

Bogotá D.C.

Señor (a)

**PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION  
REPRESENTANTE LEGAL (O QUIÉN HAGA SUS VECES)**

TRANSVERSAL 54 No. 114 A - 06 CASA 4

BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: Resolución 2299 de 05 de noviembre de 2021

Expediente No. 1-2018-27319-1

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

**2-2021-69346**

FECHA: 2021-12-03 14:47 PRO 841245 FOLIOS: 1

ANEXOS: 19

ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
2299 DE 05/11/2021 EXPEDIENTE  
1-2018-27319-1

DESTINO: PROYECTO BAUMEISTER SAS

TIPO: OFICIO SALUDA

Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución 2299 de 05 de noviembre de 2021** proferida 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.

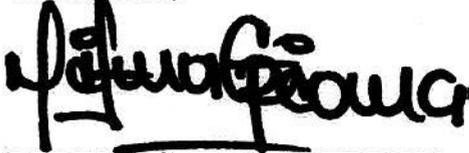
La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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.

El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Osmar Alejandro Pulido Rodríguez* Contratista

Revisó: *Juan Camilo Corredor* - Profesional Universitario

Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas* - Profesional Especializado - SIVCV

FOLIOS (19)

Calle 52 No. 13-64

Conmutador: 358 16 00

[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)

[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)

@HabitatComunica

Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 1 de 36  
*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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

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

**CONSIDERANDO**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **CARMEN DEL ROSARIO ALVAREZ NARVAEZ**, en calidad de Administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CARRERA 49 B # 105 - 21, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del mencionado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.655.000-6**, representada legalmente por el liquidador **SERGIO CASTELLANOS GAMBOA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-27319 del 16 de julio de 2018, Queja No. 1-2018-27319-1 (folio 1-26).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC con el que cuenta la entidad, se constató que el responsable del proyecto de vivienda es la Sociedad enajenadora **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.655.000-6**, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015118 (folio 117).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicados No. 2-2018-33359 del 17 de julio de 2018 y No. 2-2018-34738 del 27 de julio de 2018 (folios 28 y 31), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.655.000-6**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicho traslado fue comunicado a la señora **CARMEN DEL ROSARIO ALVAREZ NARVAEZ** como Administradora del **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante Radicados No. 2-2018-33358 de 17 de julio de 2018 y No. 2-2018-34830 del 27 de julio de 2018 (folios 29-30).

Que mediante oficio No. 1-2018-27319 del 16 de julio de 2019 (folio 32-44), la señora **CARMEN DEL ROSARIO ALVAREZ NARVAEZ** en su condición de querellante, a través 

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 2 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

del derecho de petición solicita a esta Entidad que se exija a la constructora adelantar las obras pendientes en las zonas comunes del **EDIFICIO BETHEL 105 – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Que mediante radicado No. 1-2018-33232 de fecha 28 de agosto de 2018, la quejosa reitera la petición radicada bajo el No. 1-2018-27319.

Que mediante radicado de salida No. 2-2018-40991 del 06 de septiembre de 2018 (folio 46), esta Subdirección en respuesta a los derechos de petición de la señora **CARMEN DEL ROSARIO ALVAREZ NARVAEZ**, manifestó lo siguiente:

(...)

*“Que una vez consultada el Área Técnica de esta subdirección, se constata que se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que se pronuncie sobre los hechos e indique de manera puntual el termino dentro del cual se dará la solución pertinente.*

*Una vez se reciba la respuesta o vencido el termino dado para responder, en caso de requerirse, se programará visita de verificación y se emitirá concepto técnico que se remitirá al área jurídica, para continuar con las actuaciones administrativas de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015”.*

(...)

Que mediante radicado No. 1-2018-44456 de fecha 20 de noviembre de 2018 (folio 47), la quejosa solicitó a este Despacho información sobre el estado y avance de sus peticiones, respuesta que se le brindó en los términos del radicado No. 2-2018-62261 del 12 de diciembre de 2018 (folio 48).

Que no obstante lo anterior, una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 3 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

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

*“Artículo 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.” (Subraya fuera de texto).*

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

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles.

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 4 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No 2-2020-30629 y No. 2-2020-30628 del 01 de octubre de 2020 (folio 63-66), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informó a la quejosa y al enajenador la práctica de una visita de carácter técnico al proyecto del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, visita fijada para el 30 de octubre de 2020.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor **EDUARDO BOTERO REY** en calidad de Administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad, y por parte de la sociedad enajenadora **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, no hubo asistencia alguna, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 67 del expediente.

Que producto de la visita técnica realizada al proyecto de vivienda en cuestión, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-386 del 13 de noviembre de 2020 (folios 76-85), el cual concluyó:

“(…)

**“HALLAZGOS**

**1. “Filtración de agua que está causando humedad en sótanos con exposición de varilla, debilitando la estructura del edificio...”**

*Durante la visita se pudieron observar filtraciones al sótano proveniente de la placa del parqueadero ubicado en el primer piso; de la misma manera se observaron filtraciones por la rampa de acceso de parqueadero, causando humedades en las vigas pertenecientes a la misma.*

*Frente a los hechos anteriormente citados, de acuerdo con el Artículo B.5.1.3. del Acuerdo 20 de 1995 que indica:*

*“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.”*

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 5 de 36  
 Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Así mismo se observó que la loza no tiene recubrimiento suficiente, dejando expuesta la maya que conforma el núcleo de la torta, incumpliendo la norma que indica según el título C.7.7 - **RECUBRIMIENTO DEL REFUERZO de la NRS 10**

**C.7.7.1 - CONCRETO VACIADO EN SITIO (NO PREEFORZADO)** - Las barras del refuerzo deben tener los recubrimientos mínimos dados a continuación. En ambientes agresivos deben utilizarse recubrimientos mayores que los mencionados, los cuales dependen de las condiciones de exposición.

*Recubrimiento mínimo*

(a) Concreto colocado directamente sobre el suelo y en contacto permanente con la tierra.... 70 mm

(b) Concreto expuesto a la intemperie o en contacto con suelo de relleno: Barras N° 6 (3/4") y 18M (18 mm) a N° 18 (2-1/4") y 55M (55 mm) ..... 50 mm  
 Barras N° 5 (5/8") y 16M (16 mm) y menores ..... 40 mm

(c) Concreto no expuesto a la intemperie, ni en contacto con la tierra

*Todos los tipos de refuerzo en losas, muros y viguetas:*

Barras N° 14 (1-3/4"), 45M (45 mm), N° 18 (2-1/4") y 55M (55 mm)..... 40 mm  
 Barras N° 11 (1-3/8") y 32M (32 mm) y menores.....

20 mm En vigas y columnas: Refuerzo principal ..... 40 mm

Estribos y espirales ..... 30 mm

En cascarones y losas plegadas Barras N° 6 (3/4") y 18M (18 mm) y mayores..... 20 mm  
 Barras N° 5 (5/8") y 16M (16 mm) y menores..... 15 mm

Por lo tanto, las tres afectaciones anteriores se configuran como deficiencias constructivas; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifican como **AFECTACIONES GRAVES**

**2. "Entrega de subestación eléctrica a Codensa e instalación de medidores de luz..."**

" Durante la visita la administración en compañía de la quejosa informó que en Octubre del año 2019 se realizó la instalación de los contadores; también informaron que son ellos quienes están realizando la compra de los contadores.

En vista que el hecho ya fue superado por los propietarios **no es posible calificarlo como un tipo de afectación o deficiencia constructiva al no existir; motivo por el cual el alcance de los efectos sancionatorios de la entidad se ven anulados.**

**3. Arreglo de puerta principal de acceso al edificio se ha desenganchado de su base varias veces, generando inseguridad varias veces...**

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 6 de 36  
Continuación de la Resolución “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

*En la visita la administración informó que ellos realizaron el arreglo pertinente de la misma; dichos hechos se presentaban al no contar con un refuerzo en el techo de la entrada que permitiera su agarre. Por lo anterior **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA***

**4. Certificación de funcionamiento seguro del ascensor...**

*Los propietarios en compañía de la administración solicitan se les sean entregados un certificado de funcionamiento seguro del ascensor; respecto a esto la norma establece:*

**ACUERDO 470 DE 2011**

*(Marzo 14)*

**ARTÍCULO 2o. REVISIÓN GENERAL ANUAL DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL EN EDIFICACIONES Y PUERTAS ELÉCTRICAS.** *Dentro del año siguiente a la expedición del presente Acuerdo, será obligación de las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizar la revisión general de los mismos. Para los años siguientes, esta revisión se efectuará en períodos no mayores a un (1) año.*

*Los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, contratarán el diagnóstico y la revisión del funcionamiento de tales aparatos con personas naturales y/o jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia ONAC o entidad que la reemplace o sustituya, las cuales certificarán su óptima operación de conformidad con la correspondiente Norma Técnica Colombiana.*

**PARÁGRAFO 1o.** *De acuerdo con los resultados que arroje la revisión general, las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizarán el mantenimiento preventivo o correctivo que corresponda.*

**PARÁGRAFO 2o.** *En ningún caso la revisión general anual reemplaza el mantenimiento preventivo que se debe realizar a los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, con la periodicidad establecida por las empresas fabricantes y/o instaladoras.* **PARÁGRAFO 3o.** *Será obligación de los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, ubicar a la entrada del aparato, en un lugar visible, la certificación de revisión general anual, una vez ésta se efectúe.*

**DECRETO 663 DE 2011**

*(Diciembre 28)*

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 7 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*Artículo 2º.- Verificación y Cumplimiento. El Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE, será la entidad encargada de verificar el cumplimiento del Acuerdo Distrital 470 de 2011; para lo cual realizará visitas de verificación a todos los establecimientos que aglomeren público y cuenten con sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, a todas aquellas edificaciones que cuenten con sistemas de transporte vertical y que por mal funcionamiento o no exhibir la respectiva certificación de revisión sean denunciados por los ciudadanos y de forma aleatoria realizará visitas a las demás edificaciones que cuenten con sistemas de transporte vertical en el Distrito Capital.*

*Parágrafo 1º.-En todo caso, la función de verificar el cumplimiento a que se refiere el presente Decreto, no exonera a los responsables de los establecimientos que aglomeren público y cuenten con sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, de cumplir con las obligaciones emanadas de las normas que lo complementen, modifiquen, reemplacen o aclaren.*

**RESOLUCIÓN 395 DE 2012**

*(Diciembre 12)*

*ARTÍCULO PRIMERO.-La presente resolución tiene como objetivo adoptar las disposiciones necesarias para dar cumplimiento a lo ordenado en el artículo 2º del Decreto Distrital 663 de 2011, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo 470 de 2011, por el cual se establece como obligatoria la revisión general anual de los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público y privado en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones.*

*De acuerdo con lo anterior, a partir del tiempo de entrega y uso del ascensor la certificación corre por cuenta del propietario del ascensor por lo anterior NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA al respecto de esta queja.*

**5. Inspección y certificado del sistema contra incendios expedida por el cuerpo oficial de bomberos de Bogotá y los respectivos gabinetes.**

*Frente a esto la norma dictamina en la NSR-10 – Capítulo J.4 – Detección y extinción de incendios*

**J.4.3 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS**

*Toda edificación debe disponer de recursos para la extinción del fuego cuyas características dependen del grupo de uso en que se clasifique. Los sistemas y equipos deben diseñarse e instalarse de acuerdo con los requisitos mínimos especificados en el presente Capítulo. Luego de instalados, deben mantenerse periódicamente para garantizar su adecuada funcionalidad en cualquier momento. Los sistemas hidráulicos*

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 8 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*deben tener inspección, prueba y mantenimiento, las cuales se realizan de acuerdo con la norma NFPS 25.*

*Así pues, no existe obligatoriedad para el enajenador frente a la expedición de dicho certificado; sin embargo, si es obligatorio por parte de la copropiedad realizar un mantenimiento constante y preventivo al sistema para la extinción de incendios. Por consiguiente, **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de esta queja.*

**6. Reparar y solucionar la causa de las humedades de fachada que afecta el interior de los apartamentos, originando deterioro en la pintura interna, así como convirtiéndose amenaza para la salud de las residentes**

*Durante la visita se pudieron observar cambios en la coloración en algunas zonas de la fachada, señalando de forma visual la aparición de humedades en la misma; la administración informó que son varios los apartamentos afectados por dichas humedades. Frente a los hechos anteriormente citados, de acuerdo con el **Artículo B.5.1.3. del Acuerdo 20 de 1995** que indica:*

*“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.”*

*Para este hecho, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, que se califica como **AFECTACIÓN GRAVE**. Al incumplir el código de policía el cual dice:*

**7. Nomenclatura del edificio y nombre.**

*Frente a este hecho la administración informo que ellos realizaron la instalación de dichos elementos. En vista que el hecho ya fue superado por los **propietarios NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este punto*

**8. Numeración apartamentos y depósitos.**

*La administración informo que la constructora ya subsano dichos hechos. Por lo anterior **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de esta queja.*

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 9 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

**9. Aclaración cobro persuasivo de la Empresa de Acueducto de Bogotá**

*Bajo el marco del Decreto 572 de 2015, estos aspectos no son competencia de la entidad por lo que no se puede calificar este hecho como una deficiencia constructiva*

**10. Goteras en el sótano provenientes de las terrazas de los apartamentos del primer piso y de las uniones de las placas, afectando los parqueaderos del sector.**

*Durante la visita informaron que los hechos fueron subsanados recientemente por la administración y no han presentado de nuevo. por lo anterior **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este punto*

**11. Inconvenientes en las zonas comunes, así como dentro de las unidades individuales de vivienda relacionados con la estructura, acabados y materiales de impermeabilización que no han sido reparados de manera eficiente.**

*Durante la visita no se señalaron hechos frente a este punto. Por lo cual este hecho no se puede calificar por parte de la entidad al **NO SER CAUSAL DE UNA DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA***

**12. Establecer cronograma para la reparación de grietas que han aparecido en las unidades individuales del edificio aparentemente producto del asentamiento del mismo, incluyendo en los apartamentos afectados.**

*Bajo el marco del Decreto 572 de 2015, aunque estos aspectos podrían ser calificados como deficiencia constructiva, los mismos no se pudieron precisar en visita. Por lo que por esto no se puede emitir calificación en el presente informe.*

**13. Puertas corta-fuego de acceso de las escaleras de cada piso**

*Durante la visita se constató la instalación de dichas puertas en cada uno de los pisos. Sin embargo, la quejosa informa que se han venido soltando las chapas de dichas puertas en algunos pisos. En estas condiciones, los hechos objeto de reclamación deben ser corregidos como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad, tal como lo disponen las siguientes normas:*

*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*

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 10 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

*PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

*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*

**Por lo anterior NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA al respecto de este punto**

**14. Terminación de terraza y BBO. Y arreglo del mesón que se cayó**

*Durante la visita se pudo constatar que a la fecha la constructora no ha realizado los arreglos del mesón del BBQ, el resto de los hechos de este punto de la queja ya fueron subsanados. Para este hecho, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, que se califica como AFECTACIÓN LEVE. Al incumplir el código de policía el cual dice:*

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

**Título II - Para la Seguridad**

**Capítulo 8º. En las Construcciones**

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

**Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores Capítulo 3º. La Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario (1130) Artículo 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.**

**15. Tope de carros en el parqueadero**

**NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA al respecto de este punto en vista que la norma no obliga a la implementación de los mismos.**

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 11 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

**16. Culminación de jardines tanto exteriores como interiores**

*Durante la visita se constató la culminación de dichos jardines. Por lo anterior NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA al respecto de este punto*

**17. Arreglo de bicicleteros dañados**

*Durante la visita no se observaron bicicleteros afectados o dañados, la quejosa informo que los daños se presentaron cuando ella colgó dos bicicletas al tiempo y por lo mismo no volvió a hacer uso de estos. La administración no informo inconvenientes al respecto y realizo la reparación del bicicletero afectado. Por lo anterior NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA al respecto de este punto*

**18. Terminar baño de portería**

*Durante la visita se pudo observar que el baño se encuentra culminado; la quejosa informa que el mesón del lavamanos se ha desprendido en diversas ocasiones y fue reparado por la constructora y que el agua no cae como debería al lavamanos. Sin embargo, durante la visita se constato que dichos hechos no se presentaban ni eran visibles en el momento.*

*Por lo anterior NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA al respecto de este punto*

**19. Terminar baño terraza**

*Frente a estos hechos durante la visita se pudo constatar que el baño ya cuenta con puerta, cubierta y demas implementos sanitarios. Por lo anterior NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA al respecto de este punto*

**20. Retiro de escombros en parqueadero de visitantes**

*Este hecho no se puede calificar por parte de la entidad al NO SER CAUSAL DE UNA DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA*

**21. Mueble de recepción**

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 12 de 36  
Continuación de la Resolución “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

*La administración informo que ellos procedieron a realizar la compra e instalación de la recepción; motivo por el cual **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este punto*

**22. Culminación e instalación mueble en cuarto de vigilantes.**

*Durante la visita se informó que dichos hechos ya fueron subsanados por la constructora. Por lo anterior **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este punto.*

**23. Puerta metálica en sótano**

*Durante la visita se pudo constatar que dicha puerta se encuentra instalada. Por lo anterior **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este punto.*

**24. Humedades en sótano**

*Durante la visita se pudo conocer la existencia de filtraciones provenientes de los muros de contención; la administración explico que la constructora realizo la construcción de un sobre muro con unas perforaciones para el drenaje del agua; estas humedades se agudizan cuando se presentan lluvias y se asocian a un deficiente manejo dado al sistema de captación y conducción de aguas de infiltración.*

*Se trata de una deficiencia constructiva que contraviene lo dispuesto en la NSR-10:*

*“H.6.5-EMPUJES DEBIDOS AL AGUA*

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

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 13 de 36  
Continuación de la Resolución “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

*De igual manera se debe dar cumplimiento a la se debe dar cumplimiento a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10, que en su capítulo H.2., referente a los estudios geotécnicos, disponen:*

*(d) De las recomendaciones para diseño - Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos, así como el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos.*

*Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título y en los demás artículos relacionados, según se estableció en H.1.2.*

*(e) De las recomendaciones para construcción - Procedimientos de construcción, tolerancias de los elementos de cimentación, instrumentación, verificaciones y controles. Se deben incluir, además, las recomendaciones para la adecuación del terreno, etapas constructivas en los movimientos de tierra, controles de compactación, criterios para la protección de drenajes naturales, y procedimientos constructivos especiales para garantizar la estabilidad de la obra y las propiedades vecinas.*

*Frente a lo anterior se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.*

**25. Carro para mercado**

***Este hecho no se puede calificar por parte de la entidad al NO SER CAUSAL DE UNA DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA***

**26. Filtraciones terraza sótano**

*Este hecho fue tratado en el punto 10 de este informe.*

**27. Inundaciones en parqueaderos**

*Frente durante la visita no se pudieron observar inundaciones; sin embargo, la administración informo que este hecho se presenta cuando existen lluvias persistentes y *

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 14 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*la fuente son las filtraciones en el sótano; frente a lo cual las filtraciones son tratadas en el punto No. 1 y 24 de este informe.*

**28. Iluminación externa, se ha estado comunicando que las autoridades lo ha solicitado, pues esta oscuridad está proporcionando inseguridad en la entrada del edificio.**

***Este hecho no se puede calificar por parte de la entidad al NO SER CAUSAL DE UNA DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA***

**29. Arreglo puertas y vidrios rotos en medidores de agua**

*Durante la visita se pudo apreciar que aún se encuentran los vidrios rotos en las cajas de los medidores de agua y que algunas puertas no se cierran de forma correcta. Para este hecho, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, que se califica como AFECTACIÓN LEVE. Al incumplir el código de policía el cual dice:*

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

***Título II - Para la Seguridad***

***Capítulo 8°. En las Construcciones***

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

***Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores Capítulo 3°. La Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario (1130) Artículo 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.***

**30. Pulida paredes de escaleras de acceso a pisos**

*Durante la visita se pudo constatar que las paredes de las escaleras de emergencia se encuentran en perfecto estado, sin fisuras ni grietas; por lo tanto, NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA al respecto de este punto.*

**31. Cojines sillas y bombillos terraza**

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 15 de 36  
Continuación de la Resolución “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

*Frente a este hecho la administración informo que ellos procedieron a comprar los bombillos que hacen falta y los cojines aun no son entregados sin embargo este no es un hecho que pueda ser calificado como como deficiencia constructiva o desmejora de especificación técnica; por lo tanto **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este punto*

**32. Humedad en tanques de reserva de agua**

*Durante la visita no se encontraron Humedades en los tanques de reserva de agua; sin embargo, la quejosa informo que hacía referencia a las humedades presentes en la subestación de bombas de agua. Las cuales se hicieron visibles durante el recorrido. Se trata de una deficiencia constructiva que contraviene lo dispuesto en la NSR-10:*

**“H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA**

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

*Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifica como AFECTACION GRAVE*

**33. Extintores para cada piso, recepción, garajes y cubierta.**

*Se pudo observar la existencia de extintores en cada uno de los espacios del edificio. Sin embargo, la quejosa informa que se encuentran mal ubicados y a razón de esto es su queja; ahora bien, esto no constituye inconvenientes para su uso, por lo tanto **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este punto.*

**34. Arreglo pendiente chut de basuras**

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 16 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*Durante la visita se pudo verificar que los daños en el Shut de basuras fueron subsanados y las quejas son por la proximidad del Shut a los apartamentos. Por lo tanto, **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este punto.*

**35. Señalización de las áreas comunes del edificio**

*La administración informó durante la visita que dichos hechos ya fueron subsanados por el enajenador; por lo tanto, **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA** al respecto de este punto.*

**36. Ubicación asta para izar los símbolos patrios como lo exigen las normas.**

*Este hecho no se puede calificar por parte de la entidad al **NO SER CAUSAL DE UNA DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA***

**INFORMACIÓN DOCUMENTAL PENDIENTE**

**37. Reglamento de propiedad horizontal falta escritura número 0538 del 9 de marzo de 2017**

**38. Certificación técnica de ocupación**

**39. Las garantías establecidas en la ley 1480 de 2011, artículo 8, como son: Estabilidad de obra y acabados.**

**40. Planos récord completos y actualizados**

**41. Planos actualizados: arquitectónicos, estructurales, de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, de gas, de televisión 6. Cartillas de conservación y mantenimiento: Zonas comunes y consideraciones que se debe tener en cuenta para su uso, estructuras, muros de contención, cubierta, corredores portería baños comunes y cuarto de aseo, terraza, redes eléctricas, redes de televisión, recomendaciones lavado de sótano, citófonos, redes hidrosanitarias, bombas evectoras, tanque de agua potable, bombas de presión.**

**42. Manual operativo de: puerta vehicular, puertas de acceso al edificio, chut de basuras.**

**43. Documentos y garantías del ascensor, bombas, citófonos, puertas de acceso y demás equipos instalados en el edificio, expedidos por los respectivos proveedores y/o autoridades competentes, según el caso**

*Frente a estos hechos se pudo comprobar durante la visita que si bien la sociedad enajenadora realizo la entrega de todos los planos correspondientes al proyecto aún no*

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 18 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

de la empresa de mensajería 4/72, por lo que se publicó citación en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat, por el término de cinco (5) días, iniciando el 21 de julio de 2021 hasta el 27 de julio de 2021 (folio 100-101).

Que pasados más de cinco días de la publicación de la mencionada citación y encontrada fallida la notificación personal de la enajenadora, fue enviado el aviso de notificación del auto No. 864 del 14 de mayo de 2021 (folios 86-96) al investigado, documentos con radicados No 2-2021-40287 del 29 de julio de 2021 (folio 103-104) y No. 2-2021-41241 del 4 de agosto de 2021, los cuales no pudo ser entregados por causal de devolución “*destinatario desconocido*”, por lo que, se publicó aviso en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat, por el término de cinco (5) días iniciando el 3 de agosto de 2021 al 9 de agosto de 2021 (folios 105-107).

Que igualmente fue comunicado a la señora **CARMEN DEL ROSARIO ALVAREZ NARVAEZ**, en su condición de Administradora del proyecto **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante radicado No. 2-2021-26110 del 25 de mayo de 2021 (folio 102), recibido el 25 de mayo de 2021, por medio de mensajería motorizado de la entidad.

Que mediante Auto No. 1431 del 9 de septiembre de 2021 (folios 110-112), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el Artículo 12 del Decreto 572 de 2015, comunicado al enajenador con radicado No. 2-2021-50587 del 17 de septiembre de 2021 (folio 113), el cual fue devuelto por causal “*destinatario desconocido*” (folio 113), por lo que se publicó comunicación en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat, por el término de un (1) día iniciando el 2 de octubre de 2021 desde las siete (7) a.m. hasta las 4:30 p.m. (folios 114-115).

Que el referido auto de alegatos le fue comunicado con radicados No. 2-2021-50588 del 17 de septiembre de 2021 a la Administración del **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual fue recibido el 20 de septiembre de 2021, por medio de mensajería motorizado de la Entidad (folio 116).

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedó agotada, que el término probatorio es potestativo de la Administración y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente: *FE*

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 17 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*ha hecho entrega de las garantías de los ascensores y demás equipamientos del edificio. Frente al restante de la documentación solicitada, no es obligatoria su entrega.*

*Según la LEY NÚMERO 675 DE 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” del El Congreso de Colombia se decreta:*

*“ 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.”*

*Frente a lo anterior se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, que se califica como **AFECTACIÓN GRAVE.***

*(...).”*

Que con escrito de radicado No. 2-2021-07596 del 19 de febrero de 2021 esta Subdirección le da respuesta al derecho de petición de radicado No. 1-2021-03102 del 29 de enero de 2021, interpuesto por la señora KATERINE SALAZAR RAMIREZ, dentro del cual se le informa el estado en el que se encuentra la investigación administrativa.

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6 del citado Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrando mérito para ello, ordenó mediante el Auto No. 864 del 14 de mayo de 2021 (folios 86-96), abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.655.000-6**, representada legalmente por el liquidador **SERGIO CASTELLANOS GAMBOA** (o quien haga sus veces), acto administrativo del que a través de los radicados No. 2-2021-26108 del 25 de mayo de 2021 (folio 97) y No. 2-2021-35058 del 6 de julio de 2021, se envió citación a la sociedad enajenadora para que se acercara a las instalaciones de la Secretaría y se notificara personalmente, oficios que fueron devueltos por “*destinatario desconocido*”, conforme a la guía No. YG273976375CO

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 19 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

## 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 Subsecretaria 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 **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: 900.655.000-6, representada legalmente por el liquidador **SERGIO CASTELLANOS GAMBOA** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

### 2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en 

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 20 de 36  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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.

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 21 de 36  
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

**3. Análisis probatorio**

Esta Subdirección precisa que inició la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el 30 de octubre de 2020 (folio 67) a las zonas del **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, enajenado por la sociedad **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.655.000-6**, se constató la existencia de deficiencias constructivas que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión, calificadas como afectaciones graves y leves, en atención a lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-386 del 13 de noviembre de 2020 (folios 76-85).

Que mediante Auto No. 864 del 14 de mayo de 2021 (folios 86-96), se apertura la investigación administrativa sobre los hechos: *“1. Filtración de agua que está causando humedad en sótanos con exposición de varilla, debilitando la estructura del edificio...”*, *“6. Reparar y solucionar la causa de las humedades de fachada que afecta el interior de los apartamentos, originando deterioro en la pintura interna, así como convirtiéndose amenaza para la salud de las residentes.”*; *“24. Humedades en sótano”*; *“32. Humedad en tanques de reserva de agua”*, e *“información documental pendiente”*, que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones que afectan las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, calificadas como afectaciones graves, y las relacionadas con: *“14. Terminación de terraza y BBQ. Y arreglo del mesón que se cayó”* y *“29. Arreglo puertas y vidrios rotos en medidores de agua”*, se estableció como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, calificadas como afectaciones leves.

En conclusión, este Despacho no conoció manifestación alguna de defensa por la sociedad enajenadora respecto de las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y denótese que no obra prueba alguna que permita dar por superados los hechos de la investigación administrativa, por cuanto en visita técnica y valoración del documental probatorio aportado en el expediente me mención, vislumbra la persistencia de los siguientes hechos en la investigación: *“1. Filtración de agua que está causando humedad en sótanos con exposición de varilla, debilitando la estructura del edificio...”*, *“6. Reparar y solucionar la causa de las humedades de fachada que afecta el interior de los apartamentos, originando deterioro en la pintura interna, así como convirtiéndose amenaza para la salud de las residentes.”*; *“24. Humedades en sótano”*; *“32. Humedad en tanques de reserva de agua”*, e *“información documental pendiente”*, que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, y *“14. Terminación de terraza y BBQ. Y arreglo del mesón que se cayó”* y *“29. Arreglo puertas y vidrios rotos en medidores de agua”*, como deficiencias constructivas que afecta el uso de las zonas comunes, calificadas como afectaciones leves, situación que es ratificada por el área técnica en Informe de Verificación de Hechos No. 20-386 del 13 de noviembre de 2020 (folios 76-85). *Atte.*

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 22 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

**4. Análisis de descargos y alegatos de conclusión**

Una vez se verificó la base de correspondencia de la Entidad, no se encontró documento alguno con el cual la sociedad enajenadora se pronunciará frente al traslado de la apertura, como tampoco frente al traslado para presentar sus alegatos de conclusión, actos administrativos notificados en debida forma a la investigada, razón por la cual tampoco se llevó a cabo audiencia de medicación, ni de practica de pruebas para el presente asunto.

Cabe resaltar que lo anteriormente expuesto, se basa en los documentos obrantes en el expediente y no en el capricho de este Despacho, pues analizados los elementos probatorios obrantes en el mismo, se logra concluir que, sobre los hechos mencionados, materia de investigación, no han sido arrimados al expediente evidencias contundentes de que hayan sido subsanados totalmente por la sociedad enajenadora.

Vale la pena indicar que el artículo 23 de Ley 222 de 1995 versa sobre los deberes que tienen los administradores de las sociedades comerciales, como la investigada, que consiste en “*obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios*”, ello realizando “*los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social*”, que para el caso que nos ocupa la de comercializar vivienda digna.

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

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

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

Así mismo la Corte Constitucional en Sentencia C-086-16, Magistrado Ponente: JORGE IVÁN PALACIO PALACIO, expresa:

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 23 de 36  
Continuación de la Resolución “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

*“La carga de la prueba es un elemento característico de los sistemas procesales de tendencia dispositiva. Se conoce como principio “onus probandi”, el cual indica que por regla general corresponde a cada parte acreditar los hechos que invoca, tanto los que sirven de base para la demanda como los que sustentan las excepciones, de tal manera que deben asumir las consecuencias negativas en caso de no hacerlo[1]*

*De acuerdo con la doctrina, esta carga procesal se refiere a “la obligación de ‘probar’, de presentar la prueba o de suministrarla, cuando no el deber procesal de una parte, de probar la (existencia o) no existencia de un hecho afirmado, de lo contrario el solo incumplimiento de este deber tendría por consecuencia procesal que el juez del proceso debe considerar el hecho como falso o verdadero” [2]. En tal sentido la Corte Suprema de Justicia ha explicado cómo en el sistema procesal se exige, en mayor o menor grado, que cada uno de los contendientes contribuya con el juez al esclarecimiento de la verdad”.*

Así que, en atención a la norma establecida en el Código General del Proceso, y la jurisprudencia colombiana, se tiene que la sociedad enajenadora, tenía la obligación procesal de demostrar la inexistencia de los hechos dentro de la investigación administrativa, o de evidenciar la corrección total de los hallazgos evidenciados en el proyecto **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL** y no lo hizo.

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

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.655.000-6**, representada legalmente por el liquidador **SERGIO CASTELLANOS GAMBOA** (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6º del artículo 2º del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-386 del 13 de noviembre de 2020 (folios 76-85) el cual recoge los hallazgos de la visita de carácter técnico realizada al proyecto de vivienda en cuestión, aunado a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, 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 

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 24 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que los hechos referentes a: “*1. Filtración de agua que está causando humedad en sótanos con exposición de varilla, debilitando la estructura del edificio...*”, “*6. Reparar y solucionar la causa de las humedades de fachada que afecta el interior de los apartamentos, originando deterioro en la pintura interna, así como convirtiéndose amenaza para la salud de las residentes.*”, “*24. Humedades en sótano*”; “*32. Humedad en tanques de reserva de agua*”, e “*información documental pendiente*”, que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, y “*14. Terminación de terraza y BBQ. Y arreglo del mesón que se cayó*” y “*29. Arreglo puertas y vidrios rotos en medidores de agua*”, como deficiencias constructivas, calificadas como afectaciones leves, constituyen una vulneración de lo dispuesto en los ARTÍCULOS 23, NUMERAL 12 y 114 DEL ACUERDO 079 DE 2003; ACUERDO 20 DE 1995: ARTÍCULO B.5.1.3.; NRS 10: TÍTULO C.7.7., H.6.5. -EMPUJES DEBIDOS AL AGUA, y CAPÍTULO H.2.; LEY 675 DE 2001: ARTÍCULO 24; y ARTÍCULO 2 DEL DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015, normas que establecen:

- **Acuerdo 79 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.**

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

*Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones (...)*

*Título II - Para la Seguridad*

*Capítulo 8º. En las Construcciones*

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

*Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores*

*Capítulo 3º. La Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario*

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 25 de 36  
 Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

(...) **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."*

- **Acuerdo 20 de 1995**

*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."*

- **NRS 10**

**TITULO C.7.7 - RECUBRIMIENTO DEL REFUERZO**

**C.7.7.1 - CONCRETO VACIADO EN SITIO (NO PREESFORZADO) -** *Las barras del refuerzo deben tener los recubrimientos mínimos dados a continuación. En ambientes agresivos deben utilizarse recubrimientos mayores que los mencionados, los cuales dependen de las condiciones de exposición.*

*Recubrimiento mínimo*

(a) *Concreto colocado directamente sobre el suelo y en contacto permanente con la tierra. 70 mm*

(b) *Concreto expuesto a la intemperie o en contacto con suelo de relleno:*  
*Barras N° 6 (3/4") y 18M (18 mm) a N° 18 (2-1/4") y 55M (55 mm) 50 mm*

*Barras N° 5 (5/8") y 16M (16 mm) y menores 40 mm*

(c) *Concreto no expuesto a la intemperie, ni en contacto con la tierra Todos los tipos de refuerzo en losas, muros y viguetas:*

*Barras N° 14 (1-3/4"), 45M (45 mm), N° 18 (2-1/4") y 55M (55 mm) 40 mm*

*Barras N° 11 (1-3/8") y 32M (32 mm) y menores. 20 mm*

*En vigas y columnas:*

*Refuerzo principal 40 mm*

*Estribos y espirales 30 mm*

*En cascarones y losas plegadas*

*Barras N° 6 (3/4") y 18M (18 mm) y mayores. 20 mm*

*Barras N° 5 (5/8") y 16M (16 mm) y menores. 15 mm*

(...)

"H.6.5-EMPUJES DEBIDOS AL AGUA"

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 26 de 36  
Continuación de la Resolución “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

*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.”*

(...)

**CAPÍTULO H.2.**

*(d) De las recomendaciones para diseño - Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos, así como el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos.*

*Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título y en los demás artículos relacionados, según se estableció en H.1.2.*

*(e) De las recomendaciones para construcción - Procedimientos de construcción, tolerancias de los elementos de cimentación, instrumentación, verificaciones y controles. Se deben incluir, además, las recomendaciones para la adecuación del terreno, etapas constructivas en los movimientos de tierra, controles de compactación, criterios para la protección de drenajes naturales, y procedimientos constructivos especiales para garantizar la estabilidad de la obra y las propiedades vecinas.*

- **LEY NÚMERO 675 DE 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”**

*“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*

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 27 de 36  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

*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."*

- **Decreto Distrital 572 de 2015**

*Artículo 2°. 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.*

*Labores de mantenimiento: Son las actividades necesarias para garantizar la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble conforme a las recomendaciones impartidas por el enajenador o las contempladas en los manuales entregados, siempre y cuando las mismas no impliquen la realización de obras adicionales que inicialmente debieron ser implementadas por parte del constructor o enajenador. El propietario o la copropiedad, según se trate de zona privada o común, son los responsables del correcto mantenimiento del inmueble o la edificación y de sus equipos.*

*Afectaciones gravísimas: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones estructurales o que amenacen ruina.*

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 28 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte un orden*”

*en todo o parte de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes o que ponga en peligro la vida de las personas.*

*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.*

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

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

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de las mencionadas deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones calificadas como afectaciones graves y leves, evidenciadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda materia de investigación, hechos referentes a “1. Filtración de agua que está causando humedad en sótanos con exposición de varilla, debilitando la estructura del edificio...”, “6. Reparar y solucionar la causa de las humedades de fachada que afecta el interior de los apartamentos, originando deterioro en la pintura interna, así como convirtiéndose en amenaza para la salud de los residentes.”; “24. Humedades en sótano”; “32. Humedad en tanques de reserva de agua”, e “información documental pendiente”, y las relacionadas con: “14. Terminación de terraza

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 29 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

y *BBQ. Y arreglo del mesón que se cayó*” y “*29. Arreglo puertas y vidrios rotos en medidores de agua*”, 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 2° 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.

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 consistentes en “*1. Filtración de agua que está causando humedad en sótanos con*”

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 30 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*exposición de varilla, debilitando la estructura del edificio...”, “6. Reparar y solucionar la causa de las humedades de fachada que afecta el interior de los apartamentos, originando deterioro en la pintura interna, así como convirtiéndose amenaza para la salud de las residentes.”; “24. Humedades en sótano”; “32. Humedad en tanques de reserva de agua”, e “información documental pendiente”, que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, y “14. Terminación de terraza y BBQ. Y arreglo del mesón que se cayó” y “29. Arreglo puertas y vidrios rotos en medidores de agua”, como deficiencias constructivas que afecta el uso de las zonas comunes, calificadas como afectaciones leves, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-386 del 13 de noviembre de 2020 (folios 76-85), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de 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 las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues si bien es cierto la sociedad adelantó labores con la intención de corregir los hechos materia de investigación, estas intervenciones no son suficientes para superar la totalidad de los hechos, por lo cual este Despacho valorará en conformidad al artículo 50 del CPACA el grado de prudencia y diligencia parcial con la cual ha actuado el enajenador al enfrentarse a las deficiencias constructivas graves y leves presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL** al momento de imponer una sanción.

No obstante, es claro que a la fecha de la expedición del presente acto administrativo los hechos relacionados a 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 total 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.*

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 31 de 36  
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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 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.”*

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 32 de 36  
 Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

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

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

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

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

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

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a “1”) y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, 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 MILLÓN QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$1.594.783.00) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$79.739.130.00) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 33 de 36  
 Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que los hechos atinentes a: *“1. Filtración de agua que está causando humedad en sótanos con exposición de varilla, debilitando la estructura del edificio...”*, *“6. Reparar y solucionar la causa de las humedades de fachada que afecta el interior de los apartamentos, originando deterioro en la pintura interna, así como convirtiéndose amenaza para la salud de las residentes.”*; *“24. Humedades en sótano”*; *“32. Humedad en tanques de reserva de agua”*, e *“información documental pendiente”*, que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, y *“14. Terminación de terraza y BBQ. Y arreglo del mesón que se cayó”* y *“29. Arreglo puertas y vidrios rotos en medidores de agua”*, como deficiencias constructivas que afecta el uso de las zonas comunes, calificadas como afectaciones leves, halladas en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, hayan sido subsanados en forma definitiva por parte de la responsable, y atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 del CPACA, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de **CIENTO CUARENTA MIL PESOS (140.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS VEINTISÉIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$22.326.957.00) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.655.000-6**, representada legalmente por el liquidador **SERGIO CASTELLANOS GAMBOA** (o quien haga sus veces).

$$VP= (VH) \$140.000 \frac{(IPC-F) 110,04}{(IPC-I) 0,69} = \$22.326.957$$

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 34 de 36  
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

**8. Órdenes y Requerimientos**

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.655.000-6**, representada legalmente por el liquidador **SERGIO CASTELLANOS GAMBOA** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **OCHO (8) meses** (calendario) siguiente a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en: *“1. Filtración de agua que está causando humedad en sótanos con exposición de varilla, debilitando la estructura del edificio...”*, *“6. Reparar y solucionar la causa de las humedades de fachada que afecta el interior de los apartamentos, originando deterioro en la pintura interna, así como convirtiéndose amenaza para la salud de las residentes.”*; *“24. Humedades en sótano”*; *“32. Humedad en tanques de reserva de agua”*, e *“información documental pendiente”*, que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, y *“14. Terminación de terraza y BBQ. Y arreglo del mesón que se cayó”* y *“29. Arreglo puertas y vidrios rotos en medidores de agua”*, como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-386 del 13 de noviembre de 2020 (folios 76-85); 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.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.655.000-6**, representada legalmente por el liquidador **SERGIO CASTELLANOS GAMBOA** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO CUARENTA MIL PESOS (140.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS VEINTISÉIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$22.326.957.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 35 de 36  
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: 900.655.000-6, representada legalmente por el liquidador **SERGIO CASTELLANOS GAMBOA** (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 realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en: *“1. Filtración de agua que está causando humedad en sótanos con exposición de varilla, debilitando la estructura del edificio...”*, *“6. Reparar y solucionar la causa de las humedades de fachada que afecta el interior de los apartamentos, originando deterioro en la pintura interna, así como convirtiéndose amenaza para la salud de las residentes.”*; *“24. Humedades en sótano”*; *“32. Humedad en tanques de reserva de agua”*, e *“información documental pendiente”*, que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, y *“14. Terminación de terraza y BBQ. Y arreglo del mesón que se cayó”* y *“29. Arreglo puertas y vidrios rotos en medidores de agua”*, como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves, conforme se evidencia en el informe de Verificación de Hechos No. 20-386 del 13 de noviembre de 2020 (folios 76-85). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido subsanados de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: 900.655.000-6, representada legalmente por el liquidador **SERGIO CASTELLANOS GAMBOA** (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 el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

**ARTÍCULO QUINTO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *“Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios”* al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto: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

**RESOLUCIÓN No. 2299 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 36 de 36  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

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 **PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.655.000-6**, representada legalmente por el liquidador **SERGIO CASTELLANOS GAMBOA** (o quien haga sus veces).

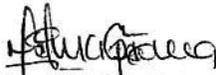
**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente al **ADMINISTRADOR** y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO BETHEL105 - PROPIEDAD HORIZONTAL** en la ciudad de Bogotá.

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

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá, a los cinco (05) días del mes de noviembre del dos mil veintiuno (2021).



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

El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.  
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

\*\*\*\*\*  
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS  
NEGOCIOS.  
\*\*\*\*\*

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO  
DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE  
60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO  
\*\*\*\*\*

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U  
OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO  
\*\*\*\*\*  
PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE  
CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN  
WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS  
\*\*\*\*\*

QUE, LOS DATOS DEL EMPRESARIO Y/O EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO HAN  
SIDO PUESTOS A DISPOSICIÓN DE LA POLICÍA NACIONAL A TRAVÉS DE LA  
CONSULTA A LA BASE DE DATOS DEL RUES  
\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE MATRICULA DE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA  
LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E  
INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION  
N.I.T. : 900.655.000-6 ADMINISTRACIÓN : DIRECCION SECCIONAL DE  
IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN

CERTIFICA:

MATRICULA NO : 02361820 DEL 6 DE SEPTIEMBRE DE 2013

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : TRANS 54 114A - 06 CS 4

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL NOTIFICACION JUDICIAL : PROYECTOBAUMEISTER@GMAIL.COM

DIRECCION COMERCIAL : TRANS 54 114A - 06 CS 4

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL: PROYECTOBAUMEISTER@GMAIL.COM  
\*\*\*\*\*

\*\* ATENCION: EL COMERCIANTE NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACION LEGAL \*\*  
\*\* DE RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL DESDE EL: 2018 HASTA EL: 2021 \*\*  
\*\*\*\*\*

LAS PERSONAS JURIDICAS EN ESTADO DE LIQUIDACION NO TIENEN QUE RENOVAR  
LA MATRICULA MERCANTIL DESDE LA FECHA EN QUE SE INICIO EL PROCESO DE  
LIQUIDACIÓN. (ARTÍCULO 31 LEY 1429 DE 2010, TITULO VIII CIRCULAR UNICA  
DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO).  
\*\*\*\*\*

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :13 DE JUNIO DE 2017

ULTIMO AÑO RENOVADO: 2017

ACTIVO TOTAL REPORTADO:\$7,267,722,109

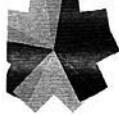
CERTIFICA:

ACTIVIDAD ECONOMICA : 4210 CONSTRUCCIÓN DE CARRETERAS Y VÍAS DE  
FERROCARRIL. 7110 ACTIVIDAD ECONÓMICA NO HA SIDO ACTUALIZADA CON LA  
RESOLUCIÓN 0549 DEL DANE.

CERTIFICA:

LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE  
MATRICULA DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE.

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO  
ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS  
ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ



(10) DIAS HABLES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS.

\* \* \* EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE \* \* \*  
\* \* \* FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO \* \* \*

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

\*\*\*\*\*  
\*\* ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA \*\*  
\*\* PERSONA JURIDICA, HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. \*\*  
\*\*\*\*\*

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,  
VALOR : \$ 3,100

\*\*\*\*\*  
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A [WWW.CCB.ORG.CO](http://WWW.CCB.ORG.CO)  
\*\*\*\*\*

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

\*\*\*\*\*  
FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12. Para uso exclusivo de las entidades del Estado