adicionales que permita este código. Hay canalizaciones, entre otras, de conductos de metal rígido, de conductos rígidos no metálicos, de conductos metálicos intermedios, de conductos flexibles e impermeables, de tuberías metálicas flexibles, de conductos metálicos flexibles, de tuberías eléctricas no metálicas, de tuberías eléctricas metálicas, subterráneas, de hormigón en el suelo, de metal en el suelo, superficiales, de cables y de barras.

32.3. Ruido

Se indica que los equipos del cuarto de bombas generan ruido excesivo, al respecto se evidencia que los equipos no están aislados de la base por lo cual se genera ruido por vibración y transferencia en la base de los mismos. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:

Sección B.6.6 CONTROL DE RUIDO EN EQUIPOS MECÁNICOS

ARTÍCULO B.6.6.1. Aislamiento de ruidos propagados por el aire.

Los aislamientos utilizados para controlar los ruidos propagados por aire deben cumplir los requisitos siguientes

(...)

PARÁGRAFO B.6.6.1.2. Espacios para equipos mecánicos. Los espacios que alberguen equipos mecánicos deben cumplir los requisitos siguientes, para lograr un aislamiento adecuado:
B.6.6.1.2.1. Todo espacio que contenga equipos de aire acondicionado, de refrigeración, de ventilación, maquinaria para ascensores o cualquier otro tipo de equipos mecánicos, debe

RESOLUCIÓN No. 1657 DEL 28 DE JULIO DE 2021

Pág. 22 de 64

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

aislarse tanto vertical como horizontalmente del resto de la edificación mediante particiones, muros, pisos o cielo rasos, que sean aislantes de ruido.

(...)

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

33. Alturas

Se informo que en el corredor del piso 7 existen diferencias de alturas y de acuerdo a lo constatado se registró una altura de 2.08m, por consiguiente, el hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Decreto 333 de 2010:

3. Altura mínima de piso.

La altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros. Esta altura mínima será aplicable igualmente a sótanos y semisótanos.

34. Vacíos

Los vacíos del edificio presentan filtraciones desde la cubierta y se evidencia escorrentía en los muros de este espacio, con lo cual se configura el hecho como de deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, descrito en el numeral 8.2 del presente informe

35. Acabados

Se evidencia falta de terminación en ventanas que se ubican en el vacío del edificio, el piso laminado de los niveles 5 y 6 presenta abombamientos y filos desprendidos en los muros del hall, donde se ubica el apartamento 506. Los hechos mencionados son deficiencias constructivas leves, que no afectan el uso de las zonas comunes y no dan cumplimiento al Código de la Policía ya descrito.

36. Puerta de emergencia

Se informó que la puerta de emergencia de primer nivel se encuentra forzada la barra de apertura, situación que no es posible calificar como afectación, debido a que no se acredita prueba alguna de que el hecho sea un defecto de instalación. Por consiguiente, no es posible establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones en este numeral.

37. Baños sociales

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

Los baños sociales de primer nivel se construyeron con ancho útil de 56 cm, situación que dificulta el uso de acuerdo con lo informado. El hecho es una de deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento a la NSR-10:

K.3.8 — MEDIOS DE SALIDA

K.3.8.2.1 — Dimensiones — Cada puerta individual debe tener a lo ancho una luz mínima efectiva de 800 mm, salvo las destinadas a dormitorios, en que esa longitud se puede disminuir hasta 700 mm. Cuando la puerta se subdivide en dos o más aberturas separadas, el ancho mínimo de cada una de éstas no debe ser menor de 700 mm; las aberturas se calculan separadamente para determinar el número de módulos de ancho de salida requeridos. En cuanto a la altura, las puertas no deben tener menos de 2.0 m. Se excluyen las puertas de particiones sanitarias.

38. Sistema de descargas

No se evidencia que el sistema de apantallamiento en el edificio y al respecto, se solicita sea aportada la certificación RETIE del proyecto con el fin de conocer si es de obligatoriedad la instalación de este en el edificio. Por lo que se configura el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones eléctricas):

47.8. Certificación de conformidad de Instalaciones Eléctricas

Una vez transcurrido el periodo de transitoriedad establecido en el Artículo 45° "DISPOSICIONES TRANSITORIAS", toda instalación eléctrica nueva, ampliación o remodelación según lo dispuesto en el Artículo 2° "CAMPO DE APLICACIÓN", debe tener su "Certificado de Conformidad" con el presente Reglamento, el cual según la Decisión 506 de 2001 de la Comunidad Andina de Naciones, será la declaración del fabricante (es decir la persona calificada responsable de la construcción de la instalación eléctrica), avalada por el dictamen expedido por un organismo de inspección acreditado ante la SIC.

Se exceptúan del anterior requisito, las siguientes instalaciones:

a. Instalaciones eléctricas de guarniciones militares o de policía y en general aquellas que demanden reserva por aspectos de Seguridad Nacional; sin embargo, se exigirá una declaración suscrita por el comandante o director de la guarnición y por la persona calificada responsable de la interventoría o supervisión de la construcción de la instalación eléctrica, en la cual conste que se cumplió el RETIE.

b. Instalaciones provisionales cuya permanencia sea menor a un año, las cuales deben ser ejecutadas por personal calificado.

RESOLUCIÓN No. 1657 DEL 28 DE JULIO DE 2021

Pág. 24 de 64

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

39. Iluminación escasa

Se informo que el sótano presenta iluminación deficiente y en el recorrido realizado se pudo evidenciar que se debía remplazar los bombillos en diferentes luminarias, situación que obedece a labores de mantenimiento descritas en el numeral 5 del presente informe.

40. Duplicador

Se informo que el duplicador no cumple con las dimensiones normalizadas para estacionamiento y se constataron medidas de 3.65m de altura libre y 3.40m de largo útil. Dimensiones que no están reglamentadas como cupo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el Decreto 1108 de 2000, toda vez que el decreto especifica un largo útil de 4.50m y el Decreto 333 de 2010 establece que la altura libre entre placas es de 2.20m. Es decir, para el caso en particular del duplicador se requiere una altura libre que supla el espacio requerido para almacenar los dos vehículos. Claramente bajo la altura libre constatada se afecta el estacionamiento en el duplicador. En estas condiciones, el hecho se establece como una deficiencia constructiva grave, que afecta el uso del bien y no da cumplimiento a lo establecido en las siguientes normas.

Código de la Policía de Bogotá, ya descrito."

Que por medio del Auto No. 4554 del 28 de octubre de 2019 (folios 73 a 87), se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL S A S.**, identificada con NIT **900.550.668-3**, representada legalmente por el señor **RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1016 del 17 de septiembre de 2019 (folios 57 a 72), producto de la visita técnica realizada el día 8 de mayo de 2019 (folio 53), al proyecto de vivienda **EDIFICIO PORTAL 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Que a través de radicados No. 2-2019-60589 (folio 90) y 2-2019-60608 (folio 91) del 01 de noviembre de 2019, se citó al Representante Legal de la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL S A S.** para que se notificara personalmente del auto No. 4554 del 28 de octubre de 2019.

Que con oficio No. 1-2019-41962 del 13 de noviembre de 2019 (folios 92 a 96), el representante legal de la investigada allegó poder para acudir a la diligencia de notificación personal del Auto No. 4554 del 28 de octubre de 2019, a la señora **ILDA GALINDES**.

Que el 13 de noviembre de 2019, se notificó personalmente la señora **ILDA GALINDES**, en su calidad de autorizada de la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS.**, del contenido del auto de apertura de investigación No. 4554 del 28 de octubre de 2019.

Que así mismo, se le comunicó del auto de apertura de investigación No. 4554 del 28 de octubre de 2019 a la quejosa a través de radicado No. 2-2019-62770 del 14 de noviembre de 2019 (folios 98 a

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

99), la cual fue recibida el 28 de ese mismo mes y año, según guía de correo certificado emitida por la empresa de Servicios Postales Nacionales 4-72 YG245924567CO, visible a folio 99.

Que en respuesta al Auto de Apertura de investigación Administrativa No. 4554 del 28 de octubre de 2019, la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL S A S.**, a través de su representante legal, señor **RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA**, por medio del radicado 1-2019-44237 del 04 de diciembre de 2019 (folios 100 a 285), presentó sus respectivos descargos, documento en el que se pronunció frente a cada hallazgo objeto de la investigación administrativa, y en el que así mismo solicitó la audiencia de mediación de que trata el artículo 8 del Decreto 572 de 2015, y anexó material probatorio documental y fotográfico, las cuales serán valoradas en esta etapa procesal.

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

- 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”*.
- 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”*.
- 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 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 los 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.
- 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”*

RESOLUCIÓN No. 1657 DEL 28 DE JULIO DE 2021

Pág. 26 de 64

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

Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones", en los siguientes términos:

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

"Artículo 2°. 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." (Subrayado fuera de texto).

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., "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 dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que una vez levantada la suspensión de términos, a través de radicados 2-2021-09028 (folios 286 a 287) y 2-2021-09029 (folios 288 a 289) del 26 de febrero de 2021, se le informó a la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL S A S.**, identificada con NIT **900.550.668-3**, y a la administradora del proyecto de vivienda de la diligencia de audiencia de mediación, programada para el día 3 de marzo de 2021, a las 11:00 A.M, vía aplicación Microsoft TEAMS, designada por este despacho en razón a la pandemia generada por el COVID 19.

Que el día 3 de marzo de 2021, siendo las 11:00 A.M., se celebró audiencia de mediación de que trata el artículo 8 del Decreto 572 de 2015, de forma virtual; por la parte investigada se contó con la presencia de su representante legal suplente, señor MIGUEL ANGEL WAGNER BERMUDEZ, y por la parte querellante se hizo presente el señor JORGE ISIDRO MANRIQUE SOLEDAD, en calidad de Administrador del proyecto de vivienda EDIFICIO PORTAL 170-PROPIEDAD HORIZONTAL.

RESOLUCIÓN No. 1657 DEL 28 DE JULIO DE 2021

Pág. 27 de 64

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

Que de la audiencia de mediación llevada a cabo el día 03 de marzo de 2021, se levantó el acta No. 2021-SDH-1-2018-28705-1 (folios 290 a 300), en la que se trataron los siguientes hallazgos: "4. Óxido de estructuras metálicas", "6. Zona aun en disposición de la constructora sin entregar", "7. Tuberías embebidas en vigas", "8.3. Redes de gas", "8.4. Puerta de acceso vehicular", "9. Humedades en parqueaderos", "10. Estructura", "11. Soporte de las tuberías", "12. Tuberías en muros de contención", "14. Tanque de agua", "15. Rampa vehicular", "19. Acceso a cubierta", "23. Laminas sin fijación.", "24. Empozamiento de la terraza". "25. No hay escalera para acceder al cuarto de ascensor", "27. No hay asador bbq", "28. Red contra incendio". "30. Fisuras en cubierta". "32. Cuarto de bombas". "32.1. Falta de anclaje y soporte de tuberías", "32.2. Conductores a la vista", "32.3. Ruido", "33. Alturas". "34. Vacíos". "37. Baños sociales". "38. Sistemas de descargas" y "40. Duplicador"; concluyendo que NO existe acuerdo conciliatorio entre las intervinientes frente a ninguno de los puntos.

Que con radicado 1-2021-08628 del 03 de marzo de 2021 (folios 307 a 309), el representante legal de la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS.**, allegó a este despacho documentación para ser anexada al expediente.

Que mediante Auto No. 227 del 9 de marzo de 2021 (folios 310 a 313), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la sociedad enajenadora para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Que con radicados No. 2-2021-13083 (folios 316 a 320) del 23 de marzo de 2021, 2-2021-24466 (folio 321) y 2-2021-24467 (folios 322) del 18 de mayo de 2021, se le comunicó del auto No. 227 del 09 de marzo de 2021 al representante legal de la sociedad **PROMOTORA SAN MIGUEL S A S.**, a la dirección comercial y de notificación judicial que consta en el certificado de existencia y representación legal emitido por la respectiva Cámara de Comercio, documento que fue devuelto por encontrar que los mismos ya no residían allí, por lo que se hizo necesario publicar en cartelera y pagina web de la entidad el día 24 de mayo de 2021 desde las 7:00 AM, hasta las 4:30 PM. De igual forma una vez revisados los sistemas de información con los que cuenta la entidad y los documentos que hacen parte del expediente, los alegatos no fueron allegados.

Que así mismo, se le comunicó a la quejosa a través de oficio No. 2-2021-13084 del 23 de marzo de 2021 (folio 315), del auto No. 227 del 09 de marzo de 2021, documento que fue recibido el día 26 de marzo de 2021, tal y como se evidenció en guía de Servicios Postales Nacionales 4-72 YG270210871CO, visible a folio 328.

Que, en consideración a las manifestaciones y pruebas aportadas por la sociedad enajenadora en transcurso de la investigación administrativa, se requirió al área técnica de esta Subdirección para que valorará en debida forma los elementos probatorios que hacen parte de la actuación administrativa, situación frente a la cual se emitió el Concepto Técnico No. 21-246 del 22 de junio de 2021 (folios 323-327).

RESOLUCIÓN No. 1657 DEL 28 DE JULIO DE 2021

Pág. 28 de 64

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

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, esta 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 7° 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 Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de 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 **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS.**, identificada con NIT **900.550.668-3**, representada legalmente por el señor **RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO PORTAL 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

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 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. *[Firma]*

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

3. Análisis probatorio

La señora **PILAR MONTENEGRO MOTTA**, en su condición de Administradora del proyecto de vivienda EDIFICIO PORTAL 170-PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la CALLE 171 # 21 A - 26 /34/46 de esta ciudad, pone en conocimiento de este Despacho las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado edificio, en contra de la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS**.

Así mismo, esta Subdirección por medio de Auto No. 4554 del 28 de octubre de 2019, dio apertura a la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora, al encontrar que los hechos "4. Óxido de estructuras metálicas", "6. Zona aun en disposición de la constructora sin entregar", "7. Tuberías embebidas en vigas", "8.3. Redes de gas", "8.4. Puerta de acceso vehicular", "9. Humedades en parqueaderos", "10. Estructura", "11. Soporte de las tuberías", "12. Tuberías en muros de contención", "14. Tanque de agua", "15. Rampa vehicular", "19. Acceso a cubierta", "23. Laminas sin fijación.", "24. Empozamiento de la terraza". "25. No hay escalera para acceder al cuarto de ascensor", "27. No hay asador bbq", "28. Red contra incendio". "30. Fisuras en cubierta". "32. Cuarto de bombas". "32.1. Falta de anclaje y soporte de tuberías", "32.2. Conductores a la vista", "32.3. Ruido", "33. Alturas". "34. Vacíos". "37. Baños sociales". "38. Sistemas de descargas". y "40. Duplicador", constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter graves y gravísimas, respectivamente, de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1016 del 17 de septiembre de 2019 (folios 57 a 72), teniendo en cuenta la presunta vulneración a las normas descritas en el mencionado acto administrativo.

Y frente a los hallazgos "3, 8.1., 8.2., 17, 18, 20, 22, 35" opero el fenómeno de pérdida de oportunidad, tiempo que tiene este despacho para imponer sanciones y/o órdenes, acorde se señalo en el auto de apertura de investigación administrativa.

Que, en respuesta al Auto de Apertura de investigación Administrativa No. 4554 de 28 de octubre de 2019, la sociedad enajenadora PROMOTORA SAN MIGUEL SAS, a través de su representante legal RAUL ECHEVERRY SOLANILLA, por medio del radicado No. 1-2019-44237 del 04 de diciembre de 2019, se pronunció acerca de los hallazgos objeto de la apertura de la investigación, a su vez solicitó audiencia de mediación y allegó material probatorio documental y fotográfico, el cual será valorado en esta etapa procesal (folios 100 a 285).

De acuerdo a las objeciones presentadas al informe técnico, respecto a las calificaciones emitidas por parte del área técnica frente a lo observado en el transcurso de la visita, hallazgos que fueron plasmados en el informe de verificación de hechos No. 19-1016 del 17 de septiembre de 2019, y con base a las documentales aportadas por la misma a través del escrito de descargos, el área jurídica de esta Subdirección consideró necesario remitir el expediente al área Técnica a fin de que tales elementos fueran valorados y se emitiera el concepto técnico No. 21-246 del 22 de junio de 2021, en el cual se indicó que: (...).

RESOLUCIÓN No. 1657 DEL 28 DE JULIO DE 2021

Pág. 31 de 64

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

“CONCEPTO TÉCNICO No. 21-246

22 de junio de 2021

(...)

SÍNTESIS DE LA QUEJA

El área de deficiencias remite el expediente No. 1-2018-28705-1 del proyecto PORTAL 170, para valorar las pruebas remitidas por el enajenador bajo el radicado número el 1-2019-44237 del 4 de diciembre de 2019.

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

El Auto N.4554 del 28 de octubre de 2019 “Por el cual se abre una investigación administrativa”, en sus apartes enuncia;

“... Por lo anterior los hechos: “4. Oxido en estructuras metálicas, 6. Zona aún en disposición de la constructora sin entregar, 7. Tuberías embebidas en vigas, 8.3. Redes de gas, 8.4. Puerta de acceso vehicular, 9. Humedades en parqueaderos, 10. Estructura, 11. Soporte de las tuberías, 12. Tuberías en muros de contención, 14. Tanque de agua, 15. Rampa vehicular, 19. Acceso a cubierta, 23. Láminas sin fijación, 24. Empozamiento terraza, 25. No hay escalera para acceder al cuarto de ascensor, 27. No hay asador BBQ, 28. Red contra incendio, 30. Fisuras en cubierta, 32. Cuarto de bombas, 32.1. Falta de anclaje y soporte de tuberías, 32.2. Conductores a la vista, 32.3. Ruido, 33. Alturas, 34. Vacíos, 37. Baños sociales, 38. Sistema de descargas y 40. Duplicador”, catalogados como deficiencias graves, gravísimas y desmejoramientos de especificaciones técnicas, constituye una vulneración ...”

Así mismo, en relación con los hechos: “1. Supervisión técnica, 2. Gabinete en los tableros de las bombas, 5. Oxido en rejilla cárcamo vehicular, 8. Fisuras en placa de parqueaderos, 13. Cuarto de bombas sin sistema de extinción y detección, 16. Filtraciones en cubierta, 21. Empozamiento en canal, 26. Olores en ductos de cubierta, 29. Planta de emergencia, 31. Escaleras requeridas, 36. Puerta de emergencia y 39. Iluminación escasa”, conforme al informe técnico antes transcrito, no constituyen deficiencias constructivas o desmejoramientos de especificaciones técnicas, razón por la que este Despacho se abstendrá de aperturar investigación administrativa con estos hechos. Ahora bien, en relación con los hechos: “3. Meteorización en las placas, 8.1. Sectores de la placa en parqueadero, 8.2. Manchas y desbordes en la placa, 17. Manchas en fachadas, 18. Carpintería metálica, 20. Policarbonato cubierta, 22. Filos despigados, 35. Acabados”, catalogados como afectaciones leves, se presenta el fenómeno de pérdida de oportunidad de conformidad con el artículo 14 del Decreto Distrital No. 572 de 2015. Lo anterior, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1016 del 17 de

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

septiembre de 2019, emitido por el área técnica, ya que la entrega de las zonas comunes del inmueble objeto de la queja, fue en agosto de 2016, conforme a lo señalado en las actas de visita técnica, firmadas por las partes (Folio 53).

El cual resuelve:

ARTÍCULO SEGUNDO. *Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora PROMOTORA SAN MIGUEL S.A.S, identificada con Nit. 900.550.668-3, Representada Legalmente (o quien haga sus veces), por el señor RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA, y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.*

HALLAZGOS

El enajenador en su radicado N.1-2019-44237 del 4 de diciembre de 2019 menciona “...presento descargos, con el fin de manifestarle que mediante auto y me permito objetar el informe técnico...”, y señala lo siguiente con respecto a los hechos mencionados en el Auto N. N.4554 del 28 de octubre de 2019:

4. OXIDO EN ESTRUCTURAS METÁLICAS

Con respecto a este hecho el enajenador menciona en el radicado “... las zonas comunes fueron entregadas en el mes de agosto de 2016, situación que excede los tres años para que sea catalogadas como deficiencia constructiva grave ...”, “... El propietario la copropiedad, según se trate de zona común o privada son los responsables del correcto mantenimiento del inmueble o la edificación ...”.

*Por lo anterior, este hecho ante la documental valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho, por lo que se puede concluir que **PERSISTE**.*

6. ZONA AÚN EN DISPOSICIÓN DE LA CONSTRUCTORA SIN ENTREGAR,

Sobre este hecho el radicado N.1-2019-44237 del 4 de diciembre de 2019 enuncia “... la PROMOTORA SAN MIGUEL S.A.S, procederá a la entrega de zonas que aun dispone la sociedad, con el fin de superar el hallazgo señalado, actividad que se efectuará de conformidad a cronograma de actividades que pondrá en conocimiento la sociedad ...”. Sin anexos sobre cronograma de actividades y/o entrega de la intervención de estas.

*Así las cosas, este hecho ante la documental valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho, por lo que se puede concluir que **PERSISTE**.*

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

7. TUBERÍAS EMBEBIDAS EN VIGAS,

Para este hecho el enajenador menciona en su radicado “... son las diseñadas en los planos aprobados por la curaduría urbana ...”, “... más cuando los planos de los ductos y tuberías hayan sido aprobados por el ingeniero estructural, las tuberías y ductos embebidos en una losa, muro o viga diferentes de los que solo pasan a través de estos elementos ...”.

Al mismo tiempo, se señala en uno de los anexos “El Informe de Supervisión Técnica N.5” de fecha 9 de marzo de 2015, firmado por el Ingeniero Calculista Freddy Humberto Olejua, se enuncia en el cuadro 3. Seguimiento de hallazgos durante la ejecución del proyecto, lo siguiente; 8. “... En algunos pases para tuberías, no se están realizando como indica el plano. Verificar pases y refuerzos ...”.

*Así las cosas y teniendo en cuenta lo enunciado en el informe de verificación de hechos N.19-1016, en unos de los apartes de la norma citada para este hecho; “... NSR-10 C.6.9...”, “... No debe permitirse al contratista la instalación de ductos, tuberías, insertos, conductos o conexiones que no estén señalados en los planos de diseño, o no hayan sido aprobados por el profesional facultado para diseñar”, así las cosas, este hecho ante la documental valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho, por lo que se puede concluir que **PERSISTE**.*

8.3. REDES DE GAS,

En el radicado N.1-2019-44237 de fecha 4 de diciembre de 2019, el enajenador menciona para este hecho; “... los soportes que se mencionan en el informe de verificación N. 19-1016, es preciso manifestar que la tubería es la aprobada por la supervisión técnica, ...”. Revisando los anexos a este escrito, no se puede apreciar y/o verificar la información enunciada.


*Así las cosas, este hecho ante la documental valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho, por lo que se puede concluir que **PERSISTE**.*

8.4. PUERTA DE ACCESO VEHICULAR,

Teniendo en cuenta el radicado N.1-2019-44237 de fecha 4 de diciembre de 2019, el enajenador no hace mención sobre este hecho.

*Por lo anterior, este hecho **PERSISTE**.*

9. HUMEDADES EN PARQUEADEROS,

Para este hecho el enajenador en el radicado N. 1-2019-44237 de fecha 4 de diciembre de 2019, 

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

enuncia; “...la humedad que presenta los parqueaderos, no son filtraciones, ya que en la visita efectuada donde se realizó el informe de verificación N.19-1016 de fecha 17 de septiembre de 2019, no fue posible constatar las filtraciones puestas en conocimiento en la queja, pues la sociedad investigada realizó intervención de dicho hallazgo...”.

Sin embargo, en el informe de verificación de hechos N.19-1016 de 17 de septiembre de 2019, enuncia sobre este hecho “... filtraciones por muro de contención en el sector donde se ubica la rampa vehicular del sótano, con rastros de humedad activa, las cañuelas perimetrales disponen de pocos sifones, lo que ocasiona rebose de agua de la cañuela hacia los parqueaderos y a su vez, en el muro sur no se evidencian lloraderos, lo que genera humedades en el muro. También hay filtraciones por nivel freático en la placa de contrapiso en los parqueaderos 66 y 65, ocasionando empozamientos. (Subrayado y negrilla fuera de texto).”

Por lo anterior, este hecho ante la documental valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho, por lo que se puede concluir que **PERSISTE**.

10. ESTRUCTURA,

En el informe de verificación de hechos N.19-1016 de 17 de septiembre de 2019, enuncia sobre el hecho, lo siguiente: “... Se evidencian secciones irregulares en las vigas de la plataforma, discontinuidad en ejes de vigas, vigas cortadas, hormigueros, aceros expuestos, pases de tuberías realizadas a muros y vigas en concreto endurecido y modificación de vigas ...”, “... se evidencia que la viga fue cortada desgastando la sección del elemento a través de golpes y herramienta punzante, lo que induce fisuras en la estructura del concreto...”, “... Discontinuidad en ejes de vigas y deformaciones con estrangulamiento del elemento...”. A lo que la sociedad enajenadora enuncia en el radicado N.1-2019-44237 de fecha 4 de diciembre de 2019, sobre este punto, “... es muy importante diferenciar entre daños simples o daños en la estructura del edificio y estos vendrán determinados por el diagnóstico del especialista profesional, quien será quien precise la gravedad del daño...” (Subrayado y negrilla fuera de texto). Al mismo tiempo no se agrega documentación anexa a este hecho.

Así las cosas, este hecho ante la documentación valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho, por lo que se puede concluir que **PERSISTE**.

11. SOPORTE DE LAS TUBERÍAS,

El enajenador menciona en su escrito “... no obstante que, si se requiere se completamente y refuerce dicha instalación, se procederá a efectuar las aplicaciones necesarias con el fin de subsanar tal situación que no genera el daño que señala su despacho, pues dichos soportes se pueden instalar de manera inmediata ...”.

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

12. TUBERÍAS EN MUROS DE CONTENCIÓN,

Radicado N. 1-2019-44237 de fecha 4 de diciembre de 2019, enuncia sobre este hecho “... son las diseñadas en los planos aprobados por la curaduría urbana, razón suficiente que no puede cambiarse lo señalado, ya que estaríamos alternando la esencia de un documento privado que trasciende a lo público, ...”, “... las tuberías y ductor embebidos en una losa, murto y viga diferente de los que solo pasan a través de estos elementos, deben satisfacer lo planeado y aprobado. ...”.

14. TANQUE DE AGUA,

Para este hecho el enajenador en su radicado menciona “... a realizar las labores de mantenimiento del tanque de agua, con el fin de realizar la aplicación de la pintura epoxica, como también efectuar y eliminar las filtraciones, garantizando la potabilidad del agua almacenada. ...”.

*Por lo anterior, los hechos N.11, 12 y 14, ante la documental valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada a los hechos, por lo que se puede concluir que **PERSISTEN**.*

15. RAMPA VEHICULAR,

Para este hecho el enajenador en el radicado N. 1-2019-44237 de fecha 4 de diciembre de 2019, enuncia: “...se construyó de acuerdo a la licencia de construcción LC-14-1-0185/17 de junio de 2014, donde se aprobó un ancho de la rampa de 4.5m...”, “... la sociedad desarrollo y conchuyo el proyecto con las especificaciones técnicas y jurídicas que le fueron señaladas por la Curaduría, sin que hubieran sido alteradas por la sociedad, ...”.

Sin embargo, en el informe de verificación de hechos N.19-1016 de 17 de septiembre de 2019, enuncia sobre este hecho “... la rampa no cumple con el ancho requerido en norma y se genera represamiento de vehículos de ingreso – salida de la misma. Se realizó la medición del ancho de la rampa y se constató una dimensión de 4.05m y parqueaderos en doble cruja ...”, y la norma cita “... ARTICULO 9 – AREAS DE MANIOBRA, SERVIDUMBRE DE CIRCULACION Y RAMPAS DE ACCESO. 1) Cuando sirva áreas de estacionamientos de doble cruja; su ancho mínimo será de 5.00 metros...” (Subrayado y negrilla fuera de texto).

*Así las cosas, este hecho ante la documentación valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho, por lo que se puede concluir que **PERSISTE**.*

19. ACCESO A CUBIERTA,

En el radicado N. 1-2019-44237 de fecha 4 de diciembre de 2019, se menciona para este hecho “... dicho elemento no altera las condiciones de accesibilidad, por el contrario, cuando llueve evita que el agua penetre entre las juntas y corra o se deposite en la cubierta ...”, “... sin embargo, si la

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

copropiedad requiere que sea retirado, se procederá con el fin de subsanar tal afectación...". Revisando los anexos a este escrito, no se puede apreciar y/o verificar la información enunciada.

Por lo anterior, este hecho ante la documentación valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho, por lo que se puede concluir que PERSISTE.

23. LÁMINAS SIN FIJACIÓN,

Sobre este hecho el radicado N.1-2019-44237 del 4 de diciembre de 2019 enuncia "... situación que pondríamos a su disposición cuando sea el caso de realizar la reparación del mismo, de conformidad a cronograma de actividades que se presentara ante la copropiedad para su aprobación y ejecución de los trabajos a realizar ...". Sin anexos sobre cronograma de actividades y/o entrega de las actas de las intervenciones realizadas.

24. EMPOZAMIENTO TERRAZA,

Teniendo en cuenta el radicado N. N.1-2019-44237 del 4 de diciembre de 2019 por el enajenador, en el que para este punto enuncia "... instaló un tapete de grama sintética con el fin de generar un espacio adecuado, sin embargo, es normal que al mojarse la grama presente zonas húmedas hasta que el agua circule hacia los desagües, razón para que se presente empozamiento en lugares específicos de la terraza...", "... debería por parte de la copropiedad levantar el tapete si es lo que se requiere para que no se presente tal anomalía ...".

25. NO HAY ESCALERA PARA ACCEDER AL CUARTO DE ASCENSOR,

En este punto el enajenador menciona en su radicado N.1-2019-44237 del 4 de diciembre de 2019, "... como zona no transitable se requiere que ninguna persona circule por el lugar y tenga acceso a dicho espacio del ascensor, pues si se requiere un trabajo específico este debe realizarse con equipos y operarios entrenados para acceder a dicho lugar...", "... situación que debe prever la administración del edificio..."

27. NO HAY ASADOR BBQ,

El radicado N.1-2019-44237, enuncia para este hecho "... se procederá por parte de la sociedad PROMOTORA SAN MIGUEL S.A.S., a la compra e instalación de la zona de BBQ, debido a que está proyectado en la oferta, situación que no se ha realizado, ...".

Por lo anterior, los hechos N.23, 24, 25 y 27 ante la documental valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada a los hechos, por lo que se puede concluir que PERSISTEN.

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

28. RED CONTRA INCENDIO,

Para este hecho el enajenador bajo el radicado N.1-2019-44237 del 4 de diciembre de 2019, enuncia "... con el ánimo de dar claridad y facilitar la correcta implementación de la norma, se deberá seguir lo establecido en el siguiente cuadro resumen de requerimientos extraído del Acta de reunión N.115 del Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes. Extinción de incendios J.2.4.7, J.2.4.8, J.4.3, J.4.3.8..." (No se anexa el cuadro en mención).

Sin embargo, en el informe de verificación de hechos N.19-1016 de 17 de septiembre de 2019, enuncia sobre este hecho "... conforme con lo anterior, la circular emitida por el ministerio de vivienda el 11/09/2013 establece lo siguiente:

(...)

"... El proyecto se ubica en la altura mencionada en la tabla anterior y pertenece al grupo residencial R2, donde se establece una red seca con sistema de detección de incendio y extintores. Se aclara que la obligatoriedad de instalar una válvula de retención de uso exclusivo del cuerpo de bomberos ...". Enunciando igualmente el cuadro y/o tabla de la Acta de reunión N.115 del Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes. Extinción de incendios mencionada por el enajenador en su escrito.

Al mismo tiempo el radicado del enajenador en sus partes menciona sobre este punto "... la sociedad que represento está cumpliendo todas las especificaciones técnicas que son inherentes al desarrollo del Edificio Andes Reservado, y que no ha dejado a un lado su posventa ...", "... Finalmente, la ubicación del sistema para conexión a mangueras manual se encuentra en todos los pisos ubicados dentro de la salida protegida como lo exige la norma...". (Subrayado y negrilla fuera de texto). Siendo esta una afirmación contradictoria sobre qué proyecto exactamente está aludiendo la sociedad enajenadora.

Así las cosas, este hecho ante la documental valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho, por lo que se puede concluir que **PERSISTE**.

30. FISURAS EN CUBIERTA,

Para este hecho el enajenador menciona en el radicado N.1-2019-1-2019-44237, lo siguiente "... cuenta con su pañete y terminación como con su impermeabilización, la sociedad no comparte la decisión de la Subdirección cuando señala que se incumplió en lo prescrito en la norma NSR-10 y en el acuerdo 20 de 1995 Código Distrital de Construcción, ARTICULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales ...", "... el proceso constructivo de la cubierta corresponde al adecuado, como los materiales usados cumplen con lo establecido en los artículos B.5.1.2/3 ...".

Por lo anterior, cabe aclarar que en el informe de verificación de hechos N.19-1016 de 17 de septiembre de 2019, describe lo siguiente "... sin embargo, el fisuramiento indica que se presenta

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

un corte en la cabeza de muro y estaría asociada a falta de confinamiento o viga de coronamiento ...” y se cita la norma:

“... NSR-10:

D.10.6 — VIGAS DE CONFINAMIENTO

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

Por lo anterior, cabe esclarecer que la norma citada para este hecho es la NSR 10 como se describe en el párrafo anterior de este informe.

*Así las cosas, este hecho ante la documentación valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho, por lo que se puede concluir que **PERSISTE**.*

32. CUARTO DE BOMBAS,

32.1. FALTA DE ANCLAJE Y SOPORTE DE TUBERÍAS,

32.2. CONDUCTORES A LA VISTA,

32.3. RUIDO.

El radicado N.1-2019-44237 del 4 de diciembre de 2019, menciona sobre estos puntos lo siguiente “... lo propio sería realizar la verificación de estos en compañía de la administración de la copropiedad y se señale en qué punto se requiere su implementación, y superar el hallazgo mencionado, esto basándose en un acta de compromiso que se debe firmar con la copropiedad, adicionalmente se debe implementar las adecuaciones para los hallazgos 32.2, conductores a la vista y 32.3 ruido ...”. Sin anexos pertinentes sobre los hechos enunciados.

*Por lo anterior, este hecho ante la documentación valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho, por lo que se puede concluir que **PERSISTE**.*

33. ALTURAS.

Para este hecho el enajenador menciona en su radicado N.1-2019-44237, lo siguiente “... ya que las vigas descolgadas obedecen al cálculo estructural que ya no podría modificarse por que pondría en riesgo la estabilidad de las placas ...”, “... En espacios de circulación, baños aseos y cocinas, la altura libre mínima podrá ser de 2.20m. la altura máxima de piso es de 3.50metros y la altura mínima es de 2.20 metros ...”. Sin anexos pertinentes sobre los hechos enunciados.

El informe de verificación de hechos N.19-1016 de 17 de septiembre de 2019, enuncia que “... de acuerdo a lo constatado se registró una altura de 2.08 m, ...”.

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

De lo anterior se puede concluir que el hecho **PERSISTE**, ante la documentación valorada, en la cual, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho

34. VACÍOS,

El radicado N.1-2019-44237 del 4 de diciembre de 2019, enuncia “... se procederá por parte de la sociedad constructora que represento, a efectuar el estudio pertinente, con el fin de evidenciar los puntos por donde se presenta filtraciones desde la cubierta y así verificar, si obedecen y están enmarcados en labores de posventa ...”, “... sin embargo se puede presentar en nuestro caso en cubiertas planas, la causa principal suele ser la rotura de la membrana impermeable ...”. Sin anexos pertinentes sobre el hecho enunciado.

Así las cosas, este hecho ante la documentación valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho, por lo que se puede concluir que **PERSISTE**.

37. BAÑOS SOCIALES,

La sociedad enajenadora menciona en su radicado N.1-2019-44237, sobre este punto lo siguiente: “... sin que se presente limitación alguna para el acceso de los usuarios, además los baños para personas con discapacidad reducida están ubicados contiguos a estos ...”, y al mismo tiempo cita el Código de Construcción de Bogotá.

“... ARTICULO B.3.2 (sic) Puertas ...”,

“... PARAGRAFO B.3.8.2.1 Dimensiones. Cada puerta individual debe tener a lo ancho una luz mínima efectiva de 80cm, salvo las destinadas a dormitorios, en que esa longitud se puede rebajar hasta 70cm, cuando la puerta se subdivide en dos o más aberturas ...”. (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Por lo anterior, se transcribe lo que enuncia el informe de verificación de hechos N.19-1016 de 17 de septiembre de 2019, sobre este hecho “... Los baños sociales de primer nivel se construyeron con ancho útil de 56 cm, situación que dificulta el uso ...” y se cita la norma NSR-10:

K.3.8 — MEDIOS DE SALIDA

K.3.8.2.1 — Dimensiones — Cada puerta individual debe tener a lo ancho una luz mínima efectiva de 800 mm, salvo las destinadas a dormitorios, en que esa longitud se puede disminuir hasta 700 mm. Cuando la puerta se subdivide en dos o más aberturas separadas, el ancho mínimo de cada una de éstas no debe ser menor de 700 mm ...”. (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Así las cosas, este hecho ante la documentación valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho, por lo que se puede concluir que **PERSISTE**. *JP*

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

38. SISTEMA DE DESCARGAS

Para este hecho el enajenador hace entrega de cuatro (4) anexos en el radicado N.1-2019-44237 del 4 de diciembre de 2019 de los “Dictamen de Inspección y Verificación de Cumplimiento del Retie”, así: “... Dictámenes N. 282113, N.282114, N.282115, N.282116, N.282117, N.282118, N.282119 de fechas 06 de marzo de 2017, del organismo de inspección: Eince LTDA, acreditado por ONAC – Organismo Nacional de Acreditación de Colombia, aprobado y firmado, por el director técnico Juan Pablo Toro Garzón y el Inspector Yecid Yorledy Beltrán.

Así las cosas, este hecho fue **SUBSANADO** por el enajenador.

40. DUPLICADOR

En este hecho la sociedad enajenadora menciona en el radicado N. 1-2019-44237, “... es uno de los equipos más versátil para optimizar el espacio de su parqueadero, dependiendo del entepiso del estacionamiento podrá parquear automóviles o camionetas. Este modelo de equipo presenta un ancho estándar de plataforma de 2.10m X un largo plataforma de 4.50m y altura variable debajo libre de 1.60m y 1.90m para el estacionamiento debajo de un vehículo o camioneta...”.

Por lo anterior, cabe recalcar lo enunciado en el informe de verificación de hechos N.19-1016 de 17 de septiembre de 2019, sobre este hecho “...se constataron medidas de 3.65m de altura libre y 3.40m de largo útil. Dimensiones que no están reglamentadas como cupo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el Decreto 1108 de 2000, toda vez que el decreto especifica un largo útil de 4.50m y el Decreto 333 de 2010 establece que la altura libre entre placas es de 2.20m. Es decir, para el caso en particular del duplicador se requiere una altura libre que supla el espacio requerido para almacenar los dos vehículos...”. *(Subrayado y negrilla fuera de texto).*

Así las cosas, desde el punto de vista técnico el hecho **PERSISTE**, ante la documentación valorada, no se aporta material probatorio técnico que controvierta la calificación otorgada al hecho”.

Es importante señalar que no se considera pertinente emitir orden de hacer para los hechos que se relacionan a continuación, toda vez que la intervención requerida para subsanarlos podría comprometer las condiciones estructurales y arquitectónicas de la edificación, además de ser un proceso de alta complejidad y dificultad:

- 7. TUBERÍAS EMBEBIDAS EN VIGAS
- 12. TUBERÍAS EN MUROS DE CONTENCIÓN
- 15. RANPA VEHICULAR
- 33. ALTURAS
- 40. DUPLICADOR”


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

Ahora bien, en razón a lo anteriormente mencionado, se ratifica este Despacho en la persistencia de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter graves y gravísima, frente a los hallazgos "4. Óxido de estructuras metálicas", "6. Zona aun en disposición de la constructora sin entregar", "7. Tuberías embebidas en vigas", "8.3. Redes de gas", "8.4. Puerta de acceso vehicular", "9. Humedades en parqueaderos", "10. Estructura", "11. Soporte de las tuberías", "12. Tuberías en muros de contención", "14. Tanque de agua", "15. Rampa vehicular", "19. Acceso a cubierta", "23. Laminas sin fijación.", "24. Empozamiento de la terraza". "25. No hay escalera para acceder al cuarto de ascensor", "27. No hay asador bbq", "28. Red contra incendio", "30. Fisuras en cubierta". "32. Cuarto de bombas". "32.1. Falta de anclaje y soporte de tuberías", "32.2. Conductores a la vista", "32.3. Ruido", "33. Alturas". "34. Vacíos". "37. Baños sociales". "40. Duplicador"; hechos por los cuales procede continuar con los análisis y valoraciones a que haya lugar, para determinar la responsabilidad a cargo del enajenador por tales afectaciones.

Es de aclarar que frente al hecho "38. Sistemas de descargas", el mismo fue SUBSANADO por parte de la sociedad enajenadora, tal y como lo corrobora el concepto técnico No. 21-246 del 22 de junio de 2021, por lo que no será objeto de sanción administrativa.

En conclusión, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS**, por las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter graves y gravísima existentes en las áreas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO PORTAL 170- PROPIEDAD HORIZONTAL, frente a los hallazgos "4. Óxido de estructuras metálicas", "6. Zona aun en disposición de la constructora sin entregar", "7. Tuberías embebidas en vigas", "8.3. Redes de gas", "8.4. Puerta de acceso vehicular", "9. Humedades en parqueaderos", "10. Estructura", "11. Soporte de las tuberías", "12. Tuberías en muros de contención", "14. Tanque de agua", "15. Rampa vehicular", "19. Acceso a cubierta", "23. Laminas sin fijación.", "24. Empozamiento de la terraza". "25. No hay escalera para acceder al cuarto de ascensor", "27. No hay asador bbq", "28. Red contra incendio". "30. Fisuras en cubierta". "32. Cuarto de bombas". "32.1. Falta de anclaje y soporte de tuberías", "32.2. Conductores a la vista", "32.3. Ruido", "33. Alturas". "34. Vacíos". "37. Baños sociales". "40. Duplicador".

4. Análisis de descargos

En respuesta al Auto de Apertura de investigación Administrativa No. 4554 del 28 de octubre de 2019, la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS**, identificada con NIT **900.550.668-3**, a través de su representante legal, señor **RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA**, por medio del radicado 1-2019-44237 del 4 de diciembre de 2019 (folios 100 a 285), se pronunció respecto de los hallazgos objeto de apertura de la investigación, solicitó audiencia de mediación de que trata el artículo 8 del Decreto 572 de 2015. 

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

Frente a la postura de la sociedad enajenadora respecto a los hallazgos *“1. Supervisión técnica, “2. Gabinete en los tableros de las bombas”, “3. Meteorización en las placas”*, los mismos no fueron objeto de investigación administrativa por parte de esta Subdirección, razón por la cual este despacho no se pronunciará sobre los argumentos propuestos.

Por su parte, la sociedad enajenadora, manifiesta que respecto al hecho *“4. Oxido en estructuras metálicas” (...)* Su Despacho no puede endilgar una obligación a la investigada pues si se observa en el acervo probatorio que reposa en el expediente, las zonas comunes fueron entregadas en el mes de agosto del 2016, situación que excede los tres años para que sea catalogada como deficiencia constructiva grave, ya que lo estipulado en el artículo 14 del citado Decreto” (...)

Acorde al enunciado del argumento, la investigada manifiesta que en el caso concreto se presenta *“prescripción de tres años”*. Al respecto, corresponde hacer saber que el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, establece que las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Así las cosas, a efectos de valorar la oportunidad para imponer sanciones, se debe de tener en cuenta que ésta última tuvo su asidero en virtud de los hallazgos calificados como deficiencias constructivas graves, para lo cual se tenía el término de tres (3) años contados desde la fecha de entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO PORTAL 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL, teniendo en cuenta que las mismas se entregaron en agosto de 2016, tal y como se evidencia en informe de verificación de hechos No. 19-1016 del 17 de septiembre de 2019 (visible a folios 57 a 72). En vista de lo anterior, es claro que la copropiedad afectada contaba con la posibilidad de poner los hechos en conocimiento de esta autoridad hasta el mes de agosto de 2019, es decir, dentro de los tres (3) años siguientes a la entrega de las zonas comunes, situación fáctica que permite concluir que el término para acudir ante la autoridad competente en aras de alegar la irregularidad se encontraba vigente.

Visto lo anterior, es necesario puntualizar que este Despacho tuvo conocimiento de la queja instaurada por la señora PILAR MONTENEGRO MOTTA, en su calidad de Administradora del proyecto de vivienda EDIFICIO PORTAL 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL, el día 26 de julio de 2018, para la cual se surtieron las etapas procesales estipuladas en el Decreto 572 de 2015, dentro del término previsto por la ley.

Así mismo se tiene que las documentales aportadas por parte de la investigada, no controvierten el informe técnico presentado por el área técnica de esta Subdirección, tal y como lo ratificó el Concepto Técnico No. 21-246 del 22 de junio de 202, visible a folios 323 a 327 del expediente. Por tal motivo, no es llamado a prosperar el descargo expuesto por el enajenador.

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

De otro lado, frente al descargo *“6. Zona aun en disposición de la constructora sin entregar. (...) En consideración la PROMOTORA SAN MIGUEL S.A.S., procederá a la entrega de zonas que aun dispone la sociedad, con el fin de superar el hallazgo señalado, actividad que se efectuará de conformidad al cronograma de actividades que pondrá en conocimiento la sociedad que represento”*. Este despacho le indica que una vez se revisó los distintos medios de información con los que cuenta esta Subdirección no se evidenció que dicho cronograma hubiera sido allegado. Por tal motivo, no es llamado a prosperar el descargo expuesto por el enajenador.

Respecto al hallazgo *“7. Tuberías embebidas en vigas”*, la investigada presentó inconformidad respecto a *“(...) las tuberías embebidas en vigas no pueden catalogarse como afectaciones graves, pues estas cumplen con las especificaciones técnicas y son las diseñadas en los planos aprobados por la curaduría urbana” (...)*. Este hallazgo fue calificado como deficiencias constructivas de carácter grave dentro del informe de verificación de hechos No. 19-1016 del 17 de septiembre de 2019, indicando entre otras cosas que: *“se evidenciaron de vigas con pases de tuberías en sentido horizontal y vertical y que a su vez no cumplen ninguna función las tuberías verticales empotradas en las vigas (...)*.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el objeto de la Subdirección de Inspección Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, en cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo del Distrito Capital, corresponde a adelantar y llevar hasta su culminación las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda, es claro que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente aportado por la investigada, no se observó que el mismo lograra desvirtuar lo plasmado en el informe de verificación de hechos. Por tal motivo, no es llamado a prosperar el descargo expuesto por el enajenador.

En razón al hallazgo *“8.3. Redes de gas”*, la investigada manifiesta que *“no es cierto lo señalado por su Despacho, pues la tubería no está descolgada, esta cuenta con los soportes o anclajes que se requieren para que no se desprenda (...)*, al respecto se le indica que una vez revisado el acervo probatorio no se encontró que el hallazgo haya sido superado por parte de la sociedad enajenadora, situación que es confirmada en el concepto técnico No. 21-246 del 22 de julio de 2021. Por tal motivo, no es llamado a prosperar el descargo expuesto por el enajenador.

Así mismo, con respecto al hecho *“8.4. puerta de acceso vehicular”* el informe de verificación de hechos No. 19-1016 de 17 de septiembre de 2019 conceptúo que *“se informó que la puerta de acceso vehicular golpea con el riel de la tubería de gas y se podría ocasionar daños a las instalaciones”*, situación que la investigada está en desacuerdo por lo que es su escrito de descargos manifiesta entre otras cosas que: *“la puerta de acceso vehicular, se procederá a instalar un tope a la misma con el fin de evitar que la puerta tenga contacto con el tubo, es la manera de corregir dicha afectación, ya que no sería propicio catalogar tal afectación como grave, pues no afecta la utilización de zonas comunes, dicho accionar se puede corregir con un simple elemento, que no generaría costo alguno”*

RESOLUCIÓN No. 1657 DEL 28 DE JULIO DE 2021

Pág. 44 de 64

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

al constructor" Empero una vez se verifican los diferentes medios de información con los que cuenta la entidad no se encontró que la investigada haya subsanado el hecho, así mismo se tiene la manifestación del Administrador que consta en acta de audiencia de mediación No. 2021-SDH-1-2018-28705-1, celebrada el día tres (3) de marzo de 2021, en la cual no les asistió ánimo conciliatorio, situación que permite dilucidar a este despacho que el hecho aún persiste.

Además de lo anterior, se tiene que la totalidad de los hechos investigados, y en particular los hallazgos "9. Humedades en parqueaderos", "10. Estructura", "11. Soporte de las Tuberías", "12. Tuberías en muros de contención", "Tanque de agua" "15. Rampa vehicular" "19. Acceso a cubierta", "23. Laminas sin fijación (sin anexos sobre el cronograma de actividades y/o entrega de las actas de las intervenciones realizadas)", "24. Empozamiento terraza", "25. No hay escalera para acceder al cuarto de ascensor" "27. No hay asador BBQ", "Red contra incendio", "30. Fisuras en cubierta", "32. Cuarto de bombas", "32.1. Falta de anclajes soporte de tubería", "32.2. Conductores a la vista", "32.5 Ruido", "33. Alturas", "34. Vacíos", "37. Baños sociales", "38. Sistemas de descargas (Subsanado)", "40. Duplicador", que no han sido objeto de análisis dentro del presente acápite, es claro que tales irregularidades fueron valoradas por parte del área técnica, la cual emitió el Concepto Técnico No. 21-246 del 22 de junio de 2021, en el cual fueron objeto del respectivo análisis las manifestaciones propuestas por la investigada en el escrito de descargas, así como las pruebas adjuntadas, conceptuando que las documentales aportadas por la interesada no llegaron a controvertir las calificaciones dadas en el informe de verificación de hechos No. 19-1016 del 17 de septiembre de 2019.

Por tal razón, este Despacho se atiene a las conclusiones emitidas en el Concepto Técnico No. 21-246 del 22 de junio de 2021, en el que se vislumbra que los hechos materia de investigación persisten, con la única excepción del hallazgo "38. Sistemas de Descargas," el cual fue superado por la sociedad enajenadora.

4.1. Alegatos de conclusión

Ahora bien, revisado el expediente en mención y los diferentes medios de búsqueda con los que cuenta este despacho, no se evidenció la presentación de los alegatos de conclusión, pese a habersele comunicado de forma oportuna a la investigada el contenido del Auto No. 227 del 09 de marzo de 2021, de conformidad con lo establecido los antecedentes del presente acto administrativo.

Al respecto, corresponde a esta autoridad administrativa hacer saber que la comunicación del Auto No. 227 del 9 de marzo de 2021, fue remitida a la dirección que figura en el expediente relacionado a la investigación, nomenclatura que coincide con la que consta en el registro mercantil, es decir, aquella que para ese momento certificó la respectiva Cámara de Comercio.

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

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad PROMOTORA SAN MIGUEL S.A.S., 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 PORTAL 170-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 el Informe de Verificación de Hechos expedido por el Área Técnica de esta Secretaría. 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/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1016 del 17 de septiembre de 2019, el Concepto Técnico No. 21-246 del 22 de junio de 2021 y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hechos: "4. Óxido de estructuras metálicas", "6. Zona aun en disposición de la constructora sin entregar", "7. Tuberías embebidas en vigas", "8.3. Redes de gas", "8.4. Puerta de acceso vehicular", "9. Humedades en parqueaderos", "10. Estructura", "11. Soporte de las tuberías", "12. Tuberías en muros de contención", "14. Tanque de agua", "15. Rampavehicular", "19. Acceso a cubierta", "23. Láminas sin fijación.", "24. Empozamiento de la terraza", "25. No hay escalera para acceder al cuarto de ascensor", "27. No hay asador bbq", "28. Red contra incendio", "30. Fisuras en cubierta", "32. Cuarto de bombas", "32.1. Falta de anclaje y soporte de tuberías", "32.2. Conductores a la vista", "32.3. Ruido", "33. Alturas", "34. Vacíos", "37. Baños sociales" y "40. Duplicador", constituyen deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones graves y gravísima, respectivamente, que afectan el uso de las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO PORTAL 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL, que no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones calificadas como graves y gravísimas 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 con los hallazgos "4. Óxido de estructuras metálicas", "6. Zona aun en disposición de la constructora sin entregar", "7. Tuberías embebidas en vigas", "8.3. Redes de gas", "8.4. Puerta de acceso vehicular", "9. Humedades en parqueaderos", "10. ~~...~~"

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

Estructura”, “11. Soporte de las tuberías”, “12. Tuberías en muros de contención”, “14. Tanque de agua”, “15. Rampa vehicular”, “19. Acceso a cubierta”, “23. Laminas sin fijación.”, “24. Empozamiento de la terraza”. “25. No hay escalera para acceder al cuarto de ascensor”, “27. No hay asador bbq”, “28. Red contra incendio”. “30. Fisuras en cubierta”. “32. Cuarto de bombas”. “32.1. Falta de anclaje y soporte de tuberías”, “32.2. Conductores a la vista”, “32.3. Ruido”, “33. Alturas”. “34. Vacíos”. “37. Baños sociales” y “40. Duplicador”. se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en el Acuerdo No.79 de 2003, TITULO II Capítulo 8, artículo 23 Numeral 12, TITULO IX CAPITULO IX CAPITULO 3 ARTICULO 114, ARTICULOS A.9.5., A.9.5.1., A.9.5.2., F.5.2.4.2, LITERAL A), C.3., C.3.2., C.3.2.1., LITERALES A), B), C), D), E.), F), G), G), H), I), C.3.2.2., C-26., C.3.3., C.3.3.1., LITERALES A), B), C), C.3.4., C.3.4.1., C.3.4.2., C.3.5., C.3.5.1., C.3.5.2., CAPITULO C.5., C.5.10., C.5.10.1., C.5.10.2., C.5.10.2., C.5.10.3., C.5.10.4., C.5.10.5., C.5.10.6., C.5.10.7., C.5.10.8., C.6.3., C.6.3.1., C.6.3.3., CR6.3., CR6.3.1., C.6.1., C.6.1.1., C.6.1.2., C.6.1.3., C.6.1.4., C.6.1.5., LITERALES A), B), C), C.6.1.6., D.10.6., D.10.6.1, D.10.6.2, D.10.6.2.1., D.10.6.2.2., D.10.6.3H.6.5., I.2.3., I.2.3.1., LITERALES A), C), D), E), H), I), J), K), L), N), J.3.5., J.3.5.2.3., K.3.8., K.3.8.2.1., de la NSR-10, ARTICULO 24 DE LA LEY 675 DE 2001, ARTICULO 5.1.3., LITERAL B), B.10.2.6., B.6.6.1., PARAGRAFOS B.6.6.1.2., B.6.6.2.6., D.3.2., D.3.2.2., PARAGRAFOS D.3.2.2.1.4., D.3.2.4.7., D.3.2.4.20., D.3.2.6.21., D.3.3.6.8., DEL CODIGO DE LA CONSTRUCCION, ARTICULO 9 NUMERAL 1) DEL DECRETO 1108 DE 2000, ARTICULO 9 DEL DECRETO 1538 DE 2005, ARTICULO B.1.5.1., PARAGRAFO B.1.5.1.2., DEL ACUERDO 20 DE 1995, ARTICULO 7 Y 11 DE LA LEY 400 DE 1997, LA CIRCULAR DEL MINISTERIO DE VIVIENDA DEL 11/09/13, LA NTC-2050, ARTICULO 3 DEL DECRETO 333 DE 2010, DECRETO 1108, ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y las demás normas citadas en el informe de verificación de hechos No. 20-093 del 11 de mayo de 2020, las cuales establecen:

Acuerdo 79 de 2003 (Código de Policía de Bogotá D.C.)

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

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.**

• **NSR-10**

A.9.5 — ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

A.9.5.1 — GENERAL — Los acabados y elementos arquitectónicos enumerados en la tabla A.9.5-1 y sus anclajes a la estructura deben diseñarse y detallarse de acuerdo con los requisitos de esta sección. Los cálculos y diseños de los elementos arquitectónicos y acabados deben incluirse como parte de las memorias de diseño de acabados.

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

(g) **Paneles prefabricados de fachada** — cuando se utilicen paneles prefabricados de fachada, deben dejarse holguras suficientes que permitan la deformación de la estructura sin afectar el panel. Además, el panel debe estar adecuadamente adherido al sistema estructural de resistencia sísmica, para evitar su desprendimiento. En caso de que ellos sean de vidrio, véase Capítulo K4.

C.3.2 — Materiales cementantes

C.3.2.1 — Los materiales cementantes deben cumplir con las normas relevantes así:
(a) **Cemento fabricado bajo las normas NTC 121 y NTC 321** y también se permite el uso de cementos fabricados bajo la norma ASTM C150.

(b) **Cementos hidráulicos adicionados fabricados bajo la norma ASTM C595**, pero se excluyen los Tipos IS (&70) ya que no pueden ser empleados como constituyentes cementantes principales en el concreto estructural.

(c) **Cemento hidráulico expansivo fabricado bajo la norma NTC 4578 (ASTM C845).**

(d) **Cemento hidráulico fabricado bajo la norma ASTM C1157.**

(e) **Ceniza volante, puzolana natural y materiales calcinados que cumple la norma NTC 3493 (ASTM C618).**

(f) **Escoria granulada molida de alto horno que cumple la norma NTC 4018 (ASTM C989)**

(g) **Humo de sílice que cumple la norma NTC 4637 (ASTM C1240).**

(h) **Cemento blanco que cumple con la norma NTC 1362**

(i) **Se prohíbe el uso de los cementos denominados de mampostería en la fabricación de concreto.**

C.3.2.2 — Los materiales cementantes empleados en la obra deben corresponder a los que se han tomado como base para la selección de la dosificación del concreto. Véase C.5.2.

C-26

C.3.3 — Agregados

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

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

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

(b) Agregado liviano: NTC 4045 (ASTM C330).

Se permite el uso de agregados que han demostrado a través de ensayos o por experiencias prácticas que producen concreto de resistencia y durabilidad adecuadas, siempre y cuando sean aprobados por el Supervisor Técnico.

C.3.3.2 — El tamaño máximo nominal del agregado grueso no debe ser superior a:

(a) 1/5 de la menor separación entre los lados del encofrado, ni a

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

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

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

C.3.4 — Agua

C.3.4.1 — El agua empleada en el mezclado del concreto debe cumplir con las disposiciones de la norma NTC 3459

(BS3148) o de la norma ASTM C1602M cuando sean menos exigentes que los de la norma NTC 3459.

C.3.4.2 — El agua de mezclado para concreto preesforzado o para concreto que contenga elementos de aluminio embebidos, incluyendo la parte del agua de mezclado con la que contribuye la humedad libre de los agregados, no debe contener cantidades perjudiciales de iones de cloruros. Véase C.4.3.1.

C.3.5 — Acero de refuerzo

C.3.5.1 — El refuerzo debe ser corrugado. El refuerzo liso solo puede utilizarse en estribos, espirales o tendones, y refuerzo de repartición y temperatura. Además, se pueden utilizar cuando el Título C del Reglamento NSR-10 así lo permita: refuerzo consistente en pernos con cabeza para refuerzo de cortante, perfiles de acero estructural o en tubos, o elementos tubulares de acero. Las fibras de acero deformadas dispersas se permiten solamente para resistir cortante bajo las condiciones indicadas en C.11.4.6.1(f).

C.3.5.2 — La soldadura de barras de refuerzo debe realizarse de acuerdo con la norma NTC 4040 (AWS D1.4). La ubicación y tipo de los empalmes soldados y otras soldaduras requeridas en las barras de refuerzo deben estar indicados en los planos de diseño o en las especificaciones del proyecto. Las normas NTC para barras de refuerzo, excepto NTC 2289 (ASTM A706M), deben ser complementadas para requerir un informe de las propiedades necesarias del material para cumplir con los requisitos de NTC 4040 (AWS D1.4).

CAPÍTULO C.5 — CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACIÓN

C.5.10 — Colocación

C.5.10.1 — El concreto debe depositarse lo más cerca posible de su ubicación final para evitar la segregación debida a su manipulación o desplazamiento.

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

C.5.10.2 — La colocación debe efectuarse a una velocidad tal que el concreto conserve su estado plástico en todo momento y fluya fácilmente dentro de los espacios entre el refuerzo.

C.5.10.3 — No debe colocarse en la estructura concreto que haya endurecido parcialmente, o que se haya contaminado con materiales extraños.

C.5.10.4 — No debe utilizarse concreto al que después de preparado se le adicione agua, ni que haya sido mezclado después de su fraguado inicial, a menos sea aprobado por el profesional facultado para diseñar.

C.5.10.5 — Una vez iniciada la colocación del concreto, ésta debe efectuarse en una operación continua hasta que se termine el llenado del panel o sección, definida por sus límites o juntas predeterminadas, excepto en lo permitido o prohibido por C.6.4.

C.5.10.6 — La superficie superior de las capas colocadas entre encofrados verticales por lo general debe estar a nivel.

C.5.10.7 — Cuando se requieran juntas de construcción, éstas deben hacerse de acuerdo con C.6.4.

C.5.10.8 — Todo concreto debe compactarse cuidadosamente por medios adecuados durante la colocación, y debe acomodarse por completo alrededor del refuerzo y de las instalaciones embebidas, y en las esquinas del encofrado.

C.6.1 — Diseño de cimbras y encofrados

C.6.1.1 — El objeto de las cimbras y encofrados es obtener una estructura que cumpla con la forma, los niveles y las dimensiones de los elementos según lo indicado en los planos de diseño y en las especificaciones.

C.6.1.2 — Las cimbras y encofrados deben ser esencialmente y suficientemente herméticos para impedir la fuga del mortero.

C.6.1.3 — Las cimbras y encofrados deben estar adecuadamente arriostrados o amarrados entre sí, de tal manera que conserven su posición y forma.

C.6.1.4 — Las cimbras y encofrados y sus apoyos deben diseñarse de tal manera que no dañen la estructura previamente construida.

C.6.1.5 — El diseño de las cimbras y encofrados debe tener en cuenta los siguientes factores:

(a) Velocidad y método de colocación del concreto;

(b) Cargas de construcción, incluyendo cargas verticales, horizontales y de impacto;

(c) Requisitos especiales de las cimbras y encofrados para la construcción de cáscaras, losas plegadas, domos, concreto arquitectónico u otros tipos de elementos similares;

C.6.1.6 — Las cimbras y encofrados para elementos de concreto preesforzado deben estar diseñadas y construidas de tal manera que permitan desplazamientos del elemento sin causar daños durante la aplicación de la fuerza de preesforzado.

C.6.3 — Embebidos en el concreto

C.6.3.1 — Se permite, previa aprobación del profesional facultado para diseñar, embeber cualquier material que no sea perjudicial para el concreto y que esté dentro de las limitaciones de 6.3, siempre y cuando se considere que ellos no reemplazan estructuralmente al concreto desplazado, excepto en lo previsto en 6.3.6.

C.6.3.3 — Los ductos, tuberías e insertos que pasen a través de losas, muros o vigas, no deben debilitar significativamente la resistencia de la estructura.

CR6.3 — Embebidos en el concreto

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

CR6.3.1 — Cualquier embebido (por ejemplo: ductos, tuberías e insertos) que no sean perjudiciales para el concreto pueden colocarse en él, pero el trabajo debe realizarse de manera tal que la estructura no se ponga en peligro. En C.6.3 se dan reglas empíricas para realizar instalaciones seguras en condiciones normales, pero deben hacerse diseños especiales para condiciones no usuales. Varios reglamentos generales de construcción han adoptado los reglamentos para tuberías ANSI/ASME, el B31.1 para tuberías a presión C.6.8 y B31.3 para tuberías químicas y de petróleo C.6.9 El profesional facultado para diseñar debe asegurarse que se empleen los reglamentos para tuberías apropiados en el diseño y las pruebas del sistema. No debe permitirse al contratista la instalación de ductos, tuberías, insertos, conductos o conexiones que no estén señalados en los planos de diseño, o no hayan sido aprobados por el profesional facultado para diseñar.

D.10.6 — VIGAS DE CONFINAMIENTO

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

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

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

D.10.6.2.2 — Área mínima — El área mínima de la sección transversal de los elementos de confinamiento es de 20 000 mm² (200 cm²). En caso de utilizarse una losa de entrepiso maciza de espesor superior o igual a 100 mm, se puede prescindir de las vigas de amarre en la zona ocupada por este tipo de losa, colocando el refuerzo requerido para la viga dentro de la losa. En vigas que requieran enchaparse, el ancho especificado puede reducirse hasta en 75 mm, siempre y cuando se incremente su altura, de tal manera que el área transversal no sea inferior al mínimo.

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

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

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

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

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

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

F.5.2.4.2 — Protección contra la corrosión

Protección contra la corrosión total — La necesidad de protección contra la corrosión total a estructuras construidas con las aleaciones o combinaciones de las aleaciones enumeradas en las tablas F.5.2.2-1, F.5.2.2-2, F.5.2.2-3 y F.5.2.2-4 cuando se exponen a diferentes ambientes se da en la tabla F.5.2.4-1. Los métodos para brindar protección contra la corrosión en estos ambientes están detallados en normas como la BS 8112:

Parte 2.

Para seleccionar la columna apropiada de la tabla F.5.2.4-1 para el ambiente atmosférico, debe tenerse en cuenta que pueden existir localidades, dentro de una región, que tengan microclimas bien diferentes de las características ambientales de la región como un todo.

H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA

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

J.3.5 — EVALUACIÓN DE LA PROVISIÓN DE RESISTENCIA CONTRA FUEGO EN ELEMENTOS DE EDIFICACIONES

La resistencia de los elementos estructurales y de compartimentación de las edificaciones se expresa en unidades de tiempo en función del concepto de tiempo equivalente, o tiempo que tarda un elemento determinado en alcanzar, en J-19 una prueba normalizada de incendio, el máximo calentamiento que experimentaría en un incendio real. El tiempo equivalente de un elemento podrá determinarse experimental o analíticamente para el fuego normalizado estipulado en la norma NTC 1480 (ISO 834). Alternativamente se puede utilizar la norma NFPA 259 – Método de prueba normalizado para el potencial de calor de materiales de construcción. La determinación experimental se hará por medio de ensayos ajustados a la norma ASTM E119.
J.3.5.2.3 — Los elementos de concreto deben tener recubrimientos con espesores mínimos iguales o mayores que los que se especifican en las tablas J.3.5-3, J.3.5-4, J.3.5-5 y J.3.5-6, pero nunca menores que los especificados en el Título C.

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

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:

I-6

- (a) Aprobación de un programa de control de calidad de la construcción de la estructura de la edificación, o de los elementos no estructurales, cuando su grado de desempeño así lo requiera. Este programa de control de calidad debe ser propuesto por el constructor.*
- (c) Realizar los controles exigidos por el Reglamento para los materiales estructurales empleados, y los indicados en I.2.4.*
- (d) Aprobación de los procedimientos constructivos propuestos por el constructor.*
- (e) Exigir a los diseñadores el complemento o corrección de los planos, cuando estos estén incompletos, indefinidos, o tengan omisiones o errores.*
- (g) Mantener actualizado un registro escrito de todas las labores realizadas, de acuerdo con lo establecido en I.2.2.1.*
- (h) Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.*
- (i) Prevenir por escrito al constructor sobre posibles deficiencias en la mano de obra, equipos, procedimientos constructivos y materiales inadecuados y vigilar porque se tomen los correctivos necesarios.*
- (j) Recomendar la suspensión de labores de construcción de la estructura cuando el constructor no cumpla o se niegue a cumplir con los planos, especificaciones y controles exigidos, informando, por escrito, a la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra.*
- (k) Rechazar las partes de la estructura que no cumplan con los planos y especificaciones.*
- (l) Ordenar los estudios necesarios para evaluar la seguridad de la parte o partes afectadas y ordenar las medidas correctivas correspondientes, supervisando los trabajos de reparación.*
- (n) Expedir la constancia de que habla el literal (h) de I.2.2.1.*

K.3.8 — MEDIOS DE SALIDA

K.3.8.2.1 — Dimensiones — Cada puerta individual debe tener a lo ancho una luz mínima efectiva de 800 mm, salvo las destinadas interca dormitorios, en que esa longitud se puede disminuir hasta 700 mm. Cuando la puerta se subdivida en dos o más aberturas separadas, el ancho mínimo de cada una de éstas no debe ser menor de 700 mm; las aberturas se calculan separadamente para determinar el número de módulos de ancho de salida requeridos. En cuanto a la altura, las puertas no deben tener menos de 2.0 m. Se excluyen las puertas de particiones sanitarias.

• *Ley 75 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)*

Artículo 82. — Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

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

• **Acuerdo 20 de 1995 (Código de la construcción de Bogotá)**

PARÁGRAFO D.3.3.6.8. Las tuberías de desagües que vayan colgantes en sótanos, cielos rasos y por ductos deben ir soportadas por abrazaderas metálicas. El espaciamiento máximo de éstas se muestra en la tabla D.3-12.

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

ARTÍCULO D.3.2.2. Prohibiciones.

Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de suministro de agua.

(...)

PARÁGRAFO D.3.2.2.14. No deben instalarse tanques bajos en sitios expuestos a inundación o filtración de aguas lluvias o servidas, aun cuando tal hecho pudiera ocurrir sólo eventualmente.

(...)

PARÁGRAFO D.3.2.4.7. Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.

(...)

PARÁGRAFO D.3.2.4.20. Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzados revestidos en su interior con pañete impermeabilizado integralmente, o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable. La boca de inspección debe levantarse a una distancia mínima de 0.30 m medida sobre el nivel del piso y debe ubicarse dentro de un cuarto o caseta. Este sitio no debe utilizarse para tránsito obligado ni para almacenar basuras. En viviendas unifamiliares y bifamiliares puede omitirse la caseta. (Subrayado fuera de texto)

PARÁGRAFO D.3.2.6.21. Las tuberías de suministro que vayan colgantes en sótanos cielo raso y por ductos deben ir soportados por abrazaderas metálicas; el espaciamiento máximo de éstas se muestra en la tabla D.3-6

Sección B.6.6 CONTROL DE RUIDO EN EQUIPOS MECÁNICOS

ARTÍCULO B.6.6.1. Aislamiento de ruidos propagados por el aire.

Los aislamientos utilizados para controlar los ruidos propagados por aire deben cumplir los requisitos siguientes

(...)

PARÁGRAFO B.6.6.1.2. Espacios para equipos mecánicos. Los espacios que alberguen

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

equipos mecánicos deben cumplir los requisitos siguientes, para lograr un aislamiento adecuado:

B.6.6.1.2.1. Todo espacio que contenga equipos de aire acondicionado, de refrigeración, de ventilación, maquinaria para ascensores o cualquier otro tipo de equipos mecánicos, debe aislarse tanto vertical como horizontalmente del resto de la edificación mediante particiones, muros, pisos o cielo rasos, que sean aislantes de ruido.

(...)

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

ARTÍCULO B.10.2.6. Acceso a techos intransitables.

Cuando un techo no disponga de obras fijas de acceso, debe proveerse de escaleras verticales o debe exigirse la colocación de ganchos u otros puntos fijos de apoyo, con el fin de permitir el acceso al techo para desarrollar labores de mantenimiento y limpieza.

Decreto 1108 de 2000:

ARTICULO 9.- AREAS DE MANIOBRA, SERVIDUMBRES DE CIRCULACIÓN Y RAMPAS DE ACCESO.

a. Áreas de maniobra para vehículos livianos

1.) Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía: su ancho mínimo será de 5.000 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,00 metros.

• **Ley 400 de 1997**

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

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

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

- **NTC 2505**

5.1.3. Dispositivos de anclaje

(b) en el caso de tuberías metálicas debe intercalarse entre el tubo y la abrazadera un material dieléctrico que evite el contacto directo de los dos metales.

- **NTC 2050 (Código Eléctrico Colombiano)**

Canalización: canal cerrado de materiales metálicos o no metálicos, expresamente diseñado para contener alambres, cables o barras, con las funciones adicionales que permita este código. Hay canalizaciones, entre otras, de conductos de metal rígido, de conductos rígidos no metálicos, de conductos metálicos intermedios, de conductos flexibles e impermeables, de tuberías metálicas flexibles, de conductos metálicos flexibles, de tuberías eléctricas no metálicas, de tuberías eléctricas metálicas, subterráneas, de hormigón en el suelo, de metal en el suelo, superficiales, de cables y de barras.

- **Decreto 1538 de 2005**

Decreto 1538 de 2005, Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997 ARTÍCULO 9o. CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:

A. Acceso a las edificaciones

Se permitirá el acceso de perros guía, sillas de ruedas, bastones y demás elementos o ayudas necesarias, por parte de las personas que presenten dificultad o limitación para su movilidad y desplazamiento.


(...)

2. Los desniveles que se presenten en edificios de uso público, desde el andén hasta el acceso del mismo, deben ser superados por medio de vados, rampas o similares.

(...)

C. Acceso al interior de las edificaciones de uso público

Al menos uno de los accesos al interior de la edificación, debe ser construido de tal forma que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida y deberá contar con un ancho mínimo que garantice la libre circulación de una persona en silla de ruedas. ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2o del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior (...)

- **Decreto 333 de 2010:** 

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

3. *Altura mínima de piso.*

La altura libre entre placas será como mínimo de 2.20 metros. Esta altura mínima será aplicable igualmente a sótanos y semisótanos

• **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.

(...)

Desmejoramiento de especificaciones: Es la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa una desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y modelos de contratos.

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:

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."

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico 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 de los hechos

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

denunciados por la quejosa 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 “4. Óxido de estructuras metálicas”, “6. Zona aun en disposición de la constructora sin entregar”, “7. Tuberías embebidas en vigas”, “8.3. Redes de gas”, “8.4. Puerta de acceso vehicular”, “9. Humedades en parqueaderos”, “10. Estructura”, “11. Soporte de las tuberías”, “12. Tuberías en muros de contención”, “14. Tanque de agua”, “15. Rampa vehicular”, “19. Acceso a cubierta”, “23. Láminas sin fijación”, “24. Empozamiento de la terraza”, “25. No hay escalera para acceder al cuarto de ascensor”, “27. No hay asador bbq”, “28. Red contra incendio”, “30. Fisuras en cubierta”, “32. Cuarto de bombas”, “32.1. Falta de anclaje y soporte de tuberías”, “32.2. Conductores a la vista”, “32.3. Ruido”, “33. Alturas”, “34. Vacíos”, “37. Baños sociales” y “40. Duplicador”, calificados como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter graves y gravísimas, respectivamente, evidenciados en las áreas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO PORTAL 170- - PROPIEDAD HORIZONTAL, 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. *AP*

RESOLUCIÓN No. 1657 DEL 28 DE JULIO DE 2021

Pág. 58 de 64

 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 referidos por los cuales procede imponer sanción administrativa, constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de tipo graves y gravísimas, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1016 del 17 de septiembre 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 **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS**, identificada con NIT **900.550.668-3**, representada legalmente por el señor **RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA** (o quien haga sus veces), en razón a que no logró acreditar la reparación de la totalidad de las afectaciones evidenciadas en las áreas comunes en cuestión.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad a la sociedad enajenadora, teniendo en cuenta que aún persisten las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones calificadas como graves y gravísima, descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1016 del 17 de septiembre de 2019, frente a los hallazgos "4. Óxido de estructuras metálicas", "6. Zona aun en disposición de la constructora sin entregar", "7. Tuberías embebidas en vigas", "8.3. Redes de gas", "8.4. Puerta de acceso vehicular", "9. Humedades en parqueaderos", "10. Estructura", "11. Soporte de las tuberías", "12. Tuberías en muros de contención", "14. Tanque de agua", "15. Rampa vehicular", "19. Acceso a cubierta", "23. Laminas sin fijación.", "24. Empozamiento de la terraza". "25. No hay escalera para acceder al cuarto de ascensor", "27. No hay asador bbq", "28. Red contra incendio". "30. Fisuras en cubierta". "32. Cuarto de bombas". "32.1. Falta de anclaje y soporte de tuberías", "32.2. Conductores a la vista", "32.3. Ruido", "33. Alturas". "34. Vacíos". "37. Baños sociales" y "40. Duplicador".

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

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 las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones evidenciadas en las áreas privadas de la unidad vivienda, 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, varios de los hechos relacionados a lo largo de la 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 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 

RESOLUCIÓN No. 1657 DEL 28 DE JULIO DE 2021 Pág. 60 de 64

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

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 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 deprecitados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.” (Negritas y subrayas fuera de texto).

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 108,84}{(IPC-I) 0,69} = \$ 78.869.565$$

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

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: <http://www.dane.gov.co/>.

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$1.577.391) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$78.869.565) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

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, siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que la totalidad de las deficiencias constructivas y /o desmejoramiento de especificaciones de carácter graves y gravísima, respectivamente, halladas en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO PORTAL 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL, hayan sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$55.208.696) M/CTE, a la sociedad enajenadora *AT*

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

PROMOTORA SAN MIGUEL SAS., identificada con NIT 900.550.668-3, representada legalmente por el señor RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA (o quien haga sus veces).

$$\text{VP} = (\text{VH}) \$350.000 \frac{(\text{IPC-F}) 108,84}{(\text{IPC-I}) 0,69} = \$ 55.208.696$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora PROMOTORA SAN MIGUEL SAS, identificada con NIT 900.550.668-3, representada legalmente por el señor RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA (o quien haga sus veces); para que dentro del término de OCHO meses (8) (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos "4. Óxido de estructuras metálicas", "6. Zona aun en disposición de la constructora sin entregar", "8.3. Redes de gas", "8.4. Puerta de acceso vehicular", "9. Humedades en parqueaderos", "10. Estructura", "11. Soporte de las tuberías", "14. Tanque de agua", "19. Acceso a cubierta", "23. Laminas sin fijación.", "24. Empozamiento de la terraza", "25. No hay escalera para acceder al cuarto de ascensor", "27. No hay asador bbq", "28. Red contra incendio", "30. Fisuras en cubierta", "32. Cuarto de bombas", "32.1. Falta de anclaje y soporte de tuberías", "32.2. Conductores a la vista", "32.3. Ruido", "34. Vacíos", y "37. Baños sociales", evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO PORTAL 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ya que dichas afectaciones constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter graves y gravísima, respetivamente, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1016 del 17 de septiembre de 2019; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición 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.

Es de aclarar que no se considera pertinente emitir orden para la subsanación de los hechos 7. Tuberías embebidas en vigas", "12. Tuberías en muro de contención", "15. Rampa vehicular", "33. Alturas", y "40. Duplicador", toda vez que la intervención requerida para subsanarlos podría comprometer las condiciones estructurales y arquitectónicas de la edificación, además de ser un proceso de alta complejidad y dificultad, tal y como se especificó en el Concepto Técnico No. 21-246 del 22 de junio de 2021, visible a folios 323 a 327 del expediente.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS.**, identificada con NIT **900.550.668-3**, representada legalmente por el señor **RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA** (o quien haga sus veces), multa por valor de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$350.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$55.208.696) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS.**, identificada con NIT **900.550.668-3**, representada legalmente por el señor **RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA** (o quien haga sus veces); 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 solucionar en forma definitiva los hechos atinentes a "4. Óxido de estructuras metálicas", "6. Zona aun en disposición de la constructora sin entregar", "8.3. Redes de gas", "8.4. Puerta de acceso vehicular", "9. Humedades en parqueaderos", "10. Estructura", "11. Soporte de las tuberías", "14. Tanque de agua", "19. Acceso a cubierta", "23. Laminas sin fijación.", "24. Empozamiento de la terraza", "25. No hay escalera para acceder al cuarto de ascensor", "27. No hay asador bbq", "28. Red contra incendio", "30. Fisuras en cubierta", "32. Cuarto de bombas", "32.1. Falta de anclaje y soporte de tuberías", "32.2. Conductores a la vista", "32.3. Ruido", "34. Vacíos" y "37. Baños sociales", que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO PORTAL 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ya que constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter graves y gravísima, respectivamente, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1016 del 17 de septiembre de 2019. Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS.**, identificada con NIT **900.550.668-3**, representada legalmente por el señor **RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA** (o quien haga sus veces); 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

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

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 el "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 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 **PROMOTORA SAN MIGUEL SAS.**, identificada con NIT. 900.550.668-3, representada legalmente por el señor **RAÚL ECHEVERRY SOLANILLA** (o quien haga sus veces).

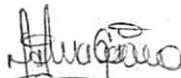
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO PORTAL 170 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

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 veintiocho (28) días del mes de julio de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda