



**MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**

RESOLUCIÓN NÚMERO 47817 DE 2022

(26 de julio de 2022)

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Radicación N°18-284669

**VERSIÓN PÚBLICA**

**LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 1480 de 2011, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011- y el Decreto 4886 de 2011 y,

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que esta Dirección en ejercicio de sus funciones legales conoció de la denuncia presentadas por el señor [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.743.751 y tarjeta profesional número 305.400 del C.S. de la J., en calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**, identificada con NIT. 901.018.474-5<sup>1</sup>, radicada con el número 18-284669-0 del 7 de noviembre de 2018, en contra de **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT. 830.070.966-1, por la presunta vulneración de los derechos que les asisten a los consumidores, toda vez que argumentó, entre otras cosas, lo siguiente:

*"(...) respetuosamente solicito se adelante investigación formal contra la sociedad constructora NEOS GROUP S.A.[S], por las presuntas infracciones al derecho de recibir productos de calidad, al deber de información y publicidad engañosa, respecto del proyecto NEOS NOGAL, de conformidad con lo siguiente (...)*

*El 17 de diciembre de 2012 se radicó ante la Curaduría Urbana N° 4 de Bogotá, solicitud de licencia urbanística, cuyo radicado fue LC-13-4-0959. La misma fue expedida el 25 de junio de 2013 y cobró ejecutoria el 19 de julio de la misma anualidad (...)*

*El 14 de septiembre de 2017 se presentó solicitud de nueva licencia (...) y cuya ejecutoria prestó el 30 de enero de 2018 en los siguientes términos:*

*Vigencia: 24 meses prorrogables por una sola vez por 12 meses adicionales.*

*Tipo licencia: licencia de construcción en modalidad de ampliación, modificación y demolición parcial y modificación a la propiedad horizontal.*

*Aprobaciones: 28 unidades de vivienda en 12 pisos habitables. Se eliminó el piso 13 y se crea el 14, pero siguen siendo 13 pisos.*

*Se incrementó el área total construida a 12.177,29 m2.*

*(...)*

*A pesar de haberse modificado la licencia inicial en el sentido de eliminar la zona recreativa ofrecida y expuesta mediante publicidad, por la sociedad constructora, entre otras en los renders y demás documentales (...) la misma conducta no se informó a quienes habían adquirido sus propiedades previo a la modificación, conllevando así, a un menoscabo por publicidad engañosa en mis poderdantes.*

*(...) la sociedad constructora reincide en la conducta presuntamente antijurídica de publicidad engañosa por cuanto, de manera unilateral, modificó las condiciones iniciales ofrecidas tanto en las licencias urbanísticas de construcción como en los mismos mecanismos de publicidad utilizados por dicha sociedad.*

*(...)*

*La cubierta se encuentra parcialmente construida y techada y, que por fuera de lo autorizado se elevaron columnas. Se insiste en que los planos aprobados en la licencia*

<sup>1</sup> De conformidad con el poder debidamente otorgado que obra dentro del consecutivo en mención.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

LC-8-2-0153(...) no autorizan de modo alguno la construcción de nuevos pisos, ni de nuevas estructuras dentro de la cubierta.

Nótese que la altura reglamentaria permitida (...) es de 46.5 m2, ahora bien, la altura real en campo del proyecto es de 53.03 m2 (...)

NEOS GROUP S.A. [S] (...) decidió de manera unilateral modificar la licencia urbanística de construcción la cual, entre otras, eliminó la zona recreativa que en renders y demás publicidad, se había ofrecido como uno de los elementos a considerar como consumidores de bienes en el proyecto Neos Nogal.

(...)

También incurrió en una grave falta a la debida información por cuanto según se publicó, el edificio tendría una altura máxima y por los intereses económicos de la sociedad se elevó tal altura permitida transgrediendo así la normatividad urbanística y las licencias de construcción, lo cual, de manera notoria, lleva a que mis poderdantes se les haya causado una serie de daños patrimoniales, además de las construcciones de la cubierta, que no solo van en contravía de las normas urbanísticas, sino de la publicidad del proyecto (...)"

**SEGUNDO:** Que con ocasión de lo previamente expuesto y en cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control, en especial las establecidas en el Decreto 4886 de 2011 y acorde con lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011 y demás normas concordantes, esta Dirección mediante los oficios números 18-284669-3 y 18-284669-4 del 27 de noviembre de 2018, requirió a la investigada para que allegara, a más tardar el 18 de diciembre de 2018 la siguiente información:

"(...) 1. Allegar la totalidad de las piezas publicitarias por medio de las cuales se ofreció el proyecto denominado 'Edificio Neos Nogal' (En adelante el proyecto). Indicando los medios y la frecuencia con que se anunció.

2. Describir de manera detallada el proyecto 'Edificio Neos Nogal' de acuerdo a lo aprobado por la licencia de construcción del mismo.

3. Adjuntar en medio magnético fotocopia legible y clara de la Licencia de Construcción del proyecto en referencia, con las prórrogas, modificaciones, revalidaciones, si las hubiere, acompañada de copias digitales de los planos (estructurales y arquitectónicos), así como de todos los estudios de suelo llevados a cabo, aprobados por la curaduría urbana que expidió la licencia correspondiente.

4. Informar cuáles fueron las condiciones comerciales ofrecidas a los consumidores, para acceder al proyecto. (Aportar las pruebas que sustente sus afirmaciones).

5. Indicar de manera detallada las siguientes fechas: a) firma de promesas de compraventa.

b). firma de escrituras públicas. c). entrega de áreas comunes. d). entrega de áreas privadas

6. Allegar fotocopia de cinco (5) ofertas de opción de compra con sus correspondientes promesas de compraventa del proyecto ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., las escrituras públicas de compraventa y actas de entrega.

7. Remitir fotocopia clara y legible de las actas de entrega de las áreas comunes del referido proyecto.

8. Adjuntar registro fotográfico legible y a color en medio magnético de las áreas comunes entregadas, según lo ofrecido en la publicidad.

9. Aportar la relación de peticiones, quejas y reclamos recepcionados con ocasión al proyecto. Indicando la fecha de radicación, quejoso, motivo y trámite dado a la misma (...)"

**TERCERO:** Que posteriormente, el apoderado del quejoso presentó escrito mediante el radicado número 18-284669-5 del 29 de noviembre de 2018 en el que agregó, entre otras cosas, lo siguiente:

"(...) cabe advertir que la denuncia presentada y cuyo radicado asignado es el de la referencia, no obedece a una actuación propia sino la misma se enmarca dentro de un mandato conferido por la Propiedad Horizontal (...)

Mi intervención dentro del asunto de la referencia conjuga la representación de los derechos e intereses de los copropietarios del Edificio Neos Nogal (...)

(...) respetuosamente solicito se sirva reconocerme los derechos, deberes y responsabilidades que como quejoso insisto, me atañen dentro de la presente denuncia por la presunta infracción a los preceptos normativos que amparan los derechos de los consumidores en que incurrió la sociedad Neos Group S.A. frente a mi cliente, en garantía de los derechos convencionales, constitucionales y legales de los propietarios del Edificio Neos Nogal, frente a sus zonas comunes (...)

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Complemento el petitum en este sentido solicitar:

(i) Se sirva reconocer al Edificio Neos Nogal-Propiedad Horizontal como quejoso dentro de la presente denuncia presentada contra la sociedad neos group s.a.s y en consecuencia:

(ii) Adelante la debida investigación administrativa (...)

(iii) Se sirva imponer las sanciones a las que hubiere lugar (...)

(iv) Ordene la demolición de las construcciones de la cubierta y la remoción y re alinderamiento de las columnas elevadas en la cubierta, como medida necesaria para evitar que se cause un daño o perjuicio a los consumidores por la violación de normas sobre protección al consumidor (...)"

**CUARTO:** Que mediante el radicado número 18-284669-13 del 17 de diciembre de 2018, la investigada, a través de apoderado, remitió respuesta con sus respectivos anexos a fin de atender el requerimiento efectuado por esta Autoridad a través de los oficios números 18-284669-3 y 18-284669-4 del 27 de noviembre de 2018, en la cual aportó los soportes documentales solicitados.

**QUINTO:** Que por otro lado, el apoderado de la quejosa, presentó mediante escrito radicado con el número 18-284669-14 del 24 de enero de 2019, renuncia irrevocable al poder conferido por el **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, junto con la comunicación remitida a este último.

**SEXTO:** Que como consecuencia de lo anterior, el señor [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED] y tarjeta profesional número [REDACTED] del Consejo Superior de la Judicatura, allegó a través del radicado número 18-284669-15 del 28 de enero de 2019, poder debidamente conferido por el administrador y representante legal del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, en su calidad de quejoso dentro de la actuación de la referencia.

**SÉPTIMO:** Que por otra parte, el 4 de marzo de 2019, el señor [REDACTED], en su calidad de presidente del consejo de administración del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, solicitó mediante el radicado número 18-284669-16 impulso procesal de esta actuación; petición que fue resuelta por esta Dirección el 26 de marzo de 2019, mediante el oficio número 18-284669-17, a través del cual se le informó que a la fecha esta Dependencia había formulado requerimiento de información a la denunciada mediante los oficios N° 18-284669-3 y 18-284669-4 del 27 de noviembre de 2018, con la finalidad de obtener información adicional, anotando que se recibió respuesta de Neos Nogal mediante el escrito radicado N° 18-284669-13 del 17 de diciembre la cual iba a ser objeto de estudio y que a la fecha se encontraba en la etapa de averiguación preliminar a fin de determinar si había o no mérito para iniciar una investigación administrativa.

**OCTAVO:** Que por otro lado, el señor [REDACTED] actuando como apoderado de la propiedad horizontal denunciante, presentó mediante el consecutivo número 18-284669-21 del 18 de diciembre de 2019 un documento referido con el asunto "denuncia por presunta violación a la normativa de protección al consumidor en que incurrió la sociedad Neos Group S.A-Asunto: prueba sobreviviente", por medio del cual indicó lo siguiente:

*"(...) apporto copia del AUTO N° 4887 del 25 de noviembre de 2019, por el cual se abre una investigación administrativa, proferido por la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de inspección, vigilancia y control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat y que se refiere a las irregularidades denunciadas en el expediente de la referencia".*

**NOVENO:** Que por otro lado, esta Dirección con el fin de continuar el desarrollo de la averiguación preliminar, profirió el oficio número 18-284669-24 del 9 de septiembre de 2020, a través del cual le ordenó al promotor de **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1, señor [REDACTED]<sup>2</sup>, que allegara en un plazo que vencía a los ocho (8) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación, lo siguiente:

<sup>2</sup> De conformidad con la información que se encuentra inscrita en el Certificado de Existencia y Representación Legal: "En virtud de la Ley 1116 de 2006, mediante Auto N° 400-009217 del 22 de octubre de 2019, inscrito el 18 de Noviembre de 2019 bajo el N° 00004406 del libro XIX, se nombró promotor(a) dentro del trámite de reorganización empresarial de la sociedad de la referencia a. Nombre: [REDACTED] Documento de Identificación: c.c. [REDACTED] Dirección del promotor: [REDACTED] Teléfono(s) y/o fax del promotor: [REDACTED] Correo electrónico: [REDACTED] Nominador: Superintendencia De Sociedades".

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

- "(...) 1. Allegar la totalidad de las piezas publicitarias por medio de las cuales se ofreció el proyecto denominado 'Edificio Neos Nogal – Propiedad Horizontal'. Indicando los medios y la frecuencia con que se anunció.
2. Describir de manera completa y detallada el proyecto 'Edificio Neos Nogal – Propiedad Horizontal' de acuerdo a lo aprobado por la Licencia de Construcción del mismo, indicando cuántas unidades habitacionales lo componen, número de parqueaderos, número de depósitos, así como la totalidad de las zonas comunes del proyecto. De igual forma indicar si el proyecto está compuesto por etapas y describirlas de manera detallada.
3. Adjuntar en medio magnético fotocopia legible y clara de la Licencia de Construcción del proyecto en referencia, con las prórrogas, modificaciones, revalidaciones, si las hubiere, acompañada de las copias digitales de los planos (estructurales y arquitectónicos), así como de todos los estudios de suelo llevados a cabo, aprobados por la Curaduría Urbana que expidió la licencia correspondiente.
4. Informar cuáles fueron las condiciones comerciales ofrecidas a los consumidores, para acceder al proyecto. (Aportar las pruebas que sustenten sus afirmaciones).
5. Indicar de manera detallada las siguientes fechas: a) firma de promesas de compraventa. b) firma de escrituras públicas. c). entrega de áreas comunes. d). entrega de áreas privadas.
6. Allegar fotocopia de cinco (5) ofertas de opción de compra, con sus correspondientes promesas de compraventa, escrituras públicas de compraventa y actas de entrega del proyecto aludido.
7. Remitir fotocopia clara y legible de las actas de entrega de las áreas comunes del referido proyecto.
8. Adjuntar registro fotográfico legible y a color en medio magnético de las áreas comunes entregadas, según lo ofrecido en la publicidad.
9. Adjuntar fotocopias legibles de las disponibilidades de los servicios públicos básicos obtenidas para el proyecto.
10. Indicar si posterior a la entrega del proyecto, se han efectuados obras de reparación en la copropiedad, describiendo los procedimientos y la fecha de ejecución de las mismas.
11. Indicar la situación actual del proyecto.
12. Manifestar si el proyecto actualmente cuenta con pólizas todo riesgo constructor, de responsabilidad civil contractual y de responsabilidad civil extracontractual. (Allegar documentos soportes de su respuesta).
13. Allegar en medio óptico o magnético, la relación de las PQR's recibidas respecto del proyecto, indicando la fecha, nombre del solicitante, motivo y respuesta de la misma (...)"

**DÉCIMO:** Que de igual forma, esta Autoridad en ejercicio de sus funciones legales, profirió el oficio número 18-284669-26 del 9 de septiembre de 2020, con el fin de que la **SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT**, allegara en un término de cinco (5) días contados a partir del recibo de la comunicación, lo siguiente:

- "(...) 1. Aportar fotocopias, claras y legibles, de todas las actas de inspección, informes de visitas técnicas y demás actuaciones adelantadas por esa subsecretaría en el proyecto en mención.
2. Remitir fotocopias, claras y legibles, de los actos administrativos promulgados por esa Entidad, dentro de la investigación administrativa N° 1-2018-42924, adelantada en contra de la constructora NEOS GROUP S.A., con ocasión al proyecto en mención.
3. Indicar el estado actual, de la investigación administrativa relacionada en el párrafo anterior (...)"

**DÉCIMO PRIMERO:** Que en atención al requerimiento efectuado por esta entidad la investigada a través del oficio número 18-284669-24 del 9 de septiembre de 2020, a través de apoderado y mediante el radicado número 18-284669-27 del 18 de septiembre de 2020, allegó escrito de respuesta en el que indicó, entre otros aspectos, lo siguiente:

"(...) nos ratificamos de la documental allegada en el escrito antes referido, sin perjuicio que para atender el presente requerimiento la documental se adjunta en archivos wetransfer con su respectivo link y conforme la siguiente descripción:

1. Informe comercial con las piezas publicitarias en virtud de las cuales se ofertó el proyecto Edificio Neos Nogal, indicando los medios y frecuencia con que se anunció. La información aportada corresponde de manera fidedigna a la contenida en el archivo de la compañía.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

2. Descripción arquitectónica detallada del Proyecto Edificio Neos Nogal de acuerdo a lo aprobado en la Licencia Constructiva, indicando número de unidades habitacionales, número de parqueaderos, número de depósitos, totalidad de zonas comunes. Se indica que el proyecto no se compone por etapas.

3. Licencias de construcción del proyecto, prórrogas, modificaciones, revalidaciones, copias digitales de los planos estructurales y arquitectónicos, estudios de suelo aprobados por la autoridad urbanística competente.

4. Condiciones comerciales ofrecidas a los consumidores para acceder al proyecto (Se adjunta la descripción detalla de las piezas publicitarias que utilizó el Departamento Comercial para la respectiva comercialización de las unidades del Edificio Neos Nogal, las cuales componen el punto 1 de la presente relación.) Es de señalarse que la información comercial era remitida a los potenciales clientes vía correo electrónico.

5. Relación detallada de fechas de suscripción de promesas de compraventa y otrosíes, vinculaciones de beneficio de área con sus otrosíes, cesiones de beneficio de área, escrituras públicas de transferencia a título de beneficio de área y actas de entrega de las unidades vendidas del proyecto Edificio Neos Nogal.

6. Cinco escrituras, contratos de Vinculación Beneficiario de Área con su otrosí y actas de entrega de los apartamentos 203, 401, 403, 801, 901 del Edificio Neos Nogal.

7. Actas de entrega de las zonas comunes del proyecto Edificio Neos Nogal.

8. Registro fotográfico contentivo de las zonas comunes del proyecto Edificio Neos Nogal.

9. Copia de los servicios públicos básicos obtenidos para el proyecto Edificio Neos Nogal.

10. Relación de obras de reparación en las zonas comunes realizadas con posterioridad a la entrega de las mismas, describiendo el procedimiento y su fecha de ejecución.

11. Para atender la descripción de la situación actual del proyecto, debe señalarse que se encuentra imposibilitada la continuidad de ejecución de las obras para así poder dar por terminadas las unidades privadas 1401 y 1402 del Edificio Neos Nogal, ello en razón a las suspensiones decretadas, el gran número de reclamaciones y quejas administrativas promovidas por la copropiedad, entre ellas las que fundamentan el presente requerimiento por parte de su entidad. Se anexa informe con las obras pendientes para culminar con el proyecto Edificio Neos Nogal.

12. Frente a tal requerimiento, debe señalarse que a la fecha el proyecto no cuenta con póliza todo riesgo construcción, en razón a que las diferentes quejas y reclamaciones administrativas promovidas por la copropiedad, han conllevado a que no se haya podido continuar con la ejecución de las diferentes obras tendientes a la terminación de las unidades privadas 1401 y 1402 del Edificio Neos Nogal, que comprenden la cubierta del Edificio de la referencia. Se procedió a solicitar por correo electrónico a la copropiedad la póliza de responsabilidad civil contractual y extracontractual con que cuenta el Edificio, o bien de zonas comunes, sin embargo, no se ha obtenido respuesta favorable en la remisión de la misma para adjuntarla como soporte al requerimiento emanado de su entidad.

13. Relación de PQR'S recibidas respecto del proyecto por la copropiedad, indicando fecha, nombre solicitante, motivo y respuesta a las mismas.

De esta forma se da alcance al requerimiento emanado de su entidad, lo anterior, estando dentro de la oportunidad conferida para el efecto (...).

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que en atención al requerimiento efectuado por esta entidad mediante el oficio número 18-284669-26 del 9 de septiembre de 2020, la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la **SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT** mediante los radicados 18-284669-28 del 4 de noviembre de 2020, 18-284669-29 18-284669-30, 18-284669-31, 18-284669-32, 18-284669-33, 18-284669-34 y 18-284669-35 del 5 de noviembre de 2020, allegó escrito de respuesta en el que indicó, entre otros aspectos, lo siguiente:

"(...) Respecto al estado del proceso: Radicado 1-2018-42924 del 07 de noviembre de 2018, le informamos que una vez consultado el Sistema Integral de Información Distrital

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC se evidenció que en esta Subdirección se adelanta la investigación administrativa con radicación 1-2018-42924-1, la cual se inició de acuerdo con la queja presentada por el señor JORGE ANDRES ARANGO RESTREPO, mediante oficio 1-2018-42924 del 7 de noviembre de 2018, por la presunta existencia de deficiencias constructivas en las zonas comunes del Proyecto de Vivienda EDIFICIO NEOS NOGAL PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la carrera 7 # 80-01/29 contra la sociedad enajenadora NEOS GROUP S.A.S., con Nit 830.07.966-1, representada legalmente por el señor [REDACTED] (o quien haga sus veces).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Distrital 572 de 2015, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora con Oficio 2-2018-60059 del 03 de diciembre de 2018, para que se pronunciara sobre los hechos e indicara de manera puntual el término dentro del cual se dará la solución pertinente, situación que le fue comunicada al quejoso con Oficio 2-2018-60057 del 03 de diciembre de 2018. Es de precisar que con Oficio 1-2018-48870 del 18 de diciembre de 2018, la sociedad enajenadora se pronunció respecto de la queja.

Así las cosas y agotado el término antes indicado, se programó visita técnica la cual se realizó el 8 de abril de 2019, de la que se emitió Informe de Verificación de Hechos N° 19-922 del 23 de agosto de 2019. Posteriormente, con Auto N° 4887 del 25 de noviembre de 2019, se dispuso apertura de investigación administrativa por parte de esta entidad.

Siguiendo con los lineamientos establecidos en el decreto distrital 572 de 2015, se procedió a realizar citación para notificación personal mediante oficio No 2-2019-66808 del 05 de diciembre de 2019, la cual se llevó a cabo el día 17 de diciembre de 2019, de igual forma fue entregada mediante servicio de envíos correo 472, con guía No YG247756288CO, y a su vez fue comunicada al quejoso con oficio No 2-2019-66871 del 05 de diciembre de 2019, guía No YG247893995CO.

Que mediante memorando interno No 3-2019-02141, se hace traslado de la queja a la Secretaría Técnica de la comisión de Veeduría de Curadurías de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda, 'toda vez que se denuncian presuntas irregularidades en la licencia de construcción del proyecto del asunto'. Para lo cual esta comisión dispuso la apertura del caso 1920, mediante acta No 14-2019 con radicado No 3-2019- 07097, en la cual se concluyó que la Licencia de Construcción, se ajusta a la normatividad aplicable, motivo por el cual recomienda cerrar el caso 1920.

Actualmente el proceso se encuentra en el área jurídica, para dar continuidad a la actuación administrativa correspondiente, respecto del envío de fotocopias del expediente se anexan 150 folios en físico.

Es de acotar que 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 & mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital del Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución N°80 del 16 de marzo de 202 '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 N°084 de 20 de marzo de 2020 'Por la cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en las Resoluciones 077 y 080 del 16 de marzo de 2020.
3. Resolución N°99 del 31 de marzo de 2020 'Por la cual se prorroga la suspensión de términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 77, 080 y 081 de 2020'.
4. Resolución N° 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

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

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 N°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 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", 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 términos procedimentales de las actuaciones administrativas, disciplinarias 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 del Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID 19) en el periodo transitorio de nueva realidad', se establecen las normas de Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de 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 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 las actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020. (...)"

**DÉCIMO TERCERO:** Que por otro lado, el señor [REDACTED], en su calidad de presidente del consejo de administración del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, presentó un escrito mediante el consecutivo número 18-284669-36 del 4 de diciembre de 2020, a través del cual solicitó se diera impulso procesal a la presente actuación e indicó lo siguiente:

"(...) apporto como prueba sobreviniente del estado actual de la fachada del edificio en cuestión, copia de fotografías de la misma que revelan claramente la gravedad del deterioro causado por el incumplimiento contractual y de los deberes legales del constructor.

Como quiera que se trata de una fachada, levantada con ladrillos de arena y cemento, que requiere una serie de procesos de impermeabilización con equipos y elementos químicos altamente especializados, ante su incumplimiento técnico por el constructor y vendedor, ha convertido la fachada en una verdadera esponja que se contrae y dilata según la humedad y las lluvias hasta generar su fractura y desprendimiento, amenazando ruina en los términos del Código Civil colombiano. Estamos recaudando los respectivos informes periciales que complementa el ya existente en este proceso, elaborado por la firma consultora Integra y por el encargado de las correcciones que tuvimos que acometer por \$250.000.000, a costa de los aportes de los copropietarios – compradores (...)"

**DÉCIMO CUARTO:** Que esta Autoridad en ejercicio de sus funciones legales, profirió el oficio número 18-284669-37 del 23 de diciembre de 2020, a través del cual le ordenó a **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT. 830.070.966-1, que allegara en un término máximo de tres (3) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación la documentación que había remitido mediante el consecutivo número 18-284669-27 del 18 de diciembre de 2020.

**DÉCIMO QUINTO:** Que **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT. 830.070.966-1, mediante el escrito radicado con el número 18-284669-38 del 30 de diciembre de 2020, allegó la documentación requerida.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**DÉCIMO SEXTO:** Que por otra parte, [REDACTED] actuando como apoderado de la propiedad horizontal denunciante presentó mediante el radicado número 19-175442-0 del 6 de agosto de 2019 un escrito a través del cual solicitó se le informara sobre el estado de la presente averiguación preliminar.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que de otro lado, la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la **SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**, remitió mediante el radicado número 20-439140-0 del 20 de noviembre de 2020, un escrito referido con el asunto "*respuesta rad. 1-2020-24192 ref: solicitud de copias actos administrativos*", a través del cual indicó, entre otras cosas, lo siguiente:

*"(...) que de acuerdo con la visita técnica realizada el día 8 de abril de 2019, se emitió el informe de verificación de hechos N° 19-922 del 23 de agosto de 2019 y posteriormente mediante radicados de salida 2-2018-60057 y 2-2018-60059 del 3 de diciembre de 2018 se corrió traslado de la queja al enajenador y al quejoso.*

*El enajenador describió traslado mediante el escrito radicado 1-2018-48870 de fecha 18 de diciembre de 2018 y posteriormente el 25 de noviembre de 2019, se emitió el Auto N° 4487, por medio del cual se abre una investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora NEOS GROUP S.A., identificada con el N° 830.070.966-1 representada por el señor JORGE ENIQUE MATTOS BARRERO. Actualmente el expediente se encuentra al despacho para emitir el auto de traslado de alegatos de conclusión (...)"*

**DÉCIMO OCTAVO:** Que en atención a la información recaudada en la etapa preliminar, esta Dirección por medio de la Resolución N°23185 del 21 de abril del 2021<sup>3</sup>, inició la presente investigación administrativa mediante formulación de cargos en contra de **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1, en donde la imputación fáctica endilgada, fue la que a continuación se transcribe:

***"(...) Imputación fáctica única: Presunto incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 1480 de 2011:***

*(...)*

*Para sustentar la presente imputación, debe ponerse de presente que, de los documentos obrantes en el plenario, se observó en el consecutivo número 18-284669-27 del 18 de septiembre de 2020, la existencia de la Licencia N° LC13-4-0569 del 25 de junio de 2013, expedida por la Curaduría Urbana N° 4 de Bogotá, a través de la cual se autorizó la construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total, para un edificio denominado 'Neos Nogal', de doce pisos habitables y uno no habitable destinado a parqueaderos y servicios comunales y dos sótanos, 28 unidades de vivienda, 86 cupos de parqueaderos para residentes y 13 cupos de parqueaderos para visitantes, con una altura máxima de 46,5 metros, licencia inicialmente otorgada al constructor [REDACTED]*

*Posteriormente y luego de modificaciones a la licencia inicial y de prórroga de la misma, la Curaduría Urbana 2 de Bogotá, expidió la Licencia N° LC18-2-0153 del 26 de enero de 2018, con vigencia al 30 de enero de 2020 5, mediante la cual otorgó licencia de construcción en la modalidad de ampliación, modificación, demolición parcial y propiedad horizontal, para modificar y ampliar los pisos 12 y 13, aumentados en 2 unidades de vivienda y dos cupos de estacionamiento de visitantes, cambiando su destino estacionamientos privados y ampliando el área de cuartos técnicos de la cubierta, para un total de 28 unidades de vivienda, 87 cupos de estacionamientos privados, 10 cupos de estacionamientos de visitantes de los cuales dos cumplen con los espacios destinados para personas con movilidad reducida y 32 cupos de estacionamientos para bicicletas, con una altura máxima de 46,5 metros.*

*Finalmente, la Curaduría Urbana 4 de Bogotá, expidió la Resolución N° 18-4-0394 del 11 de abril de 2018, mediante la cual corrigió la Licencia N° LC18-2-0153 del 26 de enero de 2018, cuya información general descrita en su parte resolutive quedó así:*

*'Para modificar y ampliar los pisos 12 y 13 inicialmente aprobados, extinguiendo las dos (2) unidades de vivienda 1201 y 1301, para generar de estos cuatro (4) nuevas unidades de vivienda denominadas 1201, 1202, 1401 y 1402, para un total de 28 unidades de vivienda, manteniendo el número de estacionamientos aprobados en la*

<sup>3</sup> Acto administrativo notificado electrónicamente el 26 de abril de 2021, según consta en certificación expedida por el Coordinador del Grupo de Notificaciones y Certificaciones. Rad. 18-284669-78 del 30 de abril del 2021.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*Licencia de Construcción N° LC18-2-0153 del 26 de enero de 2018 y ampliando el área de cuartos técnicos en la cubierta. El proyecto quedara así: Una edificación en trece (13) pisos con el primer piso destinado a equipamiento comunal y estacionamientos y doce (12) pisos para veintiocho (28) unidades de vivienda (No VIS). Se plantean ochenta y siete (87) cupos de estacionamientos privados para residentes y diez (10) de visitantes, dos (2) de los cuales cumplen con las dimensiones mínimas para vehículos que transportan personas con movilidad reducida y treinta y dos (32) cupos de estacionamiento para bicicletas (...)"*

*Así mismo, esta Dirección observó que la propiedad horizontal y varios de sus copropietarios, radicaron dentro del radicado de la referencia diversos escritos a través de los cuales manifestaron su preocupación por el deterioro que se venía presentando en el proyecto constructivo en mención, circunstancia que posiblemente podría comprometer la salud e integridad de los copropietarios y moradores.*

*De igual manera, la propiedad horizontal solicitó la actuación de diferentes autoridades competentes en la materia, con el fin de que se tomaran medidas frente a las presuntas fallas que presentaba el Edificio Neos Nogal, por lo que la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat profirió el Auto N° 4887 de 25 de noviembre de 20196, a través de la cual se resolvió dar inicio a una investigación administrativa.*

*En ese orden y teniendo en cuenta lo expuesto, así como la documentación que reposa en el plenario, es pertinente indicar que esta Autoridad en el marco de las competencias conferidas legalmente, procedió a analizar lo referente a la calidad, idoneidad, seguridad y adecuado funcionamiento, en términos de estabilidad del Edificio Neos Nogal*

*En tal entendido, resulta importante señalar que, de acuerdo con el informe de verificación de hechos N° 19-922 del 23 de agosto de 2019, realizado por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. y remitido a esta Dirección por parte de la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, se advirtió la existencia de los siguientes hallazgos que resultan determinantes e indicativos de una posible vulneración de la normativa, por una aparente ausencia de calidad, idoneidad y seguridad del inmueble antes referido, así:*

*(...)*

*Aunado a lo anterior, esta Dirección advirtió igualmente que, el señor ██████████ ██████████, en su calidad de presidente del consejo de administración del Edificio Neos Nogal – Propiedad Horizontal, presentó un escrito mediante el consecutivo número 18-284669-36 del 4 de diciembre de 2020, a través del cual señaló, entre otras cosas, lo siguiente:*

*"(...) aporto como prueba sobreviniente del estado actual de la fachada del edificio en cuestión, copia de fotografías de la misma que revelan claramente la gravedad del deterioro causado por el incumplimiento contractual y de los deberes legales del constructor.*

*Como quiera que se trata de una fachada, levantada con ladrillos de arena y cemento, que requiere una serie de procesos de impermeabilización con equipos y elementos químicos altamente especializados, ante su incumplimiento técnico por el constructor y vendedor, ha convertido la fachada en una verdadera esponja que se contrae y dilata según la humedad y las lluvias hasta generar su fractura y desprendimiento, amenazando ruina en los términos del Código Civil colombiano. Estamos recaudando los respectivos informes periciales que complementa el ya existente en este proceso, elaborado por la firma consultora Integra y por el encargado de las correcciones que tuvimos que acometer por \$250.000.000, a costa de los aportes de los copropietarios – compradores (...)"*

*Junto con el escrito, se allegó un registro fotográfico de los materiales y de la fachada de la propiedad horizontal Neos Nogal, que se exponen a continuación:*

*(...)*

*De conformidad con lo expuesto, este Despacho advierte que al parecer frente a los elementos estructurales del inmueble NEOS NOGAL, se presentan vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, caída y/o ausencia de ladrillos de la fachada de dicha estructura, entre otros, lo que generaría una fisura en la estructura del concreto y la armadura del mismo, y ocasionaría posiblemente lesiones no solo para sus propietarios sino para los consumidores en general.*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*Asimismo, de los soportes antes relacionados, se pudo observar que el inmueble presentaría posiblemente deficiencias constructivas graves y que al parecer, impedirían el uso de las zonas comunes de dicho inmueble, como lo correspondiente a la escalera ubicada en el piso 14 que no tiene los anclajes suficientes y presenta movimiento al uso, instalaciones sin soportes en cielos y ductos, el voladizo de la cubierta, problemas frente al pararrayos al no tener continuidad el edificio frente al sistema de apantallamiento, múltiples fisuras en diferentes zonas del bien, los sifones no estarían impermeabilizados lo que ocasionaría filtraciones en pisos inferiores, el emboquillado irregular del ladrillo, exceso de materiales de construcción que podrían generar sobre esfuerzos en la cubierta del edificio, instalaciones sin marquillado, instalaciones eléctricas sin realizar y sin aislar en el cuarto de caldera, falta de terminación de acabados en la caldera, falta de terminaciones en las escaleras, ductos sin tapas o tapas mal instaladas, escaleras sin el pasamanos en los costados, la ausencia de señalización de las rutas de evacuación, tanque de agua afectado por oxido, ausencia de monitores de agua instalados, así como que no está la totalidad de los medidores de gas instalados.*

*En tal sentido, dicha circunstancia generaría una posible ausencia de calidad e idoneidad respecto de dicha construcción y, por lo tanto una presunta violación de los derechos de los copropietarios que residen allí a recibir productos de calidad en las condiciones que establece la garantía legal.*

*En ese orden y teniendo en cuenta que, los consumidores toman la decisión más importante de sus vidas al adquirir un inmueble, por la inversión de sus ahorros, la destinación de capital y la adquisición de créditos con terceros que respalden sus obligaciones y, considerando que probablemente la adquisición de los apartamentos que conforman al edificio NEOS NOGAL se hizo con vocación de amplia permanencia y para construir hogares protegidos y blindados de cualquier perturbación, se observa en el presente caso que posiblemente no existe tal satisfacción por parte de estos, toda vez que en la etapa de averiguación preliminar varios de los propietarios presentaron sendos escritos y expusieron las circunstancias que podían afectar los derechos que les asistían como consumidores, por parte de dicha construcción.*

*Aunado a lo anterior, es de destacar que de acuerdo con el artículo 6° de la Ley 1480 de 2018, se señala que los productos que se pongan a disposición del público consumidor a través de los canales de mercado, no podrán en ningún caso, otorgar calidad, idoneidad y seguridad inferior a la contenida dentro de los reglamentos técnicos y medidas sanitarias y fitosanitarias, por lo que resulta importante señalar que de acuerdo con el informe antes expuesto, se indicó que la aquí investigada posiblemente había desconocido el reglamento técnico NSR-10, lo cual sirve de asidero fáctico en dicho documento para endilgar una falta gravísima al enajenador; del mismo modo, tal situación podría posiblemente devenir en un incumplimiento a la norma en comento, constituyendo per se una posible falencia en la seguridad ofrecida, teniendo en cuenta que, la afectación a los elementos estructurales del inmueble, conforme a dicho informe, darían lugar a una posible ausencia de seguridad para la vida e integridad de los habitantes de NEOS NOGAL, poniendo en riesgo inminente los intereses jurídicamente tutelados para quienes allí residen.*

*Además, reforzando lo previamente expuesto, es imprescindible el análisis de la presunción iuris tantum consagrada en el numeral 14 del artículo 5° de la Ley 1480 de 2019, correspondiente a indicar que el incumplimiento a un reglamento técnico en un producto lo hace inseguro, lo cual aparentemente se ajusta al caso objeto de estudio, pues al parecer la seguridad de todos y cada uno de los moradores de NEOS NOGAL, se vería en entredicho a raíz de las posibles fisuras en la plaza de entresuelo de la cubierta en diferentes zonas, la posible existencia de vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, las fisuras en vigas y viguetas del entresuelo del sótano 1, la escalera del piso 12 al 14 sin pasamanos en ambos costados, entre otros.*

*Así las cosas y teniendo en cuenta los soportes documentales previamente expuestos y, en particular, el informe de verificación de hechos N° 19-922 del 23 de agosto de 2019, se observa una probable ausencia de seguridad, en tanto que las condiciones del inmueble NEOS NOGAL entregado para su habitación, no cumple con lo que se reputa propio e inherente a una unidad residencial de ese talante en cuanto a la tranquilidad para sus residentes de habitar de manera permanente y continua su vivienda, ya que las pruebas antes expuestas sustentan las posibles fallas en la edificación, que podrían poner en riesgo la salud e integridad de los habitantes y de los consumidores en general. Asimismo, se evidencia que al parecer el inmueble en referencia, no resulta ser idóneo por cuanto que, una parte importante de sus instalaciones no funciona o no existen*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*medidores de agua instalados, generando intermitencia en dicho servicio público esencial, así como que tampoco al parecer existe la totalidad de los medidores de gas instalados, circunstancia que podría ocasionar fugas en caso de ser manipulados, hechos que en suma, ocasionarían una afectación a los consumidores, por ausencia de idoneidad del producto.*

*Como consecuencia de lo antes señalado, este Despacho deberá determinar si la investigada cumplió o no con lo que dispone el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011."*

Por otra parte, en virtud de lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 36 de la Ley 1437 de 2011, esta Dirección por medio del acto administrativo de formulación de cargos mencionado, procedió a acumular las actuaciones administrativas identificadas con los radicados números 19-175442 y 20-439140 a la presente actuación (18-284669), toda vez que se encontró que se cumplían con los requisitos propios de tal procedimiento (acumulación), debido a que los expedientes tenían una causa común, una relación íntima con los hechos que lo originaron y coincidían en la búsqueda del mismo efecto, esto es, que se investigara al mismo sujeto pasivo. Así mismo, , reconoció como terceros interesados a los señores [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía N° [REDACTED], [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED], [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía N° [REDACTED], [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía N° [REDACTED], [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía N° [REDACTED], [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía N° [REDACTED] y [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía N° [REDACTED]; quienes ostentan la calidad de propietarios de algunos de los apartamentos ubicados en el **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**

**DÉCIMO NOVENO:** Que con ocasión del cargo imputado a la investigada, se le concedió un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación del referido acto administrativo, para presentar los descargos, aportar y/o solicitar las pruebas que pretendiera hacer valer, de conformidad con el inciso 3 del artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011.

**VIGÉSIMO:** Que estando dentro del plazo señalado para presentar descargos a la Resolución N°23185 del 21 de abril de 2021 la sociedad investigada radicó escrito de descargos, junto con sus respectivos anexos, mediante el consecutivo número 18-284669-79 del 14 de mayo del 2021, en el que expuso sus consideraciones respecto de las presuntas infracciones imputadas en la formulación de cargos y aportó las pruebas que consideró pertinentes. Así mismo, solicitó a esta Entidad decretar la práctica de las siguientes pruebas:

**"(...) II. DECLARACIÓN DE TERCEROS TÉCNICOS.**

*Comendidamente solicito a su entidad, se sirva señalar fecha y hora para que ante su Despacho concurren a declarar como **TESTIGOS TÉCNICOS**, las siguientes personas:*

**1. SRC INGENIEROS CIVILES S.A. – NIT. 900.270.696-8**

*Representante Legal:* [REDACTED] *con C.C. N°* [REDACTED]

*Calle 84A N° 12-18 - Oficina 503 Bogotá, D.C.*

*Teléfono:* 6105911

*Correo electrónico:* [contabilidad@src.com.co](mailto:contabilidad@src.com.co) [contacto@src.com.co](mailto:contacto@src.com.co)

*Funciones:* Administrador Delegado para la cimentación y estructura del Proyecto Inmobiliario EDIFICIO NEOS NOGAL.

**2. KREATOR SOLUCIONES CREATIVAS EN CONCRETO S.A.S. – NIT 900.151.827-6**

*Representante legal:* [REDACTED] *con C.C. N°* [REDACTED]

*Carrera 10 N° 97A – 13 – Torre B Oficina 304 Bogotá, D.C.*

*Correo:* [imiranda@kreato.com.co](mailto:imiranda@kreato.com.co)

*Funciones:* Suministro loseta y adoquín urbanismo para el Proyecto Edificio Neos Nogal.

**3. RAFAEL LOPEZ URIBE Y CIA S.A.S. – RLU – NIT. 860.045.744-5**

*Representante Legal:* [REDACTED] *con C.C. N°* [REDACTED]

*Calle 84A N° 12-18 – Oficina 403*

*Teléfonos:* 6237171 – 6237172

*Correo electrónico:* [REDACTED]

4 "Artículo 36. Formación y examen de expedientes. Los documentos y diligencias relacionados con una misma actuación se organizarán en un solo expediente, al cual se acumularán, con el fin de evitar decisiones contradictorias, de oficio o a petición de interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad".

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*Funciones: Diseño arquitectónico Proyecto Edificio Neos Nogal*

4. Arquitecto [REDACTED], identificada con la cédula de ciudadanía número [REDACTED] de Bogotá, a quien se le puede citar por conducto de mi representada, o en el correo electrónico mafemartinez@gestionhabitat.com.co, quien podrá deponer frente a las condiciones urbanísticas del proyecto inmobiliario, licenciamientos constructivos y su concordancia con lo construido.

Los declarantes desde sus competencias e interacción técnica con el proyecto inmobiliario, podrán dar fe de la idoneidad, calidad y seguridad del producto desarrollado por mi prohijada, lo anterior bajo fundamentos técnicos y objetivos de cara a la controversia objeto de la presente investigación administrativa.

### III. DICTAMEN PERICIAL

Solicito de su entidad se sirva designar perito arquitecto o Ingeniero Civil a fin que certifique y diagnostique técnicamente la correspondencia existente entre lo ofertado del proyecto inmobiliario respecto de lo construido y entregado por parte de mi prohijada, aunado a la calidad, idoneidad y seguridad constructiva del producto desarrollado por mi representada.

Sea pertinente manifestar que me reservo el derecho de formular nuevas preguntas y ampliar el cuestionario objeto de prueba en la oportunidad establecida para tal efecto.

### IV. OFICIOS

Solicito a su entidad se sirva requerir a la copropiedad del Edificio Neos Nogal Propiedad Horizontal, para que remita: i-) todos los soportes de mantenimiento y conservación efectuados sobre los bienes comunes de la copropiedad; ii-) certifique las fechas en que se han llevado a cabo intervenciones y mantenimientos sobre las fachadas del edificio, allegando las respectivas actas de inicio y terminación de intervención, y iii-) remita los contratos celebrados con terceros para la ejecución de intervenciones sobre el elemento fachada.

De igual manera se solicita requerir a la Secretaría Distrital del Hábitat Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda para que certifique si ha sido adoptada decisión administrativa donde se hubiere sancionado a mi representada por eventos relacionados con bienes comunes del Edificio Neos Nogal Propiedad Horizontal."

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que mediante el radicado número 18-284669-80 del 26 de agosto de 2021, el señor [REDACTED], en su calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P. H.**, allegó como prueba sobreviviente copia de la Resolución N°1668 del 28 de julio de 2021, por la cual se impone una sanción y se imparte una orden, proferida la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaria de inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en la que "confirma la existencia de las irregularidades denunciadas en el expediente de la referencia".

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que la Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor mediante la Resolución N°58429 del 10 de septiembre de 2021<sup>5</sup>, ordenó la apertura del período probatorio, incorporó y otorgó valor probatorio a los documentos recaudados en la averiguación preliminar y relacionados en la N°23185 del 21 de abril de 2021.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Por otra parte, en lo que atañe a las pruebas solicitadas por la investigada en su escrito de descargos, esta Dirección procedió a decretar las declaraciones de los señores [REDACTED], representante legal de **SRC INGENIEROS CIVILES S.A.**, y [REDACTED], representante legal de la sociedad [REDACTED] **Y CIA S.A.S. – RLU**, por considerarlas conducentes, pertinentes y útiles, dado que estos ostentan la calidad de administrador delegado para la cimentación y estructura y diseñador arquitectónico del proyecto inmobiliario **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** respectivamente.

A su turno, el testimonio del testigo [REDACTED], en su calidad de representante legal de **KREATOR SOLUCIONES CREATIVAS EN CONCRETO S.A.S.** fue rechazado por

<sup>5</sup> Comunicada en debida forma el 10 de septiembre de 2021, según consta en certificación expedida por el Coordinador del Grupo de Notificaciones y Certificaciones. Rad. 18-284669-104 del 22 de septiembre de 2021.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

considerarse impertinente e inconducente, toda vez que la determinación sobre las características técnicas y la calidad e idoneidad de los productos constan en las fichas técnicas, y en las documentales que visualicen las pruebas de resistencia a la compresión y de porosidad en la fachada realizadas por el proveedor a los productos que comercializa en observancia a las normas técnicas, así como en las documentales resultantes de la verificación respecto de la adecuada instalación del producto por la interventoría del proyecto y no pueden ser determinadas a través de una declaración. Lo mismo ocurrió con el testimonio de la señora [REDACTED], por cuanto si bien la investigada señaló en su escrito de descargos que la prueba tenía como fin que la declarante depusiera sobre las condiciones urbanísticas del proyecto inmobiliario, licenciamientos constructivos y su concordancia con lo construido, dichos aspectos tienen soporte en las pruebas documentales expedidas por la autoridades competentes a efecto del licenciamiento del proyecto y, en consecuencia, su refrendación por medio de una declaración resulta inconducente e impertinente.

En lo que corresponde al dictamen pericial, esta Dirección procedió a ordenar su práctica en los términos previstos en el artículo 227 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por considerarlo útil, pertinente y conducente, además de relevante para la determinación de la responsabilidad de la investigada por lo que le concedió un término de veinte (20) días hábiles para que aportara dicho medio probatorio a fin de que se certificara y diagnosticara técnicamente la correspondencia existente entre lo ofertado del proyecto inmobiliario respecto de lo construido y entregado, aunado a la calidad, idoneidad y seguridad constructiva del producto desarrollado.

En la misma línea, esta Dirección accedió a la solicitud de requerir a la copropiedad **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P. H.**, identificada con el NIT.901.018.474-5, para que allegara, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la comunicación de la apertura del periodo probatorio lo siguiente:

*"(...) 13.1 Todos los soportes de mantenimiento y conservación efectuados sobre los bienes comunes de la copropiedad.  
13.2 Certificación de las fechas en que se han llevado a cabo intervenciones y mantenimientos sobre las fachadas del edificio, allegando las respectivas actas de inicio y terminación de intervención.  
13.3 Contratos celebrados con terceros para la ejecución de intervenciones sobre el elemento fachada. (...)"*

Finalmente, decretó unas pruebas de oficio con el fin de que la investigada en un término de diez (10) días hábiles contados a partir de la comunicación de la resolución en mención, aportara lo siguiente:

*"(...) 14.1. Documentales:*

*14.1.1 Anexar Balance General vigencias 2018, 2019 y 2020, firmados por el Contador Público.  
14.1.2 Anexar Estado de Resultados correspondiente a los años 2018, 2019 y 2020, firmados por el Contador Público.  
14.1.3 Adjuntar Relación de ventas del proyecto de vivienda denominado: 'Edificio Neos Nogal'. Deberá indicar: fecha de venta, descripción del proyecto, cantidad de inmuebles adquiridos, precio de venta por unidad, valores adicionales cancelados y precio total cancelado. Esta información debe ser presentada en formato Excel (.xls), vía email.  
14.1.4 Allegar la relación de PQR's recibidas con ocasión al proyecto de vivienda denominado: 'Edificio Neos Nogal', y deberá indicar: fecha de radicación, quejoso, motivo, breve descripción y trámite. Esta información debe ser presentada en formato Excel (.xls), vía email. (...)"*

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que estando dentro del término otorgado en la Resolución N°58429 del 10 de septiembre de 2021 la investigada, mediante los radicados números 18- 284669-105 y 18-284669-106 del 28 septiembre de 2011, y 18-284669-109 del 12 octubre de 2011, allegó la información solicitada en el numeral 14.1 del referido acto administrativo.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Que en atención a lo dispuesto en la Resolución N°58429 del 10 de septiembre de 2021, esta Dirección, procedió a practicar las declaraciones juramentadas de los señores [REDACTED], representante legal de **SRC INGENIEROS CIVILES S.A.**, y [REDACTED], representante legal de la sociedad [REDACTED]

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

██████████ Y CIA S.A.S. – RLU, las cuales quedaron consignadas con el número de radicado 18-284669-107 del 29 de septiembre de 2019.

**VIGÉSIMO SEXTO:** Que por otra parte el tercero interesado **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P. H**, identificado con el NIT.901.018.474-5, mediante el radicado número 18-284669-108 del 5 de octubre de 2021 allegó las pruebas solicitadas por esta Dirección, de acuerdo con lo establecido en la Resolución N°58429 del 10 de septiembre de 2021.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que a través del radicado número 18-284669-110 del 19 de octubre de 2021, la señora ██████████, en su calidad de perito designada por la investigada, elevó solicitud de prórroga ante esta Dirección para la práctica del dictamen pericial ordenado en la Resolución N° 58429 del 10 de septiembre de 2021, la cual fue concedida por diez (10) días adicionales, mediante respuesta radicada con el número 18-284669-18-284669-111 del 20 de octubre de 2021.

**VIGÉSIMO OCTAVO:** Que mediante correo electrónico remitido desde la cuenta ██████████ para contactenos@sic.gov.co, radicado con el número 18-284669-112 del 4 de noviembre de 2021, la señora ██████████ allegó dictamen pericial, del cual se corrió traslado a los terceros interesados por el término de tres (3) días hábiles, contados a partir de la fecha de su comunicación.

**VIGÉSIMO NOVENO:** Que a través de radicado número 18-284669-123 del 6 diciembre de 2021, el señor ██████████, en su calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P. H**, allegó escrito de contradicción del dictamen pericial.

**TRIGÉSIMO:** Que la Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor mediante la Resolución N°82073 del 15 de diciembre de 2021<sup>6</sup>, incorporó y otorgó valor probatorio a todas y cada una de las pruebas recaudadas durante el curso del presente procedimiento administrativo sancionatorio, así como cerró el término probatorio y corrió traslado a la investigada y a los terceros interesados para presentar sus alegatos de conclusión.

**TRIGÉSIMO PRIMERO:** Que estando dentro de la forma y términos señalados, la investigada presentó escrito de alegatos de conclusión a través de escrito radicado con el número 18-284669-143 y 284669-144 del 22 de diciembre de 2021, en los cuales resumió y reiteró los argumentos expuestos en los descargos.

**TRIGÉSIMO SEGUNDO:** Que así mismo, mediante el radicado número 18-284669-146 del 29 de diciembre de 2021, el señor ██████████, en su calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P. H**, allegó escrito de alegatos de conclusión en el que expuso sus consideraciones.

**TRIGÉSIMO TERCERO:** Que mediante el radicado número 18-284669-147 del 16 de febrero de 2022 el señor ██████████, en su calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P. H**, allegó al presente procedimiento administrativo copia de la columna de opinión publicada en el medio de comunicación "Cambio Colombia" y consultable en el enlace <https://cambio colombia.com/opinion/los-danieles/todo-pago>, para conocimiento de esta entidad.

**TRIGÉSIMO CUARTO:** Que dentro de esta investigación administrativa se tuvieron como pruebas las siguientes:

#### **34.1. Pruebas documentales incorporadas con ocasión de la averiguación preliminar:**

**34.1.1.** Denuncia radicada con el número 18-284669-0 del 7 de noviembre de 2018, por el señor ██████████ en su calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, en contra de **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1, la cual contiene como anexos:

<sup>6</sup> Comunicada en debida forma el 15 de diciembre de 2021, según consta en certificación expedida por la secretaria ad hoc del Grupo de Notificaciones y Certificaciones. Rad. 18-284669-145 del 28 de diciembre de 2021.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

- 34.1.1.1.** Poder debidamente conferido por el señor [REDACTED] como administrador y representante legal de la propiedad horizontal **EDIFICIO NEOS NOGAL** al señor [REDACTED].
- 34.1.1.2.** Documento denominado "*Plano 2 – Fuente plano plancha N°5. Acceso cubierta a la licencia inicial*".
- 34.1.1.3.** Render publicitario del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**
- 34.1.1.4.** Documento denominado "*Plano 3 fuente plancha 17 de la segunda modificación a la licencia inicial*".
- 34.1.1.5.** Documento denominado "*Plano 4 fuente PH 17 plano segunda modificación a la licencia inicial*".
- 34.1.1.6.** Copia simple del documento denominado "*reglamento de propiedad horizontal*".
- 34.1.1.7.** Copia simple del documento denominado "*anexo 2 memorando*", en el que se relaciona el folio de matrícula, apartamento, fecha de transferencia (registro), coeficiente copropiedad y actual propietario.
- 34.1.1.8.** Copia simple de un documento denominado "*acta de entrega administración provisional techar administraciones S.A.S. a Gaona Currea Ltda.*", del 31 de agosto de 2018.
- 34.1.1.9.** Copia simple de la licencia de Construcción número LC-18-2-0153 del 26 de enero de 2018, expedido por la Curaduría Urbana 2, a través de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de ampliación, modificación y demolición parcial para modificar y ampliar los pisos 12 y 13 inicialmente aprobados aumentando en dos unidades de vivienda y dos cupos de estacionamiento de visitantes, cambiando su destinación a privados y ampliando el área de cuartos técnicos en la cubierta, del proyecto denominado **EDIFICIO NEOS NOGAL**, con fecha de ejecución del 30 de enero de 2018 al 30 de enero de 2020.
- 34.1.1.10.** Copia simple de la Resolución N°18-4-0394 del 11 de abril de 2018, expedida por la Curaduría Urbana 4 "*por la cual se corrige el texto de la Licencia de Construcción número LC-18-2-0153 del 26 de enero de 2018 (...)*", en el sentido de modificar y ampliar los pisos 12 y 13 inicialmente aprobados, extinguiendo las dos unidades de vivienda 1201 y 1301, para generar de estas cuatro nuevas unidades de vivienda, manteniendo el número de estacionamientos aprobados en la Licencia LC-18-2-0153 y ampliando el área de cuartos técnicos de la cubierta.
- 34.1.1.11.** Copia simple de la licencia de Construcción N°LC-13-4-0569 del 25 de junio de 2013 del proyecto denominado **EDIFICIO NEOS NOGAL**, expedida por la Curaduría Urbana N°4 por medio de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total para una edificación en doce pisos habitables y uno no habitable destinado a parqueadero y servicios comunales y dos sótanos, para 28 unidades de vivienda y 86 cupos de parqueadero para residentes y 13 para visitantes, con fecha de ejecutoria del 19 de julio de 2013.
- 34.1.1.12.** Copia simple de la modificación de la Licencia de Construcción N°LC-13-4-0569 del 25 de junio de 2013, mediante la cual se otorga modificación de licencia de construcción para una edificación de trece pisos, incluyendo el primero como no habitable, 28 unidades de vivienda no VIS, 85 cupos de estacionamiento para residentes y 13 para visitantes, con fecha de expedición del del 9 de julio y de ejecutoria el 16 de julio de 2015.
- 34.1.1.13.** Copia simple de la Resolución N°15-4-0955 del 10 de julio de 2015, expedida por la Curaduría Urbana N° 4, mediante "*la cual concede prórroga al término de vigencia de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la AV carrera 7 N°80-29, localidad chapinero de la ciudad de Bogotá D.C.*" y designa como nuevo constructor responsable de la obra al arquitecto [REDACTED].
- 34.1.1.14.** Copia simple del documento denominado "*informe evaluación del estado de la edificación existente edificio neos nogal Bogotá Colombia*" de septiembre de 2018.
- 34.1.1.15.** Copia simple de la certificación de representación legal, emitida por la Alcaldía de Chapinero.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**34.1.1.16.** Copia simple del documento referido con el asunto "*Revocatoria directa de la licencia LC-18-2-0153 del 26 de enero de 2018*", presentada ante la Curaduría Urbana N° 2 de Bogotá, por el señor [REDACTED] en calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, de fecha 30 de octubre de 2018.

**34.1.1.17.** Copia simple del documento referido con el asunto "*querrela policiva por infracción a la integridad urbanística*" del 2 de noviembre de 2018, instaurada por el señor [REDACTED] en calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, ante la Inspección de Policía de la Localidad de Chapinero.

**34.1.1.18.** Copia simple del documento referido con el asunto "*derecho de petición por presuntas infracciones al régimen de obras y urbanismo*" del 7 de noviembre de 2018, presentado por el señor [REDACTED] en calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, ante la Alcaldía Local de Chapinero.

**34.1.1.19.** Copia simple del documento referido con el asunto "*derecho de petición por presuntas infracciones al régimen urbanístico*" del 7 de noviembre de 2018, presentado por el señor [REDACTED] en calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, ante la Secretaría Distrital de Hábitat.

**34.1.1.20.** Copia simple del documento referido con el asunto "*derecho de petición solicitando inicio de medidas preventivas y sancionatorias*" del 7 de noviembre de 2018, presentado por el señor [REDACTED] en calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, ante Secretaría Distrital de Ambiente.

**34.1.1.21.** Copia simple del documento referido con el asunto "*derecho de petición solicitando inspección urgente*" del 7 de noviembre de 2018, presentado por el señor [REDACTED] en calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, ante la Unidad Administrativa Especial Cuerpo de Bomberos de Bogotá.

**31.1.1.22.** Un (1) CD con un registro de treinta y cuatro (34) fotografías correspondientes a la cubierta del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**.

**34.1.2.** Oficios números 18-284669-3 y 18-284669-4 del 27 de noviembre de 2018, contentivos de un requerimiento de información dirigido a **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT. 830.070.966-1

**34.1.3.** Escrito presentado por el apoderado de la quejosa a través del consecutivo número 18-284669-5 del 29 de noviembre de 2018, mediante el cual solicitó ser reconocido como quejoso dentro del presente procedimiento y el cual contiene como anexo copia simple del escrito remitido a la Fiduciaria Central S.A., del 27 de noviembre de 2019 en el que puso de presente presuntas irregularidades e infracciones a la integridad por parte de la sociedad investigada.

**34.1.4.** Escritos presentados por los señores [REDACTED], mediante los radicados números 18-284669-6, 18-284669-7, 18-284669-8, 18-284669-9, 18-284669-10, 18-284669-11, 18-284669-12 del 4 de diciembre de 2018, en los que solicitaron ser reconocidos como terceros interesados dentro del presente procedimiento y, aportaron los siguientes documentos:

**34.1.4.1.** Certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°50C-1975358, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**34.1.4.2.** Copia del certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°50C-1975373, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**34.1.4.3.** Certificado de tradición de los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria N°50C-1975358 y 50C-1913654, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**34.1.4.4.** Certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°50C-1975361, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**34.1.4.5.** Certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°50C-1975370, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**34.1.4.6.** Certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°50C-1975368, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y copia de la Escritura Publica N°06208 del 30 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaria 32 del Circulo de Bogotá respecto del inmueble identificado con mercantil N°50C-1975368.

**34.1.5.** Escrito de respuesta presentado por **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1, por conducto de su apoderado [REDACTED] [REDACTED] identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED] y Tarjeta Profesional N° [REDACTED] del C.S. de la J., a través del radicado número 18-284669-13 del 17 de diciembre de 2018, el cual contiene como anexos:

**34.1.5.1.** Poder otorgado a los abogados [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] por el señor [REDACTED] en calidad de representante legal suplente de la sociedad investigada.

**34.1.5.2.** Certificado de Existencia y Representación Legal de la investigada.

**34.1.5.3.** Copia simple del documento denominado "*informe comercial de Neos Nogal*", mediante el cual se indicaron los medios, frecuencia con que se anunció el proyecto y el detalle de la información suministrada, donde las fechas oscilan entre el 20 de octubre de 2017 al 20 de noviembre de 2018.

**34.1.5.4.** Copia simple del documento denominado "*descripción arquitectónica del proyecto Neos Nogal*", en el que se indicó, que el proyecto hacía parte del gran desarrollo de la carrera séptima, construido en el exclusivo barrio El Nogal, próximo a varios puntos de interés público, de ámbito cultural, educativo recreativo y financiero.

**34.1.5.5.** Copia simple de un documento referido como "*por qué invertir en Bogotá*".

**34.1.5.6.** Folleto publicitario del proyecto del **EDIFICIO NEOS NOGAL**.

**34.1.5.7.** Copia simple del documento denominado "*acta de entrega administración provisional techas administraciones S.A.S. a Gaona Currea Ltda.*", de 31 de agosto de 2018.

**34.1.5.8.** Copia simple de la escritura pública N°6100 del 2016.

**34.1.5.9.** Copia simple del documento referido como "*contrato de vinculación beneficiario de área fideicomiso edificio calle ochenta edificio neos nogal*", suscrito entre los señores [REDACTED] [REDACTED] y la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE OCHENTA**.

**34.1.5.10.** Copia simple del documento "*anexo N°1 plan de aportes proyecto neos nogal Apartamento 203*".

**34.1.5.11.** Copia simple del documento denominado "*otrosí N°1 al contrato de vinculación beneficiario del área fideicomiso edificio calle ochenta apartamento 203 del proyecto Neos Nogal*".

**34.1.5.12.** Copia simple del documento denominado "*acta de entrega*", correspondiente al apartamento N°203 del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**.

**34.1.5.13.** Copia simple de los documentos referidos con el asunto "*entrega juego de llaves puerta principal y puerta de servicio juego de tarjetas del ascensor principal inmueble 203*", "*entrega juego de llaves puerta del depósito 203 No 16 y garajes 63, 64*".

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

34.1.5.14. Copia simple de la escritura pública N°6208 del 2016.

34.1.5.15. Copia simple del documento referido como "*contrato de vinculación beneficiario de área fideicomiso edificio calle ochenta edificio neos nogal*" suscrito entre los señores [REDACTED] y la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE OCHENTA.

34.1.5.16. Copia simple del documento "*anexo N°1 plan de aportes proyecto neos nogal Apartamento 804*".

34.1.5.17. Copia simple del documento denominado "*otrosí N°1 al contrato de vinculación beneficiario del área fideicomiso edificio calle ochenta*" realizado sobre el apartamento 804 del EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.

34.1.5.18. Copia simple del documento denominado "*acta de entrega*" correspondiente al apartamento N°801 del EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.

34.1.5.19. Copia simple de los documentos referidos con el asunto "*entrega juego de llaves puerta principal y puerta de servicio juego de tarjetas del ascensor principal inmueble 801*", "*entrega juego de llaves puerta del depósito 23 garajes 61, 62, 69, 70*".

34.1.5.20. Copia simple de la escritura pública N°6044 del 2016.

34.1.5.21. Copia simple del documento referido como "*contrato de vinculación beneficiario de área fideicomiso edificio calle ochenta edificio neos nogal*", suscrito entre los señores [REDACTED] y la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE OCHENTA.

34.1.5.22. Copia simple del documento "*anexo N°1 plan de aportes proyecto neos nogal Apartamento 401*".

34.1.5.23. Copia simple del documento denominado "*anexo N°2. Especificaciones de la unidad y sus acabados (Apartamento 401.)*"

34.1.5.24. Copia simple del documento denominado "*acta de entrega*", correspondiente al apartamento N°401 del EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.

34.1.5.25. Copia simple de la escritura pública N°6044 del 2016.

34.1.5.26. Copia simple del documento "*anexo No. 2 especificaciones de la unidad y sus acabados proyecto neos nogal apartamento 401/3 parqueaderos/ 1 depósito*".

34.1.5.27. Copia simple del documento referido como "*contrato de vinculación beneficiario de área fideicomiso edificio calle ochenta edificio neos nogal*" suscrito entre los señores [REDACTED] y [REDACTED] y la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE OCHENTA.

34.1.5.28. Copia simple del documento "*anexo N°1 plan de aportes proyecto neos nogal Apartamento 901*".

34.1.5.29. Copia simple del documento "*Otrosí N°1 al contrato de vinculación apartamento 901*".

34.1.5.30. Copia simple del documento denominado "*acta de entrega*", correspondiente al apartamento N°901 del EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.

34.1.5.31. Copia simple del documento denominado "*entrega de llaves del depósito apartamento 901*".

34.1.5.32. Copia simple del documento denominado "*Acta de entrega postventas y actividades pendientes*", correspondiente al apartamento 901 del EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**34.1.5.33.** Copia simple de la escritura pública N°7962 de 2018.

**34.1.5.34.** Copia simple del documento referido como "contrato de vinculación beneficiario de área fideicomiso edificio calle ochenta edificio neos nogal" suscrito entre los señores [REDACTED] y la FIDUCIARIA **CENTRAL S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE OCHENTA.**

**34.1.5.35.** Copia simple del documento "anexo N°1 plan de aportes proyecto neos nogal Apartamento 403".

**34.1.5.36.** Copia simple del documento denominado "Anexo N°2. Especificaciones de la unidad y sus acabados Apartamento 403".

**34.1.5.37.** Copia simple del documento denominado "acta de entrega" correspondiente al apartamento 403 del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**

**34.1.5.38.** Copia simple de los documentos referidos con el asunto "entrega juego de llaves puerta del depósito garajes No20".

**34.1.5.39.** Un CD contentivo de una carpeta denominada "Registro fotográfico zonas comunes", con ciento nueve (109) archivos en formato .pdf correspondientes a fotografías de las zonas comunes del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**

**34.1.5.40** Un CD contentivo de las siguientes carpetas comprimidas:

**34.1.5.40.1.** Carpeta titulada "Estudio de suelos y cálculo estructural", la cual a su vez incluye tres (3) archivos en formato .pdf denominados "NOG Estudio de Suelos EYR Espinosa y Restrepo Jun 2013", "NOG Memoriales de cálculos 2016" y "NOG Memoriales de cálculos 2018".

**34.1.5.40.2.** Carpeta titulada "Licencias de construcción y reformas", la cual a su vez incluye seis (6) archivos en formato .pdf titulados "NOG LC 13-4-0569 Jun 25 2013", "NOG LC 1820153 Ene 30 2018", "NOG LCRResol 14-4-1025 Modif Titular Li", "NOG MLC13-4-0569 09 Sotanos 2C Cuarto Eléctrico", "NOG MLC13-4-0569 Jun 20 2016 Aprob Planos%2C Alinderamiento y Cuadro de Áreas", y "NOG Prorr LCRRes 15-4-0955 Jul.".

**34.1.5.40.3.** Carpeta titulada "Planos", la cual a su vez incluye veinticinco (25) archivos en formato.pdf contentivos de los planos arquitectónicos y estructurales del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**

**34.1.5.42.** Un CD que incluye la siguiente información:

**34.1.5.42.1.** Carpeta titulada "Reporte Arquitectura", la cual contiene a su turno:

**34.1.5.42.1.1.** Carpeta denominada "LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN", con cuatro (4) archivos en formato .pdf titulados "NOG LC 13-4-0569 Jun 25 2013", "NOG MLC13-4-0569 09 Sotanos 2C Cuarto Eléctrico", "NOG MLC13-4-0569 Jun 20 2016 Aprob Planos%2C Alinderamiento y Cuadro de Áreas" y "NOG LC 1820153 Ene 30 2018".

**34.1.5.42.1.2.** Carpeta denominada "RESOLUCIONES - MODIFICACIONES" con tres (3) archivos en formato .pdf titulados "NOG LCRResol 14-4-1025 Modif Titular Li", "NOG MLC13-4-0569 09 Sotanos 2C Cuarto Eléctrico", y "NOG Prorr LCRRes 15-4-0955 Jul.".

**34.1.5.42.1.3.** Carpeta denominada "PLANIMETRÍA" con cuarenta y tres (43) archivos en formato .pdf contentivos de los planos arquitectónicos, estructurales y de la propiedad horizontal, del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**

**34.1.5.42.1.4.** Carpeta denominada "ESTUDIO DE SUELOS ESTRUCTURAL" con tres (3) archivos en formato.pdf nombrados "NOG Estudio de Suelos EYR Espinosa y Restrepo Jun 2013", "NOG Memoriales de cálculos 2016" y "NOG Memoriales de cálculos 2018".

**34.1.5.42.2.** Carpeta titulada "Reporte Comercial", la cual contiene a su turno:

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**34.1.5.42.2.1.** Seis (6) archivos en formato.pdf titulados "01.INFORME COMERCIAL DE NEOS NOGAL", "02.Información de Ventas – Neos Nogal", "03. News letter Final", "BROCHURE NEOS NOGAL DIGITAL", "05. NEOS NOGAL VENTA (1)", y "CERRAMIENTO PUBLICIDAD NEOS NOGAL"

**34.1.5.42.2.2.** Un video denominado "Video- Neos Nogal".

**34.1.5.42.2.** Carpeta titulada "Reporte Postventa", la cual contiene a su turno un (1) archivo en formato .pdf denominado "Cuadro Acabados ZC", y dos archivos en formato Excel nombrados "Fecha entrega zonas comunes neos nogal" y "Fecha Entrega Aptos neos nogal y posventas".

**34.1.6.** Escrito presentado por el apoderado de la quejosa a través del radicado número 18-284669-14 del 24 de enero de 2019 mediante el cual presentó renuncia irrevocable al poder otorgado.

**34.1.7.** Escrito presentado por señor [REDACTED] identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED] y tarjeta profesional número [REDACTED] del Consejo Superior de la Judicatura, a través del radicado número 18-284669-15 del 28 de enero de 2019, en el que indicó ser el nuevo apoderado de la quejosa.

**34.1.8.** Escrito presentado por el señor [REDACTED], en su calidad de presidente del consejo de administración del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, a través del radicado número 18-284669-16 del 4 de marzo de 2019, mediante el cual radicó una solicitud de impulso procesal.

**34.1.9.** Oficio número 18-284669-17 del 26 de marzo de 2019 proferido por esta Dirección con el fin de dar respuesta a la solicitud presentada por el señor [REDACTED] a través del radicado número 18-284669-16 del 4 de marzo de 2019.

**34.1.10.** Escrito presentado por el señor [REDACTED], como apoderado de la quejosa, a través del radicado número 18-284669-18 del 18 de junio de 2019, por medio del cual solicitó a esta Dirección informar el estado del trámite.

**34.1.11.** Oficio número 18-284669-19 del 11 de julio de 2019, proferido por esta Dirección con el fin de dar respuesta a la solicitud presentada por el apoderado de la quejosa.

**34.1.12.** Escrito presentado por el señor [REDACTED], en su calidad de presidente del consejo de administración del Edificio Neos Nogal – Propiedad Horizontal, a través del radicado número 18-284669-20 del 6 de agosto de 2019, por medio del cual solicitó a esta Dirección informar el estado del trámite.

**34.1.13.** Escrito presentado por el señor [REDACTED], como apoderado de la quejosa, a través del radicado número 18-284669-21 del 18 de diciembre de 2019, por medio del cual aportó copia del Auto N°4887 del 25 de noviembre de 2019, por medio del cual la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, dio inicio a una investigación administrativa en contra de la investigada.

**34.1.14.** Escrito presentado por el señor [REDACTED], en su calidad de presidente del consejo de administración del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, a través del radicado número 18-284669-22 del 28 de febrero de 2020, por medio del cual solicitó nuevamente a esta Dirección informar el estado del trámite.

**34.1.15.** Escrito presentado por el señor [REDACTED], como apoderado de la quejosa, a través del radicado número 18-284669-23 del 28 de febrero de 2020, por medio del cual solicitó nuevamente a esta Dirección informar el estado del trámite.

**34.1.16.** Oficio número 18-284669-24 del 9 de septiembre de 2020, contentivo de un requerimiento de información dirigido al promotor de **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1.

**34.1.17.** Oficio número 18-284669-26 del 9 de septiembre de 2020, contentivo de una solicitud de

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

información dirigida a la **SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT** a fin de que allegara copia de todas las actuaciones administrativas surtidas en contra de la investigada.

**34.1.18.** Escrito de respuesta presentado por **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1, por conducto de su apoderado [REDACTED], mediante el radicado número 18-284669-27 del 18 de septiembre de 2020, cuyo contenido no se pudo visualizar por haber sido remitido a través de la aplicación "Wetransfer", en la cual aparece el aviso de "transferencia caducada".

**34.1.19.** Escritos presentados por la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la **SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT** mediante los radicados 18-284669-28 del 4 de noviembre de 2020, 18-284669-29 18-284669-30, 18-284669-31, 18-284669-32, 18-284669-33, 18-284669-4 y 18-284669-35 del 5 de noviembre de 2020, a través de los cuales dio respuesta a la solicitud número 18-284669-26 del 9 de septiembre de 2020. En esta aportó copia simple de las actuaciones surtidas por dicha entidad en contra de la investigada.

**34.1.20.** Escrito presentado por el señor [REDACTED], en su calidad de presidente del consejo de administración del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, a través del consecutivo número 18-284669-36 del 4 de diciembre de 2020, por medio el cual allegó fotografías del estado de la fachada como prueba sobreviniente.

**34.1.21.** Oficio número 18-284669-37 del 23 de diciembre de 2020 dirigido a **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT.830.070.966-1, a través del cual esta Dirección solicitó a la investigada aportar nuevamente la documentación allegada con el consecutivo 18-284669-26 del 9 de septiembre de 2020, al no ser posible visualizarla.

**34.1.22.** Escrito de respuesta presentado por **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1, a través del radicado con el número 18-284669-38 del 30 de diciembre de 2020, en la cual allega la documentación solicitada, de la siguiente manera:

**34.1.22.1.** Documento denominado "*INFORME COMERCIAL DE NEOS NOGAL*", el cual contiene como anexos:

**34.1.22.1.1.** Copia simple de un documento "*Newsletter*" denominado "*por qué invertir en Bogotá*".

**34.1.22.1.2.** Un video publicitario denominado "*Video- Neos Nogal*".

**34.1.22.1.3.** Folleto publicitario del proyecto del **EDIFICIO NEOS NOGAL**.

**34.1.22.1.4.** Archivo en Power Point contentivo de una presentación sobre el proyecto **EDIFICIO NEOS NOGAL**.

**34.1.22.2.** Copia simple del documento denominado "*descripción arquitectónica del proyecto Neos Nogal*".

**34.1.22.3.** Copia simple de la modificación a la licencia de Construcción N°LC-13-4-0569 del 25 de junio de 2013 del proyecto denominado **EDIFICIO NEOS NOGAL**, expedida por la Curaduría Urbana N°5 con fecha de 16 de junio de 2016.

**34.1.22.4.** Copia simple de la Resolución N°15-4-0955 del 10 de julio de 2015, expedida por la Curaduría Urbana N°4, mediante "*la cual concede prórroga al término de vigencia de la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total para el predio ubicado en la AV carrera 7 N°80-29, localidad chapinero de la ciudad de Bogotá D.C.*" y designa como nuevo constructor responsable de la obra al arquitecto [REDACTED]

**34.1.23.5.** Copia simple de la licencia de Construcción N°LC-13-4-0569 del 25 de junio de 2013 del proyecto denominado **EDIFICIO NEOS NOGAL**, expedida por la Curaduría Urbana N°4.

**34.1.23.6.** Copia simple de la licencia de Construcción número LC-18-2-0153 del 26 de enero de 2018, expedido por la Curaduría Urbana 2, a través de la cual se otorga licencia de construcción en la modalidad de ampliación, modificación y demolición parcial para modificar y ampliar los pisos 12 y 13 inicialmente aprobados aumentando en dos unidades de vivienda y dos cupos de

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

estacionamiento de visitantes, cambiando su destinación a privados y ampliando el área de cuartos técnicos en la cubierta, del proyecto denominado **EDIFICIO NEOS NOGAL**, con fecha de ejecución del 30 de enero de 2018 al 30 de enero de 2020.

**34.1.23.7.** Copia simple de la modificación a la licencia de Construcción N°LC-13-4-0569 del 25 de junio de 2013 del proyecto denominado **EDIFICIO NEOS NOGAL**, expedida por la Curaduría Urbana N°4 con fecha de 9 de julio de 2015.

**34.1.23.8.** Copia simple del documento denominado "**ENTREGA ZONAS COMUNES NEOS NOGAL**", el cual contiene una relación de entrega de las zonas comunes con fechas que datan desde el 15 de mayo de 2017 al 5 de febrero de 2020.

**34.1.23.9.** Documento denominado "**DETALLE FECHAS PROMESAS, ESCRITURAS CLIENTES NEOS**", el cual contiene una tabla con la relación de fechas de las promesas de compraventa, de los contratos de vinculación y sus cesiones, de las escrituras públicas y de las actas de entrega de las áreas privadas del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**

**34.1.23.10.** Copia de factura de venta EG-0599, expedida por CAM GyM del 5 de enero de 2017, correspondiente a materiales y mano de obra, por un valor total de \$497.476.

**34.1.23.11.** Copia simple de la Escritura Pública N°7542 del 5 de diciembre de 2016.

**34.1.23.12.** Copia simple de la escritura pública N°7962 del 20 de diciembre de 2016.

**34.1.23.13.** Copia simple del acta de conexión del servicio N°0886253, expedida por **CODENSA S.A. ESP.** el 5 de enero de 2017.

**34.1.23.14.** Copia simple del acta de revisión N°AR826584 expedida por **CODENSA S.A. ESP.**, sobre nuevos suministros subgerencia operaciones comerciales, con fecha 5 de enero de 2017.

**34.1.23.15.** Certificado para urbanismo y proyectos de vivienda sobre la disponibilidad de prestación del servicio NEDS-4084-2014 expedido por **GAS NATURAL S.A. ESP.** respecto del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.** con fecha 28 de mayo del 2014.

**34.1.23.16.** Copia simple del documento referido como "*contrato de vinculación beneficiario de área fideicomiso edificio calle ochenta edificio neos nogal*" suscrito entre los señores [REDACTED] y la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE OCHENTA.**

**34.1.23.17.** Formato de oferta comercial y ejecución de obra, expedido por **CAM COLOMBIA MULTISERVICIOS SAS**, mediante el cual se autoriza la ejecución de una obra por el valor de \$497.475.

**34.1.23.18.** Copia simple de la escritura pública N°6044 del 23 de septiembre de 2016.

**34.1.23.19.** Copia simple de la escritura pública N°6100 del 27 de septiembre de 2016.

**34.1.23.20.** Copia simple de la escritura pública N°6208 del 30 de septiembre de 2016.

**34.1.23.21.** Estudio de suelos del proyecto Neos Nogal realizado por la firma Espinosa & Retrepo Ingeniería de Suelos, con fecha 29 de julio de 2013.

**34.1.23.22.** Copia simple de los planos arquitectónicos del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**, presentados con la licencia de construcción No. LC-13-4-0569, del 25 de junio de 2013.

**34.1.23.23.** Copia simple de los planos arquitectónicos del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**, presentados con la Modificación de la licencia LC-13-4-0569 del 10 de junio de 2016.

**34.1.23.24.** Copia simple de los planos arquitectónicos del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**, presentados con la licencia de construcción No. LC-18-2-0153 del 26 de enero de 2018.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**34.1.23.25.** Copia simple de los planos estructurales del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**, presentados con la licencia de construcción N°LC-13-4-0569, del 25 de junio de 2013.

**34.1.23.26.** Copia simple de los planos estructurales del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**, presentados con la licencia de construcción, presentados con la Modificación de la licencia LC-13-4-0569 del 10 de junio de 2016.

**34.1.23.27.** Copia simple de los planos estructurales del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**, presentados con la licencia de construcción N°LC-18-2-0153 del 26 de enero de 2018.

**34.1.23.28.** Copia simple del documento titulado "*Envío de pago de nómina y proveedores*" de fecha 1 de abril de 2016, con relación al pago efectuado por la investigada a **TECH RL INGENIERO LTDA.**

**34.1.23.29.** Memoria de cálculos del proyecto **NEOS NOGAL**, elaborado en enero 2016 por Proyectistas Civiles Asociados, contentivo del diseño de columnas, diseño de tanque de agua, diseño vigas y tanque de agua.

**34.1.23.30.** Memoria de cálculos 2018 del proyecto Neos Nogal, elaborado por P&P Proyectos en julio de 2017 (fecha de presentación ante la Curaduría Urbana 2 (P) el 26 de enero de 2018), contentivo de los parámetros de diseño, modelo ETABS, análisis, diseño de columnas, diseño de vigas y diseño de losa.

**34.1.23.31.** Copia del otrosí N°1 al contrato de vinculación suscrito entre los señores [REDACTED] y la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE OCHENTA.**

**34.1.23.32.** Copia del otrosí N°1 al contrato de vinculación suscrito entre los señores [REDACTED] y la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE OCHENTA.**

**34.1.23.33.** Copia simple del documento referido como "*contrato de vinculación beneficiario de área fideicomiso edificio calle ochenta edificio neos nogal*", suscrito entre los señores [REDACTED] y la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE OCHENTA.**

**34.1.23.34.** Copia del otrosí N°1 suscrito entre los señores [REDACTED] y la **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE OCHENTA.**

**34.1.23.35.** Cotización N°12718, del 22 de febrero de 2016, respecto de los derechos de conexión para nueva edificación del proyecto **NEOS NOGAL**, expedida por **GAS NATURAL S.A. ESP.**

**34.1.23.36.** Documento titulado "*RELACIÓN DE REPARACIONES ZONAS COMUNES*", con las presuntas reparaciones realizadas entre el 21 de junio de 2017 y el 21 de noviembre de 2019.

**34.1.23.37.** Copia de la programación de los trámites ante la empresa de Acueducto, Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, realizado por **TECH RL INGENIEROS LTDA.**

**34.1.23.38.** Escrito remitido por **CODENSA S.A. ESP.**, al representante legal de la investigada con fecha 15 de septiembre de 2016, mediante el cual informó las actividades desplegadas respecto del proyecto **NEOS NOGAL.**

**34.1.23.39.** Archivo en formato Excel contentivo de la relación de peticiones, quejas y reclamos presentadas por los consumidores ante la sociedad investigada.

**34.1.23.40.** Copia simple del documento referido como "*contrato de vinculación beneficiario de área fideicomiso edificio calle ochenta edificio neos nogal*", suscrito entre los señores [REDACTED]



"Por la cual se decide una actuación administrativa"

- 34.1.23.58.** Acta de entrega de la sala de cine, de fecha 1 de abril de 2019.
- 34.1.23.59.** Acta de entrega del salón social, de fecha 13 de diciembre de 2018.
- 34.1.23.60.** Acta de entrega de la sala de juntas, de fecha 5 de diciembre de 2018.
- 34.1.23.61.** Entrega de los certificados de los cuatro elevadores, de fecha 22 de noviembre de 2018.
- 34.1.23.62.** Acta de entrega de la planta eléctrica modasa MD-365 cabinada con motor doosan, tableros brackers y accesorios integrales y espacio general, ubicada en el sótano, de fecha 14 de noviembre de 2018.
- 34.1.23.63.** Acta de entrega de 4 bombas eyectoras con sus tableros y accesorios, ubicada en el sótano 2, de fecha 26 de noviembre de 2018.
- 34.1.23.64.** Acta de entrega de documentación por parte de la investigada a la administradora provisional del edificio Neos Nogal, de fecha 14 de junio de 2018.
- 34.1.23.65.** Memorando No. 003 expedido por la investigada el 8 de abril de 2017, dirigido a la administración del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**, respecto de la cotización del mantenimiento de calderas y contrato de servicios plus OTIS.
- 34.1.23.66.** Facturas de venta No. 028757 y 029870, expedidas por **LUCKY GLOBAL ELEVATORS SAS**, del 1 de julio y 1 de agosto de 2017, respectivamente en relación con el mantenimiento de los elevadores de los meses de julio y agosto, facturas por el valor de \$2.559.096 y \$2.558957.
- 34.1.23.67.** Acta de puesta en marcha y finalización de la obra N°1555, en relación con el suministro e instalación de un sistema central de producción de agua caliente, expedida por **AIRTEM SAS**, de fecha 2 de mayo de 2016.
- 34.1.23.68.** Contrato de mantenimiento preventivo N°ATM0013-17-02, de fecha 5 de mayo de 2017, suscrito entre **AIR TEMP SAS**, y la investigada, cuyo objeto fue realizar mantenimiento preventivo del sistema para la producción de agua caliente, con su respectivo cronograma de actividades.
- 34.1.23.69.** Escrito realizado por la investigada dirigido a **ADMINISTRACIONES ALB COLOMBIA SAS** solicitándole la entrega física de todos los documentos y contratos celebrados por dicha administración respecto del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**, con fecha 15 de mayo de 2017.
- 34.1.23.70.** Relación documental del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**, realizado por Administraciones ALB Colombia SAS. Documento que no contiene fecha de elaboración.
- 34.1.23.71.** Oficio E-2015-060519 de la empresa de Acueducto, Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, respecto de la aprobación de las conexiones domiciliarias de aguas residuales y de aguas lluvias, del proyecto **NEOS NOGAL**, con fecha 13 de julio de 2015.
- 34.1.23.72.** Comunicaciones remitidas por la investigada al **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**, entre el 16 de mayo al 22 de noviembre de 2018, mediante las cuales se solicita fijar fecha para la entrega de las zonas comunes.
- 34.1.23.73.** Registro fotográfico de las zonas comunes sala de cine, salón social, sala de junta, parque de niños, gimnasio, recepción, baños sociales, pasillos, parqueaderos y del cuarto de seguridad, del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**
- 34.1.23.74.** Acta de conexión constructores del 27 de diciembre de 2016, respecto de los apartamentos 201, 402, 503, 601, 801, 802, 901, 902, 1001 y 1101.
- 34.1.23.75.** Acta de conexión constructores del 27 de diciembre de 2016, respecto de los apartamentos 202, 203, 302, 303, 401, 501, 502, 701, 702 y 1002.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**34.1.23.76.** Acta de conexión constructores del 27 de diciembre de 2016, respecto de los apartamentos 301, 403, 601 y 1102.

**34.1.23.77.** Copia simple del documento denominado "*descripción comercial detallada del proyecto*", en donde se señala la ubicación del proyecto **NEOS NOGAL**, sus múltiples vías de acceso, su composición y la descripción del lobby.

**34.1.23.78.** Memoria de cálculos del proyecto **NEOS NOGAL**, elaborado en enero 2016 por Proyectistas Civiles Asociados, contenido del diseño de columnas, diseño de tanque de agua, diseño vigas y tanque de agua.

**34.1.23.79.** Oferta comercial de **CODENSA S.A. ESP.** N°00244357 con fecha 27 de diciembre de 2016.

**34.1.23.80.** Oferta comercial de **CODENSA S.A. ESP.** N°00244358 con fecha 27 de diciembre de 2016.

**34.1.23.81.** Cotización N° 1261 del 15 de marzo de 2016, expedida por **TECH RL INGENIERO LTDA.**, con destino a la investigada, respecto de los medidores de agua fría, caliente caldera, servicios generales y red de incendios, por un valor de \$15.853.673.

**34.1.23.82.** Comprobante de egreso N°00000000194 de la investigada, con fecha del 25 de febrero de 2016, por un valor de \$16.211.129, respecto del anticipo para compra de medidores de gas y derecho a conexión, en favor de **GAS NATURAL S.A. ESP.** con fecha 25 de febrero de 2016.

**34.1.23.** Escrito presentado por el señor [REDACTED] actuando como apoderado de la propiedad horizontal denunciante, mediante el radicado número 19-175442-0 del 6 de agosto de 2019 por medio del cual solicita a esta Dirección informar el estado del trámite.

**34.1.24.** Escrito presentado por la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la **SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**, mediante el radicado número 20-439140-0 del 20 de noviembre de 2020, mediante el cual allega a esta Dirección copia del Informe de verificación de hechos N°19-922 del 23 de agosto de 2019 elaborado sobre el **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH.**

**34.1.24.** Certificado de Existencia y Representación Legal de la investigada.

**34.2. Pruebas documentales incorporadas con ocasión de la apertura del periodo probatorio:**

**34.2.1.** Archivo pdf titulado: "*CONCEPTO-LICENCIA NEOS NOGAL 2021*", con memorial calendado Bogotá D.C 13 de mayo de 2021, de referencia: "*NEOS NOGAL- Informe Técnico - Licencia de Construcción 18-2- 0153 del 30 de Enero 2018*", suscrito por la asesora de gestión urbana y evaluación de proyectos, en ocho (8) páginas.

**34.2.2.** Archivo pdf titulado: "*LIBELO DE DESCARGOS*", con memorial de referencia: *ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA 18-284669. LIBELO DE DESCARGOS, APORTE Y SOLICITUD DE PRUEBAS*", suscrito por el apoderado de la sociedad investigada.

**34.3. Pruebas documentales incorporadas con ocasión del cierre del periodo probatorio:**

**34.3.1.** Archivo pdf titulado: "*SUSTITUCIÓN DE PODER SIC*", en una (1) página, con memorial de referencia: "*ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA. RADICADO:18-284669. LIBELO DE SUSTITUCIÓN DE PODER*", bajo siguiente tenor literal: [REDACTED] *mayor de edad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi calidad de apoderado judicial de la sociedad NEOS GROUP S.A.S. -EN REORGANIZACIÓN me dirijo a su entidad para manifestarle que SUSTITUYO el poder especial que en oportunidad me fuera otorgado, con las mismas facultades conferidas al Doctor [REDACTED], abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional N°214.883 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura*".

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**34.3.2.** Archivo pdf titulado: "CEDULA Y TARJETA PROFESIONAL", con copia de Tarjeta profesional de abogado No [REDACTED] y cedula de ciudadanía número [REDACTED] de XXXXX XXXXXX XXXXXX, en dos (2) páginas.

**34.3.3.** Archivo pdf titulado: "[REDACTED] Resolución", con currículum de [REDACTED], en tres (3) páginas.

**34.3.4.** Archivo pdf titulado: "certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios", con certificación del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería COPNIA, del 27 de septiembre de 2021, en una (1) página.

**34.3.5.** Archivo jpg titulado: "TARJETA PROFESIONAL [REDACTED]", con copia de matrícula de ingeniero civil No [REDACTED] de [REDACTED].

**34.3.6.** Archivo comprimido con una (1) carpeta titulada: "PRUEBAS 28 SET 2021SIC", con dos (2) carpetas tituladas: **1)** "INFORME Y SOPORTE PQRS ZONAS COMUNES", con quince (15) documentos Adobe Acrobat y un archivo Excel titulado: "POSVENTAS Y PQRS COMUNES NEOS NOGAL", con una (1) hoja 21 líneas de información y **2)** "INFORME Y SOPORTES PQRS ZONAS PRIVADAS", con veintitrés (23) documentos Adobe Acrobat.

**34.3.7.** Archivo pdf titulado. "ESTADO DE RESULTADOS 2018- NEOS GROUP", con ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL AL 31 DE DICIEMBRE 2018 -2017 -NEOS GROUP SAS-, firmado por representante legal, contador y revisor fiscal, en una (1) página.

**34.3.8.** Archivo pdf titulado: "ESTADO DE RESULTADOS 2019- NEOS GROUP", con ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL al 31 de diciembre de 2019 -2018 - NEOS GROUP EN REORGANIZACIÓN, firmado por representante legal, contador y revisor fiscal, en una (1) página.

**34.3.9.** Archivo pdf titulado: "ESTADO DE RESULTADOS 2020- NEOS GROUP", con ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL DE PERIODOS INTERMEDIOS al 31 de diciembre de 2020 - 2019 -NEOS GROUP EN REORGANIZACIÓN -, firmado por representante legal, contador y revisor fiscal, en una (1) página.

**34.3.10.** Archivo pdf titulado: "ESTADO DE FINANCIEROS 2018- NEOS GROUP", con ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 de diciembre de 2018 -2017 -NEOS GROUP EN REORGANIZACIÓN-, firmado por representante legal, contador y revisor fiscal, en una (1) página.

**34.3.11.** Archivo pdf titulado: "ESTADO DE FINANCIEROS 2019- NEOS GROUP" con ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 de diciembre de 2019 -2018 -NEOS GROUP SAS EN REORGANIZACIÓN-, firmado por representante legal, contador y revisor fiscal, en una (1) página.

**34.3.12.** Archivo pdf titulado: "ESTADO DE FINANCIEROS 2020 NEOS GROUP", con ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA PERIODOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE 2020 -31 DICIEMBRE 2019 -NEOS GROUP SAS EN REORGANIZACIÓN-, firmado por representante legal, contador y revisor fiscal, en una (1) página.

**34.3.13.** Archivo Excel: titulado RELACIÓN DE VENTAS NEOS GROUP", con una (1) hoja, cuarenta y cuatro (44) líneas de información

**34.3.14.** correo electrónico de la cuenta [REDACTED] para contactenos@sic.gov.co, radicado bajo el número 18-284669-00110-0000 del 19 de octubre de 2021, mediante el cual la perito Arquitecta [REDACTED], identificada con la cédula de ciudadanía [REDACTED], solicitó prórroga para presentar el dictamen técnico.

**34.3.15.** Respuesta a la solicitante concediendo la prórroga e informado a todos los intervinientes en la presente investigación administrativa sancionatoria.

**34.3.16.** correo electrónico de la cuenta [REDACTED] para contactenos@sic.gov.co, radicado bajo el número 18-284669-112 del 4 de noviembre de 2021, el perito allego:

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**34.3.16.1.** Archivo pdf titulado: "DICTAMEN PERICIAL NEOS NOGAL- ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA IDENTIFICADA CON Radicacion No 18-284669", con documento de referencia: "Asunto: Dictamen Pericial Edificio NEOS NOGAL – KR 7 80-29/05 y CI 80 No 7-04", suscrito por [REDACTED] Asesora gestión urbana y evaluación de proyectos en cincuenta y dos (52) páginas, con los siguientes anexos:

**34.3.16.1.1.** Hoja de vida de [REDACTED], identificada con la cédula de ciudadanía [REDACTED] y anexos: copia de Matrícula Profesional No [REDACTED], Certificación E143366 del 27 de julio de 2016, Acta de grado No SG-4441 DEL 17 de septiembre de 2004, diploma de grado, acta individual de grado, certificación del 27 al 11 de julio de 2003, diploma del 29 de abril de 2003, certificación, desplazados, certificación del 16 de junio de 2003, diploma del 9 de octubre de 2007, constancia del 16 de mayo de 2008, certificación del 5 de junio de 2018, certificación del 5 de junio de 2018, certificación de 31 de mayo de 2018, certificación prestación de servicios.

**34.3.17.** Archivo pdf titulado: "Acta nombramiento admon Neos", con acta No 28 Reunión Consejo de Administración **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, del 17 de agosto de 2021 en una (1) pagina.

**34.3.18.** Archivo pdf titulado: "Camara Comercio Gaona octubre 1 2021", con certificado de existencia y representación legal de GAONA CURREA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LTDA QUE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGA. SIGLA: GAONA CURREA LTDA. N.I.T: 830.044.260-9, expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá, el 1 de octubre de 2021, en siete (7) páginas.

**34.3.19.** Archivo pdf titulado: "Acta\_compressed", con copia de acta sin numero de fecha 11 de junio de 2021 consejo de administración Edificio Andes, en dos (2) páginas.

**34.3.20.** Archivo pdf con ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO EN 31 DE DICIEMBRE DE 2019 – **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** NIT 901.018.474-5, firmado representante legal y contador público, en una (1) página.

**34.3.21.** Archivo pdf con memorial de referencia: "INFORMACIÓN NEOS NOGAL PH NIT 901.018.474-5", calendado Bogotá D.C, 01 de octubre de 2021, contenido de constancia de contrato de mantenimiento, impermeabilización, suscrito por el administrador, en una (1) página

**34.3.22.** Archivo pdf con memorial de referencia: "INFORMACIÓN NEOS NOGAL PH NIT 901.018.474-5", calendado Bogotá D.C, 01 de octubre de 2021, remisión estados financieros, suscrito por el administrador en una (1) pagina

**34.3.23.** Archivo pdf con ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO EN 31 DE DICIEMBRE DE 2020 – **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** NIT 901.018.474-5, firmado representante legal, contador público, revisor fiscal, en dos (2) páginas.

**34.3.25.** Archivo pdf con oficio calendado Bogotá D.C octubre de 2021 de referencia: INFORME NEOS NOGAL PH NIT 901018.474-5

**34.3.26.** Archivo pdf con EJECUCIÓN PRESUPUESTAL ENTRE EL 01 DE ENERO DE 2019 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 CAUSADO – **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** NIT 901.018.474-5, en dos (2) páginas.

**34.3.27.** Archivo pdf con EJECUCIÓN PRESUPUESTAL ENTRE EL 01 DE ENERO DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 CAUSADO – **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** NIT 901.018.474-5, en dos (2) páginas.

**34.3.28.** Archivo pdf con EJECUCIÓN PRESUPUESTAL ENTRE EL 01 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 CAUSADO – **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** NIT 901.018.474-5, en dos (2) páginas.

**34.3.29.** Archivo pdf con cotización calendada Bogotá 14 de noviembre de 2019 ELECTROCONSTRUCCIONES JCA SAS, en una (1) página.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

- 34.3.30.** Archivo pdf con contrato civil de obra del 13 de octubre de 2020, suscrito por representante legal del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** y ARING CONSTRUCCIONES SAS, en nueve (9) páginas
- 34.3.31.** Archivo pdf con ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES COMPARATIVO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 – **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** - NIT 901.018.474-5, firmado representante legal, contador público, en una (1) páginas.
- 34.3.32.** Archivo pdf con Factura electrónica de venta AMP173 del 15 de febrero de 2021, en una (1) página
- 34.3.33.** Archivo pdf con Factura electrónica de venta No NB-622 del 12 de septiembre de 2021, en dos (2) página
- 34.3.34.** Archivo pdf con Factura electrónica de venta FVE 1364 del 17 marzo de 2021, en una (1) página
- 34.3.35.** Archivo pdf con Documento Registro Fotográfico Diario de Obra N° 2203-2018 – **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, en trece (13) páginas.
- 34.3.36.** Archivo pdf con Documento INFORME AVANCE MANTENIMIENTO DE FACHADAS **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, marzo 2 de 2021, en veintidós (22) páginas.
- 34.3.37.** Archivo con Documento EVALUACIÓN DEL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE – **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, septiembre 2018, en ciento tres (103) páginas.
- 34.3.38.** Veintidós (22) registro fotográfico.
- 34.3.39.** Archivo con Documento LIBRO AUXILIAR ENTRE 01 de agosto de 2018 y 31 de diciembre de 2018, – **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** en siete (7) páginas
- 34.3.40.** Archivo con Documento LIBRO AUXILIAR ENTRE 01 de enero de 2019 y 31 de diciembre de 2019, – **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** en catorce (14) páginas
- 34.3.41.** Archivo con Documento LIBRO AUXILIAR NIF 01 de enero de 2021 a agosto 30 de 2021, – **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** en siete (7) páginas
- 34.3.42.** Archivo con Documento LIBRO AUXILIAR ENTRE 01 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020, – **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** en nueve (9) páginas
- 34.3.43.** Constancia de Declaración juramentada, en dos (2) páginas
- 34.3.44.** *"Declaración Juramentada Exp. 18-284669 del 28 sep 2021 2pm", con una duración cuarenta y tres (43) minutos y treinta (30) segundos y un tamaño de quinientos setenta y cinco megabytes (575MB)".*
- 34.3.45.** *Declaración Juramentada Exp. 18-284669 del 28 sep 2021 4pm", con una duración cuarenta y cinco (45) minutos y veintisiete (27) segundos y un tamaño de doscientos sesenta y dos megabytes (262 MB)".*
- 34.3.46.** Escrito de contracción al dictamen pericial suscrito por [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía N° [REDACTED] de Bogotá, y T.P N° [REDACTED] del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** –.
- 34.3.47.** Archivo pdf titulado: "18284669", con escrito calendado Bogotá 2 de Diciembre de 2021 de referencia "actuación Administrativa Radicado No 18-284669 contentivo de la entrega de

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

dictamen pericial a la fecha del Edificio Neos Nogal Propiedad Horizontal y anexos suscrito por [REDACTED], en cuarenta y nueve (49) páginas.

34.3.48. Hoja de vida del Ingeniero [REDACTED], matrícula profesional No [REDACTED] del 16/06/2005, diploma universidad Santo Tomas.

#### TRIGÉSIMO QUINTO: Marco Jurídico.

A partir de la imputación efectuada por este Despacho mediante la formulación de cargos en contra de **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT. 830.070.966-1, resulta necesario efectuar las precisiones normativas correspondientes a fin de determinar el contenido y alcance de las disposiciones presuntamente vulneradas, concretamente el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011.

De esta manera, debe mencionarse que la Superintendencia de Industria y Comercio es competente para conocer y adelantar las investigaciones que considere pertinentes para la protección de los derechos de los consumidores, en virtud de lo señalado en los numerales 22, 39, 62 y 63 del artículo 1 del Decreto 4886 de 2011, a saber:

*"Artículo 1. Funciones generales. La Superintendencia de Industria y Comercio ejercerá las funciones establecidas en la Ley 155 de 1959, el Decreto 3307 de 1963, el Decreto 1302 de 1964, los Decretos 3466 y 3467 de 1982, el Decreto 2876 de 1984, el Decreto 2153 de 1992, el Decreto 2269 de 1993, la Ley 256 de 1996, la Ley 446 de 1998, la Ley 527 de 1999, el Decreto 1130 de 1999, el Decreto 1747 de 2000, la Ley 643 de 2001, el Decreto 3081 de 2005, el Decreto 3144 de 2008, la Ley 1266 de 2008, las Leyes 1335, 1340 y 1341 de 2009, la Ley 1369 de 2009, el Decreto 4130 de 2011, y el Decreto 4176 de 2011, y aquellas que modifiquen o adicionen las anteriores, las demás que le señalen las normas vigentes y las que le delegue el Presidente de República. La Superintendencia de Industria y Comercio ejercerá las siguientes funciones:*

(...).

*22. Velar por la observancia de las disposiciones sobre protección al consumidor y dar trámite a las reclamaciones o quejas que se presenten, cuya competencia no haya sido asignada a otra autoridad, con el fin de establecer las responsabilidades administrativas del caso y ordenar las medidas que resulten pertinentes.*

(...).

*39. Imponer, previa investigación, de acuerdo con el procedimiento aplicable, sanciones por violación de las normas sobre protección al consumidor y del régimen de protección a usuarios de los servicios de postales.*

(...).

*62. Realizar visitas de inspección, decretar y practicar pruebas y recaudar toda la información conducente, con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales cuyo control le compete y adoptar las medidas que correspondan conforme a la ley.*

*63. Solicitar a las personas naturales y jurídicas el suministro de datos, informes, libros y papeles de comercio que se requieran para el correcto ejercicio de sus funciones. (...)"*

Por otra parte, el numeral 1° del artículo 12 del Decreto 4886 de 2011, establece dentro de las funciones de la Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor lo siguiente:

*"Artículo 12. Funciones de la Dirección de Investigación de Protección al Consumidor. Son funciones de la Dirección de Investigación de Protección al Consumidor:*

*1. Decidir y tramitar las investigaciones administrativas que se inicien de oficio o a solicitud de parte por presunta violación a las disposiciones vigentes sobre protección al consumidor cuya competencia no haya sido asignada a otra autoridad, e imponer de acuerdo con el procedimiento aplicable las medidas y sanciones que correspondan de acuerdo con la Ley, así como por inobservancia de órdenes e instrucciones impartidas por la Superintendencia.*

(...)"

Ahora bien, el artículo 1° de la Ley 1480 de 2011, establece entre los principios orientadores, el siguiente:

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**"Artículo 1. PRINCIPIOS GENERALES.** Esta ley tiene como objetivos proteger, promover y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, así como amparar el respeto a su dignidad y a sus intereses económicos, en especial, lo referente a:

1. La protección de los consumidores frente a los riesgos para su salud y seguridad.(...)"

En la misma línea, la Ley 1480 de 2011 define el alcance de su objeto así:

**"ARTÍCULO 2. OBJETO.** Las normas de esta ley regulan los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente.

Las normas contenidas en esta ley son aplicables en general a las relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial, evento en el cual aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas establecidas en esta Ley.

Esta ley es aplicable a los productos nacionales e importados."

Además, la referida ley señala como derechos de los consumidores, entre otros, los siguientes:

**"ARTÍCULO 3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS.** Se tendrán como derechos y deberes generales de los consumidores y usuarios, sin perjuicio de los que les reconozcan leyes especiales, los siguientes:

**1. Derechos:**

(...)

**1.1. Derecho a recibir productos de calidad:** Recibir el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado.

**1.2. Derecho a la seguridad e indemnidad:** Derecho a que los productos no causen daño en condiciones normales de uso y a la protección contra las consecuencias nocivas para la salud, la vida o la integridad de los consumidores.(...)"

Asimismo, el Estatuto del Consumidor en su artículo 6 referente a la calidad, idoneidad y seguridad de los productos, señala:

**"ARTÍCULO 6o. Calidad, idoneidad y seguridad de los productos.** Todo productor debe asegurar la idoneidad y seguridad de los bienes y servicios que ofrezca o ponga en el mercado, así como la calidad ofrecida. En ningún caso estas podrán ser inferiores o contravenir lo previsto en reglamentos técnicos y medidas sanitarias o fitosanitarias. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a:

1. Responsabilidad solidaria del productor y proveedor por garantía ante los consumidores.
2. Responsabilidad administrativa individual ante las autoridades de supervisión y control en los términos de esta ley.
3. Responsabilidad por daños por producto defectuoso, en los términos de esta ley.

**PARÁGRAFO.**

Para efectos de garantizar la calidad, idoneidad y seguridad de los productos y los bienes y servicios que se comercialicen, el Instituto Nacional de Vigilancia de Medicamentos y Alimentos, Invima, expedirá los Registros Sanitarios, de conformidad con las competencias establecidas en el artículo 245 de la Ley 100 de 1993, que ordena el control y la vigilancia sobre la calidad y seguridad de los mismos.  
(...)"

Por otra parte, el artículo 59 de la Ley 1480 de 2011, establece las facultades administrativas con las que cuenta la Superintendencia de Industria y Comercio en materia de protección al consumidor de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 59. FACULTADES ADMINISTRATIVAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.** Además de la prevista en el capítulo anterior, la Superintendencia de Industria y Comercio tendrá las siguientes facultades

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*administrativas en materia de protección al consumidor, las cuales ejercerá siempre y cuando no hayan sido asignadas de manera expresa a otra autoridad:*

(...)

9. Ordenar las medidas necesarias para evitar que se cause daño o perjuicio a los consumidores por la violación de normas sobre protección al consumidor. (...)

En relación con lo anterior y respecto de la facultad sancionatoria con la que cuenta esta Superintendencia, el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011, establece y enumera las sanciones previstas para tal efecto de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 61. SANCIONES.** La Superintendencia de Industria y Comercio podrá imponer, previa investigación administrativa, las sanciones previstas en este artículo por inobservancia de las normas contenidas en esta ley, de reglamentos técnicos, de normas de metrología legal, de instrucciones y órdenes que imparta en ejercicio de las facultades que le son atribuidas por esta ley, o por no atender la obligación de remitir información con ocasión de alguno de los regímenes de control de precios:

1. Multas hasta por dos mil (2.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de la imposición de la sanción.
2. Cierre temporal del establecimiento de comercio hasta por 180 días;
3. En caso de reincidencia y atendiendo a la gravedad de las faltas, cierre definitivo del establecimiento de comercio o la orden de retiro definitivo de una página web portal en Internet o del medio de comercio electrónico utilizado;
4. Prohibición temporal o definitiva de producir, distribuir u ofrecer al público determinados productos. El productor podrá solicitar a la autoridad competente, el levantamiento de esta sanción previa la demostración de que ha introducido al proceso de producción las modificaciones que aseguren el cumplimiento de las condiciones de calidad e idoneidad;
5. Ordenar la destrucción de un determinado producto, que sea perjudicial para la salud y seguridad de los consumidores.
6. Multas sucesivas hasta de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por inobservancia de órdenes o instrucciones mientras permanezca en rebeldía.

*Quando se compruebe que los administradores, directores, representantes legales, revisores fiscales, socios, propietarios u otras personas naturales han autorizado o ejecutado conductas contrarias a las normas contenidas en la presente ley, se les podrán imponer multas hasta por trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la imposición de la sanción y la prohibición de ejercer el comercio hasta por cinco (5) años, contados a partir de la ejecutoria de la sanción (...).*

Bajo las anteriores consideraciones, queda plasmado el marco jurídico dentro del cual se procederá a tramitar la presente actuación administrativa con miras a resolver el problema jurídico derivado de la situación fáctica bajo examen.

#### **TRIGÉSIMO SEXTO: Consideraciones de la Dirección.**

##### **36.1. Consideraciones previas:**

##### **36.1.1. Frente al régimen de responsabilidad aplicable en materia de derecho de consumo:**

Previo a resolver el estudio de la presente decisión, esta Dirección estima pertinente establecer de manera preliminar unas consideraciones en relación con el régimen de responsabilidad aplicable dentro del presente procedimiento administrativo sancionatorio, a fin de que estas sean tenidas en cuenta de cara a los argumentos esgrimidos por la defensa de la sociedad, los cuales serán tratados en acápites posteriores.

Al respecto, sea lo primero señalar que en materia de derecho de consumo y en lo relacionado con las facultades otorgadas a esta Dirección, se entiende que existe de por medio la protección de un interés general amparado por el artículo 78 de la Constitución Política y en cuyo desarrollo legislativo se estableció un régimen de responsabilidad de carácter objetivo. Así pues, a efectos

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

de mayor entendimiento resulta oportuno traer a colación lo expuesto previamente por esta Dependencia<sup>7</sup>, en los siguientes términos:

*"Ahora bien, en relación con el principio de culpabilidad, aduce el recurrente que en la presente investigación, el fallador de instancia al momento de imponer la sanción debió valorar el elemento subjetivo, esto es, el dolo o la culpa en la realización de la conducta y no limitarse a constatar la mera inobservancia de la norma.*

*Con el fin de responder la inconformidad del impugnante, es adecuado precisar que el presente caso se halla circunscrito al campo de protección al consumidor, respecto del cual la jurisprudencia ha establecido que la regulación vigente tendiente a esta protección se aparta de los regímenes tradicionales de responsabilidad patrimonial y que, en este ámbito, la estructura de la responsabilidad responde a un desarrollo constitucional en virtud del análisis del régimen de protección al consumidor realizado por la Corte Constitucional.*

*De acuerdo con la jurisprudencia constitucional, existen situaciones en las cuales el legislador está constitucionalmente autorizado para matizar las garantías de la presunción de inocencia y el principio de culpabilidad. Sin embargo, es preciso estudiar cada caso de manera individual para establecer si el ajuste que se pretende está justificado en dicho supuesto y en qué medida lo está, para ello, se acude a lo que la Sentencia C-595 de 2010 dispuso sobre el particular:*

*"(...) 7.4. En primer lugar, la Corte reitera su jurisprudencia constitucional en orden a señalar que el principio de presunción de inocencia es aplicable como criterio general en el derecho administrativo sancionador. Sin embargo, la rigurosidad en su aplicación, propia del ámbito del derecho penal, no es trasladable in toto –con el mismo alcance integral– al derecho administrativo sancionador, dada la existencia de diferencias entre los regímenes (naturaleza de la actuación, fines perseguidos, ámbitos específicos de operancia, etc.), que lleva a su aplicación bajo ciertos matices o de manera atenuada (ámbito de la responsabilidad subjetiva). Incluso, excepcionalmente, podría establecerse la responsabilidad sin culpa (objetiva) (...)"<sup>8</sup>*

*En ese sentido, este despacho considera importante resaltar que la aplicación del tipo de responsabilidad se hará caso por caso y de acuerdo con las características de la norma que lo dispone, en atención a lo que se ha denominado libertad de configuración legislativa:*

*"(...) 5.2.1. Conforme al artículo 150.2 de la Constitución Política, corresponde al Congreso de la República hacer las leyes y por medio de ellas, ejercer entre otras, la función de 'expedir códigos en todos los ramos del derecho y reformar sus disposiciones' a través de los cuales le compete definir el procedimiento en los procesos, actuaciones y acciones originadas en el derecho sustancial, y como consecuencia de ello, establecer las etapas, oportunidades y formalidades aplicables a cada uno de ellos, así como los términos para interponer las distintas acciones, y los recursos ante las autoridades judiciales y administrativas (...)"<sup>9</sup>*

*Esta competencia de libertad del legislador, según lo ha señalado la Corte Constitucional, dispone de un amplio margen de configuración normativa para desarrollar no solamente la Constitución, sino que se materializa en la posibilidad discrecional del Congreso para expedir leyes, así:*

*"(...) Sobre el alcance de la llamada cláusula general de competencia, la Corte ha destacado que, por su intermedio, se le reconoce al legislador un amplio margen de libertad de configuración normativa para desarrollar la Constitución, es decir, para determinar y establecer las reglas de derecho que rigen el orden jurídico en Colombia y que no han sido fijadas directamente por el propio Estatuto Superior. Dicha libertad de configuración legislativa, a su vez, se materializa no solo en la posibilidad discrecional del Congreso para expedir las leyes in genere, sino también para cambiarlas, adecuarlas y suprimirlas, teniendo en cuenta los requerimientos sociales, la conveniencia pública y la necesidad de adoptar las políticas públicas que en materia legislativa se deban implementar en beneficio de la colectividad<sup>10</sup> (...)"<sup>11</sup>(Destacados fuera de texto).*

<sup>7</sup> SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. Delegatura para la Protección del Consumidor. Resolución N° 58111 el 18 de septiembre de 2017. "Por la cual se decide un recurso de apelación". Expediente Radicado N°13-250111

<sup>8</sup> Corte Constitucional, sentencia C-595 de 27 de julio de 2010. Expediente D-7977. M.P. Jorge Iván Palacio Palacio.

<sup>9</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sala Plena de la Corte Constitucional. Sentencia C-341 de 2014. Expediente D-9945. M.P. Mauricio González Cuervo. 4 de junio de 2014.

<sup>10</sup>Sobre el tema se pueden consultar, entre otras, las Sentencias C-473 de 1997, C-524 de 1997, C-1648 de 2000 y C-630 de 2011.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Igualmente, la Corte ha señalado<sup>12</sup> que en virtud de su potestad legislativa en materia de procedimientos, el legislador puede "(...) regular y definir<sup>13</sup> entre los múltiples aspectos de su resorte legislativo, algunos de los siguientes elementos procesales: (i) el establecimiento de los recursos y medios de defensa que pueden intentar los administrados contra los actos que profieren las autoridades, —esto es, los recursos de reposición, apelación, u otros—, así como los requisitos y las condiciones de procedencia de los mismos.<sup>14</sup> (ii) Las etapas procesales y los términos y formalidades que se deben cumplir en cada uno de los procesos. (iii) La radicación de competencias en una determinada autoridad judicial, siempre y cuando el constituyente no se haya ocupado de asignarla de manera explícita en la Carta<sup>15</sup>. (iv) Los medios de prueba<sup>16</sup> y (v) los deberes, obligaciones y cargas procesales de las partes, del juez y aún de los terceros intervinientes, sea para asegurar la celeridad y eficacia del trámite, o para proteger a las partes o intervinientes, o para prevenir daños o perjuicios en unos u otros procesos<sup>17</sup>". (Destacados fuera de texto).

Respecto al enfoque de la responsabilidad asumido por el régimen de protección al consumidor, es necesario precisar que el Derecho del Consumo surge como un área que tiene entre sus propósitos el establecimiento de mecanismos que permitan eliminar la asimetría existente entre las partes de las relaciones de consumo, las cuales tienen por objeto hacer posible que los consumidores satisfagan sus necesidades, de manera que accedan a productos de calidad, y realicen las transacciones en condiciones que les permitan tomar una decisión racional, sin que se vean sometidos a conductas que vulneren sus derechos.

En virtud a que la asimetría en la relación de consumo es la causa de un ámbito de protección especial de los derechos de los consumidores<sup>18</sup>, lo cual fue reconocido por la Asamblea Nacional Constituyente, cuando señaló que: "(...) los consumidores y usuarios han tenido una condición de inferioridad manifiesta ante los productores y comerciantes. Frente a esta situación el artículo que recomendamos [78 de la Constitución] consagra expresamente la intervención del poder público a favor de los consumidores y usuarios para hacer efectivos sus derechos a la salud, seguridad, información, libre elección, adecuado aprovisionamiento y para protegerlos también contra todo indebido aprovechamiento de sus condiciones de indefensión o subordinación<sup>19</sup>(...)". Por tal motivo, la misma Asamblea señaló que el elemento característico del esquema de responsabilidad frente a los consumidores, es su carácter objetivo, así:

"(...) Puesto que en nuestra ponencia sobre derechos colectivos recomendamos incluir expresamente los derechos de los consumidores y usuarios en dicha categoría jurídica, de ello se sigue que la responsabilidad por su desconocimiento y la consiguiente indemnización se sujetará a los principios propios de la responsabilidad objetiva (...) <sup>20</sup>". (Subraya fuera del texto original).

Por otra parte, encontramos que el legislador optó por establecer, desde sus orígenes, un régimen de responsabilidad sin culpa en el Estatuto de Protección al Consumidor —Decreto 3466 de 1982— y que ahora persiste en el Nuevo Estatuto del Consumidor —Ley 1480 de 2011—; en razón a que las conductas previstas en este Estatuto protegen los mismos intereses y derechos del antiguo, y que se concretan en la promoción, garantía, la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, así como en amparar el respeto a su dignidad y a sus intereses económicos, en especial, en lo referente a la protección de los

<sup>11</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sala Plena de la Corte Constitucional. Sentencia C-439 de 2016. Expediente D-11213. Magistrado Ponente: GUERRERO PÉREZ, Luis Guillermo. 17 de agosto de 2016.

<sup>12</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sala Plena de la Corte Constitucional. Sentencia C-183 de 2007. Expediente D-6447. Magistrado Ponente: CEPEDA ESPINOSA, Manuel José. 14 de marzo de 2007.

<sup>13</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sala Plena de la Corte Constitucional. Sentencia C-1104 de 2001. Expediente D-3488. Magistrado Ponente: VARGAS HERNÁNDEZ, Clara Inés. 24 de octubre de 2001.

<sup>14</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sala Plena de la Corte Constitucional. Sentencia C-742 de 1999. Expediente D-2356. Magistrado Ponente: HERNÁNDEZ GALINDO, José Gregorio. 6 de octubre de 1999; Sentencia C-384 de 2000. Expedientes D- 2559, D- 2574 y D-2586. Magistrado Ponente: NARANJO MESA, Vladimiro. 5 de abril de 2000; Sentencia C-803 de 2000. Expediente D-2715. Magistrado Ponente: CIFUENTES MUÑOZ, Eduardo. 29 de junio de 2000, entre otras.

<sup>15</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sala Plena de la Corte Constitucional. Sentencia C-111 de 2000. Expediente D-2465. Magistrado Ponente: TAFUR GALVIS, ÁLVARO. 9 de febrero de 2000.

<sup>16</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sala Plena de la Corte Constitucional. Sentencia C-1270 de 20 de septiembre de 2000. Expediente D-2904. Magistrado Ponente: BARRERA CARBONELL, Antonio. 20 de septiembre de 2000.

<sup>17</sup> *Ibid.* CORTE CONSTITUCIONAL. Sala Plena de la Corte Constitucional. Sentencia C-1104 de 2001.

<sup>18</sup> GRANADOS ARISTIZÁBAL, JUAN IGNACIO. Las declaraciones publicitarias y la integración de las obligaciones que de ellas emanan al contenido del contrato con el consumidor. Una aplicación del principio de buena fe que resulta exigible a la totalidad de las relaciones contractuales. Revista e-mercatoria. Universidad Externado de Colombia. Vol. 12 núm., 1. 2013.

<sup>19</sup> Informe de ponencia sobre "derechos colectivos", Asamblea Nacional Constituyente, Gaceta Constitucional N°46.

<sup>20</sup> *Ibid.*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

consumidores frente a los riesgos para su salud y seguridad y el acceso a los consumidores a una información adecuada, que de acuerdo con los términos de la ley, que les permita hacer elecciones bien fundadas (art. 1 Ley 1480 de 2011).

Ahora bien, es de precisar que el tipo de responsabilidad dispuesto por el legislador en atención a su libertad de configuración normativa, no elimina la obligación de la administración de probar la existencia de la infracción al consumidor en los precisos términos de la ley. Además, es de resaltar que dicha responsabilidad no impide que se puedan desvirtuar por el presunto infractor mediante los medios probatorios legales.

Además, no es cierto que sea imposible establecer la responsabilidad sin culpa en materias referentes al derecho administrativo sancionatorio, pues tal atribución es válida siempre que se cumplan las exigencias de razonabilidad, finalidad y proporcionalidad, así como los intereses en juego<sup>21</sup>, supuestos que en el presente caso se encuentran plenamente acreditados (Corte Constitucional, sentencias C-599 de 1992 y C-010 de 2003).

Ahora bien, de manera específica, la Corte Constitucional a través de sentencia C-973 de 2002 manifestó que la responsabilidad en materia de derecho de consumo no se funda en haber ocasionado un daño a otro por su actuación dolosa o negligente en la elaboración de un producto, es decir, que sea subjetiva, todo lo contrario, la corporación reconoció que en este tipo de regímenes lo que se señala son unas causales eximentes de responsabilidad excluyendo de estas "el haber actuado diligentemente", incluso, acepta que aun cuando exista una actuación diligente por dicha conducta no se podrá eximir de su responsabilidad al empresario, así:

"(...) El artículo 26 del Decreto Extraordinario 3466 de 1982 no fija los límites o los alcances del derecho a la defensa, establece el régimen de responsabilidad al que se encuentra sometido el productor. El fabricante es libre de elaborar su alegato como lo desee, así como de presentar los argumentos que a bien tenga, mediante los medios probatorios que considere idóneos. Cosa diferente es que las razones expuestas se acepten por el ordenamiento como justificaciones válidas. Quizá el malentendido de la demanda surja al tratar de leer la disposición como si ésta se basara en un régimen de responsabilidad subjetiva clásico y fuese necesario permitirle al fabricante demostrar si fue por su culpa o no que el daño se causó.

La norma consagra cuatro causales: fuerza mayor, el caso fortuito no sobrevenido por su culpa, el uso indebido del bien o servicio por parte del afectado y el hecho de un tercero. Al decir que el fabricante solamente se puede exonerar por esas razones está excluyendo 'el haber actuado diligentemente'. La responsabilidad no se funda en haber ocasionado un daño a otro por su actuación dolosa o negligente en la elaboración de un producto. Incluso podría demostrar el fabricante que actuó con diligencia, y, en todo caso, no se eximiría de su responsabilidad (...)"  
(Destacados fuera de texto).

Si bien esta sentencia hizo referencia al Estatuto anterior, es importante recalcar que la esencia y los intereses de aquél persisten en el Nuevo Estatuto (intereses a la vida, integridad física y la salud de los consumidores), debido a que hacen parte del mismo Régimen de Protección al Consumidor, tanto así, que la Circular Única de esta Superintendencia si bien fue expedida en vigencia del Decreto 3466 de 1982, aún continúa vigente por no ser contradictoria a la Ley 1480 de 2011, sino que por el contrario, sus disposiciones son acordes con los principios y objetivos del actual Estatuto del Consumidor<sup>22</sup>. Por tal motivo, como existe una disposición expresa de la Corte Constitucional sobre el tipo de responsabilidad aplicado a este régimen de protección, no existe interpretación diferente actualmente a aplicar.  
(...)

Así mismo lo ha reconocido la doctrina al expresar que una de las características de la garantía de los productos (calidad e idoneidad), es que se trata de una obligación asociada a la responsabilidad sin culpa, lo cual puede ser predicable en

<sup>21</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-599 de 1992. Expediente Nos. D-062 y D-104. Magistrado Ponente: MORÓN DÍAZ, Fabio. Santafé de Bogotá D.C. 10 de diciembre de 1992. "La Corte ha declarado la constitucionalidad de ciertas formas de responsabilidad objetiva en ciertos campos del derecho administrativo, como es el régimen de cambios, en donde la Corporación ha considerado que dados los intereses en juego se admite la no pertinencia de los elementos subjetivos de la conducta tipificada previamente como sancionable, como son la intencionalidad, la culpabilidad e incluso la imputabilidad (...)"

<sup>22</sup> "Artículo 1. Principios Generales "Esta ley tiene como objetivos proteger, promover y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, así como amparar el respeto a su dignidad y a sus intereses económicos, en especial, lo referente a: (...)2. El acceso de los consumidores a una información adecuada, de acuerdo con los términos de esta ley, que les permita hacer elecciones bien fundadas (...)"

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

las demás conductas dispuestas en el Estatuto del Consumidor, cuando las mismas son de resultado:

"(...) Es responsabilidad objetiva, de tal forma que el productor o proveedor no pueden exonerarse de responsabilidad alegando simple prudencia y diligencia (...) solamente podrá alegar las causales enunciadas en el artículo 16 de la Ley 1480 de 2011. La Corte Constitucional en la sentencia C- 973 de 2002 ratificó este carácter: 'La norma consagra cuatro causales: fuerza mayor, el caso fortuito no sobrevenido por su culpa, el uso indebido del bien o servicio por parte del afectado y el hecho de un tercero. Al decir que el fabricante solamente se puede exonerar por esas razones está excluyendo 'el haber actuado diligentemente'. La responsabilidad no se funda en haber ocasionado un daño a otro por su actuación dolosa o negligente en la elaboración de un producto. Incluso podría demostrar el fabricante que actuó con diligencia, y, en todo caso, no se eximiría de su responsabilidad<sup>23</sup> (...)".

De esta forma, no cabe la menor duda que cuando se desconocen los derechos de los consumidores, la autoridad administrativa en estricto cumplimiento del procedimiento especial administrativo previsto en la Ley 1480 de 2011, puede imponer una sanción administrativa, al productor o proveedor por la inobservancia del Estatuto, debido a que las conductas aquí cuestionadas son de resultado y estos solo pueden ser exonerados de responsabilidad administrativa por expresa disposición de la norma, esto es, si logran acreditar la existencia de una causa excluyente justificativa y no previsible que configure una ruptura del nexo causal<sup>24</sup> por caso fortuito o fuerza mayor o que la publicidad fue adulterada o suplantada sin que se hubiera podido evitar la adulteración o suplantación.<sup>25</sup>

Así las cosas, la posición especial de preeminencia de las empresas comercializadoras o productoras, con principios fundantes del Estado Social de Derecho y derechos fundamentales tales como la dignidad humana, justifican un tratamiento especial y diferenciado respecto de otros regímenes en relación con las instituciones jurídicas que les resultan aplicables, por lo tanto consideraciones en torno a la culpa del actuar del empresario investigado, no hacen parte del análisis de dicha responsabilidad, puesto que es claro que el único aspecto que esta Autoridad debe valorar, es si el investigado cumplió o no lo previsto por la normatividad o si concurre una causal excluyente de responsabilidad, que en el presente caso no se acreditó.

Siguiendo lo expuesto, vale la pena resaltar que en uso de la libre configuración legislativa previamente abordada, el legislador en el Estatuto del Consumidor dispuso un régimen de responsabilidad sin culpa en el que los empresarios solo podrán alegar las causales de exoneración de responsabilidad dispuestas en el mismo; sin perjuicio de lo cual, a su vez planteó unas excepciones en las que sí se exige la verificación del elemento subjetivo, esto es, que medie dolo o culpa grave para la atribución de responsabilidad por los daños causados, porque así lo dispuso el legislador (...).

Asimismo, resulta importante traer a colación lo expuesto por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca sobre este tema, así:

"(...) el derecho administrativo sancionador, pese a ser parte del derecho punitivo a cargo del Estado, no le son aplicables en su integridad los principios del derecho penal y disciplinario, construidos a partir de la culpa y el dolo del agente, en tanto lo que se pretende amparar con la potestad sancionatoria del Estado, es el adecuado cumplimiento de su función para la relación de los fines que le son propios. Sobre el particular se ha pronunciado la Corte Constitucional al decir que:

'(...) en efecto, reiterada jurisprudencia ha afirmado que si bien tanto la actividad sancionada en lo administrativo como el proceso penal son expresiones de la facultad punitiva del Estado, y en ambas debe respetarse las garantías del debido proceso, unas y otras persiguen fines diferentes, en especial, esta diferente teleología se ha puesto de presente en relación con la potestad disciplinaria de la Administración como expresión de la facultad administrativa sancionadora; en ese sentido se han vertido los siguientes conceptos:

(...)

<sup>23</sup> VILLALBA CUÉLLAR, JUAN CARLOS. La responsabilidad del productor por garantías de bienes y servicio en el derecho colombiano. Universidad Militar Nueva Granada. Bogotá. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=87628085003>.

<sup>24</sup> Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual Sala Especializada en Protección al Consumidor Resolución 00082016/SPCINDECOPI expediente 2752014/CPCINDECOPIAQP

<sup>25</sup> Por información son las previstas en el párrafo del artículo 24 de la Ley 1480 de 2011.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*'La no total aplicabilidad de las garantías del derecho penal al campo administrativo obedece a que mientras en el primero se protege el orden social en abstracto y su ejercicio persigue fines retributivos preventivos y resocializadores, la potestad sancionatoria de la administración se orienta más a la propia protección de su organización y funcionamiento, lo cual en ocasiones justifica la aplicación restringida de estas garantías- quedando a salvo su núcleo esencial- en función de la importancia del interés público amenazado o desconocido.'*

*En el mismo sentido del fallo anterior la Corte ha destacado que la finalidad de la sanción administrativa es el adecuado funcionamiento de la Administración, objeto que vendría entonces a ser la diferencia específica que la distinguiría de la sanción penal:*

*'La sanción administrativa, como respuesta del Estado a la inobservancia por parte de los administrados de las obligaciones, deberes y mandatos generales o específicos que se han ideado para el adecuado funcionamiento y marca de la administración entre otros, y consecuencia concreta del poder punitivo del Estado, no debe ser ajena a los principios que rigen el derecho al debido proceso.'*

*'La no total aplicabilidad de las garantías del derecho penal al campo administrativo obedece a que mientras en el primero se protege el orden social en abstracto y su ejercicio persigue fines retributivos, preventivos y resocializadores, la potestad sancionatoria de la administración se orienta más a la propia protección de su organización y funcionamiento, lo cual en ocasiones justifica la aplicación restringida de estas garantías –quedando a salvo su núcleo esencial- en función de la importancia el interés público amenazado o desconocido<sup>26</sup>(...).'*

*En la misma línea, el Consejo de Estado ha señalado lo siguiente:*

*'(...) Al respecto ha sido criterio jurisprudencial de esta jurisdicción el considerar que el ejercicio del poder sancionatorio en cabeza del Estado, encuentra su límite propio en el respeto a los principios y garantías que informan el debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución.*

*Ha considerado la Sección, a partir de la naturaleza y finalidades de una y otra disciplinaria, que en el campo del derecho administrativo sancionatorio por infracciones al derecho financiero, como el que en esta oportunidad ocupa la atención de la Sección, en donde se debaten actos dictados en desarrollo de la facultad sancionatoria que ostenta el Superintendente Bancario, respecto de las actuaciones de la entidad y personas objeto de inspección, vigilancia y control, la aplicación de las garantías y fundamentos propios del derecho penal es restrictiva, en tanto no caben figuras tales como el dolo o la culpa, la imputabilidad, favorabilidad y otras aplicales en 'materia penal (...)'<sup>27</sup> (subrayado fuera de texto).*

*De esta forma, basta con el solo incumplimiento del mandato legal y la inobservancia de las obligaciones señaladas en la ley que tipifican la conducta en materia de derecho administrativo sancionatorio y, de allí la imposición de la sanción, para entender que se ha cometido la infracción, lo que ocurre en materia de protección de derechos al consumidor, ya que nos encontramos frente a una responsabilidad objetiva.*

*No obstante la naturaleza objetiva de la Responsabilidad en esta clase de actuaciones administrativas, en las que se encuentra en juego el interés público, sin que sea necesario abordar la culpa de la administración, es lo cierto que conforme a las garantías del debido proceso y derecho de defensa, la fuerza mayor y caso fortuito pueden ser alegados válidamente como eximentes de responsabilidad<sup>28</sup> (...)*  
(Destacados fuera de texto).

De esta manera, se ha planteado, en lo que respecta a la facultad administrativa sancionatoria de esta Autoridad, que el tipo de responsabilidad aplicable es la objetiva. En tal sentido, basta con la mera trasgresión normativa y la potencialidad del daño que pueda generar la conducta infractora a los consumidores para que se pueda determinar la existencia responsabilidad del sujeto pasivo, sin que para ello deba hacerse un estudio sobre la diligencia aplicada o no a su conducta.

<sup>26</sup> MONROY CABRA, Marco Gerardo (M.P) Corte Constitucional Sentencia C-506 de 2002. Referencia expediente D-3852.

<sup>27</sup> PALACIO HINCAPIÉ, Juan Ángel (M.P) Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Cuarta- Sentencia del 18 de abril de 2002

<sup>28</sup> TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA. Sección Primera. Subsección "A". Proceso N° 250002341000201601306-00. Medio de Control: Nulidad y Restablecimiento del Derecho. Demandante: COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P. Demandando: SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. Asunto: Sentencia de Primera Instancia. 9 de mayo de 2019.

“Por la cual se decide una actuación administrativa”

Lo anterior implica que la única forma que resulta viable para que un vigilado pueda exonerarse de la responsabilidad, una vez constatados los hechos que dan lugar a la formulación del cargo por vulneración al régimen de protección al consumidor, es alegando alguna causa extraña, la cual a su vez requiere ser sustentada en debida forma a través de medios probatorios idóneos.

Así pues, cabe puntualizar que, por casual de eximente de responsabilidad se entiende aquella situación o circunstancia que impide imputar determinada conducta infractora a un agente, por lo que es impropia su declaratoria de responsabilidad. De esta manera, no se configura una relación de causalidad entre el hecho y el daño y, por ende, se libera totalmente al demandado de responsabilidad<sup>4</sup>. Así, es menester mencionar lo que el Consejo de Estado ha conceptuado:

*“Las tradicionalmente denominadas causales eximentes de responsabilidad –fuerza mayor, caso fortuito, hecho exclusivo y determinante de un tercero o de la víctima– constituyen un conjunto de eventos que dan lugar a que devenga jurídicamente imposible imputar, desde el punto de vista jurídico, la responsabilidad por los daños cuya causación da lugar a la iniciación del litigio a la persona o entidad que obra como demandada dentro del mismo (...)Por otra parte, a efectos de que operen los mencionados eximentes de responsabilidad (hecho de la víctima o de un tercero), es necesario aclarar, en cada caso concreto, si el proceder –activo u omisivo– de aquellos tuvo, o no, injerencia y en qué medida, en la producción del daño. En ese orden de ideas, resulta dable concluir que para que dichas causales eximentes de responsabilidad puedan tener plenos efectos liberadores respecto de la responsabilidad estatal, resulta necesario que la conducta desplegada por la víctima o por un tercero sea tanto causa del daño, como la raíz determinante del mismo (...)”<sup>5</sup>.*

En ese orden de ideas, es necesario hacer hincapié en que para alegar la existencia de alguna de las causales eximentes de responsabilidad (entre otras, “fuerza mayor, caso fortuito, hecho exclusivo y determinante de un tercero o de la víctima”<sup>6</sup>), resulta indispensable que quien las invoca, identifique la causal alegada, sustente su existencia, esto es, que pruebe los presupuestos de irresistibilidad e imprevisibilidad del hecho aducido<sup>7</sup> y su exterioridad<sup>8</sup>, con el fin entonces que se acredite la ruptura del nexo causal, es decir que, demuestre efectivamente que no se configura una relación de causalidad para atribuirle una responsabilidad<sup>9</sup>.

De esta manera, al momento de analizar los medios probatorios que sirvieron de sustento a la imputación fáctica endilgada la sociedad **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1, en contraste con los argumentos de la defensa y del tercero interesado, deberá tenerse en cuenta este aspecto como premisa fundamental en aras de determinar si al sujeto pasivo le asiste el deber de responder por los hechos relacionados con las posibles fallas de calidad, idoneidad y seguridad del **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**.

### **36.1.2. Frente a la prueba allegada por el tercero interesado con posterioridad al cierre del periodo probatorio.**

Al respecto, se tiene que mediante escrito radicado con el número 18-284669-147 del 16 de febrero de 2022, el apoderado del tercero interesado **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL** puso en conocimiento de esta Dirección la columna de opinión denominada “*Todo Pago*”, escrita por el periodista [REDACTED] y publicada en el medio de comunicación “*Cambio Colombia*”. En ese orden de ideas, y comoquiera que dicho documento fue aportado con posterioridad al cierre del periodo probatorio, corresponde a este Despacho, dentro de esta etapa procesal, pronunciarse sobre su pertinencia, conducencia y/o utilidad dentro del presente trámite, a fin de determinar si puede ser tenido en cuenta como prueba o si ha de rechazarse en los términos del artículo 168<sup>29</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Lo anterior, teniendo en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo los interesados pueden aportar pruebas durante la actuación administrativa y **hasta antes de que se profiera decisión de fondo**.

<sup>29</sup> “El juez rechazará, mediante providencia motivada, las pruebas ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles.”

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Así mismo, poniendo de presente que la conducencia de la prueba está definida por la jurisprudencia como "(...) una comparación entre el medio probatorio y la ley, a fin de saber, si el hecho se puede demostrar en el proceso, con el empleo de ese medio probatorio"<sup>30</sup>.

De otra parte, la pertinencia, consiste en "(...) la adecuación entre los hechos que se pretenden llevar al proceso y los hechos que son tema de la prueba en éste. En otras palabras, es la relación de facto entre los hechos que se pretenden demostrar y el tema del proceso (...)"<sup>31</sup>.

En la misma línea, mediante sentencia de 30 de junio de 1998, la Sala Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia indicó que: "(...) el legislador adoptó un concepto único y complejo, en el sentido de que la conducencia se predica de la prueba y la pertinencia de los hechos materia del proceso, pero ninguna será conducente si no es apta para llevarnos a la verdad sobre los hechos objeto del procesamiento, que a su vez son los únicos pertinentes. Son dos caracteres inseparables, porque si la prueba nos guía a establecer hechos completamente ajenos al proceso, no solo es impertinente, sino que también resulta inconducente, pues se ha separado drásticamente del único objeto señalado en el proceso como plan de acción. La conducencia solo puede apreciarse a través de una relación de la prueba con los hechos (...)"

Frente a la utilidad, se deduce que las pruebas allegadas al proceso deben prestar algún servicio en el mismo que conduzca a la convicción del juez o al correspondiente operador jurídico, de tal manera que, si una prueba que se pretende aducir no tiene ese propósito, debe ser rechazada de plano por aquél. Según la doctrina "(...) [e]n términos generales, se puede decir que la prueba es inútil cuando sobra, por no ser idónea, no en sí misma, sino con relación a la utilidad que le debe prestar al proceso, ya que éste sólo puede recaudar las pruebas necesarias para el pronunciamiento del fallo. Si nos valiéramos de una metáfora, podríamos decir que el proceso debe consumir las pruebas que le sean absolutamente necesarias para pronunciar el fallo y que no puede darse el lujo de recaudar pruebas que sobren, superfluas, redundantes o corroborantes, cuando esto no sea absolutamente necesario"<sup>32</sup>.

En ese orden de ideas, esta Dirección procedió a examinar el contenido del documento encontrando que si bien en éste alude en algunos párrafos al Representante Legal de la sociedad investigada, tales referencias no guardan relación directa con el objeto de la presente investigación administrativa, esto es, con el presunto incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 1480 de 2011 como consecuencia de las posibles afectaciones a la calidad, seguridad e idoneidad del **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**, pues, por el contrario, atañen a un proceso penal relacionado con presuntas actividades ilícitas desarrolladas en torno a la multinacional coreana **HYUNDAI**, situación ajena al tema del proceso que se lleva a cabo en esta Superintendencia y respecto de la cual, además, ésta no resulta competente.

En tal sentido, encuentra este Despacho que la prueba allegada por el apoderado del tercero interesado resulta impertinente e inconducente, en tanto que no se puede establecer la relación entre los hechos narrados en la columna de opinión y la norma objeto de estudio, es decir, no corresponde al tema del proceso al tratarse de aspectos ajenos a las presuntas fallas en la calidad, seguridad e idoneidad del **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**, razón por la cual deberá ser rechazada a la luz de lo establecido en el artículo 168 del Código General del Proceso.

### 36.1.3. Frente a la supuesta inexistencia del cargo imputable a la investigada:

En este punto, esta Dirección considera pertinente efectuar sus consideraciones con respecto al argumento expuesto por el apoderado de la sociedad investigada en su escrito de descargos radicado con el número 18-284669-79 del 14 de mayo del 2021, en el que señala que el cargo endilgado resulta inexistente, en los siguientes términos:

*"En el marco del régimen administrativo sancionatorio, el cargo enrostrado, debe ser **CATEGÓRICO, CLARO, DETERMINABLE** y **ESPECÍFICO**, más no abstracto o general, es así como en el acto de formulación de cargos no se atribuye de forma concreta cuál es la acción u omisión imputable a mi prohijada, pues el supuesto cargo se hace de*

<sup>30</sup> PARRA QUIJANO Jairo. Manual de Derecho Probatorio. Décima Octava Edición. Librería Ediciones del Profesional LTDA. Pág. 145. Bogotá. 2011.

<sup>31</sup> Ídem.

<sup>32</sup> PARRA QUIJANO Jairo. Manual de Derecho Probatorio. Décima Octava Edición. Librería Ediciones del Profesional LTDA. Pág. 148. Bogotá. 2011.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*manera genérica sin determinación alguna de circunstancias fácticas de tiempo, modo y lugar, máxime cuando simplemente se aduce transgredir lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1480 del año 2011, lo cual desconoce de forma abierta lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 47 de la Ley 1437 del año 2011. La anterior afirmación se puede colegir de la simple revisión de la parte resolutive del acto administrativo aquí cuestionado en sede de descargos, en donde tan solo se hace alusión al presupuesto normativo presuntamente quebrantado."*

En la misma línea, mediante el escrito de alegatos de conclusión radicado con el número 18-284669-143 y 284669-144 del 22 de diciembre de 2021, agregó:

*"Aunado a lo anterior, debe precisarse que, en el curso de la actuación administrativa, siempre siguió brillando por su ausencia una calificación o imputación objetiva de cargos por parte de su entidad, de manera que se hace imperioso absolver a mi representada de cualquier cargo, so pena que entendimiento distinto cercena garantías ius fundamentales por resquebrajamiento directo del derecho de defensa y contradicción."*

*Muy a pesar de lo anterior, mi representado realizó una defensa técnica integral de cuya ponderación probatoria se permite concluir la prosperidad de los eximientes que infundada y de forma ambigua se le imputan."*

Al respecto esta Dirección debe poner de presente que la Resolución N°23185 del 21 de abril del 2021, por medio de la cual se formuló el pliego de cargos, estableció con precisión y claridad los hechos que dieron lugar a la apertura de la presente investigación administrativa. Así pues, se indicó de manera expresa que la presunta vulneración a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011, se daría como consecuencia de las posibles fallas en la calidad, seguridad e idoneidad de la construcción del **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**, en los siguientes términos:

*"(...) este Despacho advierte que al parecer frente a los elementos estructurales del inmueble NEOS NOGAL, se presentan **vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, caída y/o ausencia de ladrillos de la fachada de dicha estructura**, entre otros, lo que generaría una fisura en la estructura del concreto y la armadura del mismo, y ocasionaría posiblemente lesiones no solo para sus propietarios sino para los consumidores en general."*

*Asimismo, de los soportes antes relacionados, se pudo observar que el inmueble presentaría posiblemente deficiencias constructivas graves y que al parecer, impedirían el uso de las zonas comunes de dicho inmueble, como lo correspondiente a **la escalera ubicada en el piso 14 que no tiene los anclajes suficientes y presenta movimiento al uso, instalaciones sin soportes en cielos y ductos, el voladizo de la cubierta, problemas frente al pararrayos al no tener continuidad el edificio frente al sistema de apantallamiento, múltiples fisuras en diferentes zonas del bien, los sifones no estarían impermeabilizados lo que ocasionaría filtraciones en pisos inferiores, el emboquillado irregular del ladrillo, exceso de materiales de construcción que podrían generar sobre esfuerzos en la cubierta del edificio, instalaciones sin marquillado, instalaciones eléctricas sin realizar y sin aislar en el cuarto de caldera, falta de terminación de acabados en la caldera, falta de terminaciones en las escaleras, ductos sin tapas o tapas mal instaladas, escaleras sin el pasamanos en los costados, la ausencia de señalización de las rutas de evacuación, tanque de agua afectado por oxido, ausencia de monitores de agua instalados, así como que no está la totalidad de los medidores de gas instalados.***

*En tal sentido, dicha circunstancia generaría una posible ausencia de calidad e idoneidad respecto de dicha construcción y, por lo tanto una presunta violación de los derechos de los copropietarios que residen allí a recibir productos de calidad en las condiciones que establece la garantía legal.*

*En ese orden y teniendo en cuenta que, los consumidores toman la decisión más importante de sus vidas al adquirir un inmueble, por la inversión de sus ahorros, la destinación de capital y la adquisición de créditos con terceros que respalden sus obligaciones y, considerando que probablemente la adquisición de los apartamentos que conforman al edificio NEOS NOGAL se hizo con vocación de amplia permanencia y para construir hogares protegidos y blindados de cualquier perturbación, se observa en el presente caso que posiblemente no existe tal satisfacción por parte de estos, toda vez*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

que en la etapa de averiguación preliminar varios de los propietarios presentaron sendos escritos y expusieron las circunstancias que podían afectar los derechos que les asistían como consumidores, por parte de dicha construcción.

Aunado a lo anterior, es de destacar que de acuerdo con el artículo 6° de la Ley 1480 de 20118, se señala que los productos que se pongan a disposición del público consumidor a través de los canales de mercado, no podrán en ningún caso, otorgar calidad, idoneidad y seguridad inferior a la contenida dentro de los reglamentos técnicos y medidas sanitarias y fitosanitarias, por lo que resulta importante señalar que de acuerdo con el informe antes expuesto, se indicó que la aquí investigada **posiblemente había desconocido el reglamento técnico NSR-10**, lo cual sirve de asidero fáctico en dicho documento para endilgar una falta gravísima al enajenador; del mismo modo, **tal situación podría posiblemente devenir en un incumplimiento a la norma en comento, constituyendo per se una posible falencia en la seguridad ofrecida, teniendo en cuenta que, la afectación a los elementos estructurales del inmueble, conforme a dicho informe, darían lugar a una posible ausencia de seguridad para la vida e integridad de los habitantes de NEOS NOGAL, poniendo en riesgo inminente los intereses jurídicamente tutelados para quienes allí residen.**

Además, reforzando lo previamente expuesto, es imprescindible el análisis de la presunción *iuris tantum* consagrada en el numeral 14 del artículo 5° de la Ley 1480 de 20119, correspondiente a indicar que **el incumplimiento a un reglamento técnico en un producto lo hace inseguro, lo cual aparentemente se ajusta al caso objeto de estudio, pues al parecer la seguridad de todos y cada uno de los moradores de NEOS NOGAL, se vería en entredicho a raíz de las posibles fisuras en la plaza de entresuelo de la cubierta en diferentes zonas, la posible existencia de vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, las fisuras en vigas y viguetas del entresuelo del sótano 1, la escalera del piso 12 al 14 sin pasamanos en ambos costados, entre otros.**

Así las cosas y teniendo en cuenta los soportes documentales previamente expuestos y, en particular, el informe de verificación de hechos N° 19-922 del 23 de agosto de 2019, se observa una probable ausencia de seguridad, en tanto que las condiciones del inmueble NEOS NOGAL entregado para su habitación, no cumple con lo que se reputa propio e inherente a una unidad residencial de ese talante en cuanto a la tranquilidad para sus residentes de habitar de manera permanente y continua su vivienda, ya que las pruebas antes expuestas sustentan las posibles fallas en la edificación, que podrían poner en riesgo la salud e integridad de los habitantes y de los consumidores en general.

Asimismo, se evidencia que al parecer el inmueble en referencia, no resulta ser idóneo por cuanto que, una parte importante de sus instalaciones no funciona o no existen medidores de agua instalados, generando intermitencia en dicho servicio público esencial, así como que tampoco al parecer existe la totalidad de los medidores de gas instalados, circunstancia que podría ocasionar fugas en caso de ser manipulados, hechos que en suma, ocasionarían una afectación a los consumidores, por ausencia de idoneidad del producto.(...)"

De esta manera, se hace evidente que el pliego de cargos especificó las acciones u omisiones imputables a la investigada y que se podrían configurar como fallas en la seguridad, idoneidad y calidad de la edificación **NEOS NOGAL** pues se establecieron de manera concreta algunas de las fallas advertidas, verbigracia, vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, caída y/o ausencia de ladrillos de la fachada de dicha estructura, instalaciones sin soportes en cielos y ductos, el voladizo de la cubierta, problemas frente al pararrayos al no tener continuidad el edificio frente al sistema de apantallamiento, múltiples fisuras en diferentes zonas del bien, sifones no impermeabilizados lo que ocasionaría filtraciones en pisos inferiores, emboquillado irregular del ladrillo, exceso de materiales de construcción que podrían generar sobre esfuerzos en la cubierta del edificio, instalaciones sin marquillado, instalaciones eléctricas sin realizar y sin aislar en el cuarto de caldera, falta de terminación de acabados en la caldera, falta de terminaciones en las escaleras, ductos sin tapas o tapas mal instaladas, escaleras sin el pasamanos en los costados, la ausencia de señalización de las rutas de evacuación, tanque de agua afectado por óxido, ausencia de monitores de agua instalados, así como que no está la totalidad de los medidores de gas instalados, desconocimiento el reglamento técnico NSR-10, entre otros, que se pudieron advertir preliminarmente a partir del informe de verificación de hechos N°19-922 del 23 de agosto de

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

2019, realizado por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. y remitido a esta Dirección por parte de la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat. En tal sentido, encuentra esta Dirección que las condiciones de tiempo (hallazgos del 23 de agosto de 2019), modo (las fallas previamente indicadas) y lugar (**EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**) fueron debidamente establecidas.

Así las cosas, no se entiende el por qué la investigada pretende desvirtuar la imputación fáctica endilgada señalando que ésta fue redactada de manera general, cuando lo cierto es que fue establecida de manera categórica, clara, determinable y específica, tal y como se pudo observar a partir de la transcripción traída a colación en precedencia.

Por otra parte, no resulta de recibo para este Despacho la afirmación según la cual la supuesta indeterminación del cargo se colige de la revisión de la parte resolutive de la Resolución N°23185 del 21 de abril del 2021, pues si bien en ésta tan solo se hace alusión al presupuesto normativo presuntamente quebrantado, dicha circunstancia obedece a la estructuración misma que se predica de todas las resoluciones administrativas, pues éstas se componen, entre otros, de una parte considerativa, dentro de la cual se expone toda la motivación del acto, incluyendo los hechos que dan lugar a su expedición- como los que podrían configurar una presunta vulneración a lo dispuesto en el artículo 6 de la ley 1480 de 2011- y de una parte resolutive, en la que se establece de manera concreta la decisión de la administración como consecuencia de lo expuesto en la parte considerativa o motiva.

En ese orden, comoquiera que la motivación del acto administrativo quedó plenamente establecida en la parte considerativa del pliego de cargos, tal y como se señaló con anterioridad, no se entiende por qué debería establecerse la motivación nuevamente en la parte resolutive de la decisión sobre el inicio de la presente investigación administrativa como lo pretende el apoderado.

Así las cosas debe indicársele a la investigada que en este caso, en la Resolución N°23185 del 21 de abril del 2021 "*por la cual se inicia una investigación administrativa mediante formulación de cargos*", se plasmó la manifestación de la administración, regida por los criterios de legalidad, debida calificación jurídica y apreciación razonable tanto de los hechos como de los fundamentos de derecho. Tan es así, que esta Dirección teniendo en cuenta lo que establece tanto la Ley 1480 de 2011, como el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, señaló de manera concreta las circunstancias fácticas y las disposiciones presuntamente vulneradas e individualizó a la persona jurídica objeto de la investigación así como las sanciones o medidas que serían procedentes.

En ese sentido, en dicho acto se evidencia de manera clara, precisa y circunstanciada los cargos que conforman la imputación fáctica que es objeto del presente, por lo que su expedición se realizó en debida forma, acogida tanto a la norma sustancial como procedimental aplicable y se le suministró al destinatario del mismo, las razones de hecho y de derecho, con el fin que éste durante el curso de la actuación administrativa ejerciera los derechos de defensa y contradicción que le asisten, por lo que, esta Dirección es enfática en resaltar que, en este caso, no se presenta una irregularidad o falencia respecto de la motivación del acto administrativo.

En consecuencia, se ha salvaguardado y garantizado los derechos que le asisten a la investigada en todas y cada una de las etapas del trámite, en especial el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción, razón por la cual los argumentos esgrimidos no son de recibo ni tienen la virtualidad de relevarla del presente juicio de responsabilidad.

**36.1.4. Frente a la supuesta falta de competencia de esta Dirección para conocer de los hechos que se investigan, por estar asignada a autoridades urbanísticas y de control urbano:**

Sobre el particular, se tiene que mediante escrito de descargos radicado con el número 18-284669-79 del 14 de mayo del 2021, el apoderado de la sociedad investigada manifestó:

*"El anterior planteamiento encuentra sustento en la medida que los hechos materia de investigación y que se destacan en la parte motiva del acto administrativo de inicio de investigación, son propios de actuaciones de control urbano en donde cuyo competente para la Ciudad de Bogotá, D.C. son las Alcaldías Locales en ejercicio de sus funciones de garantes del régimen de obras e infracciones urbanísticas, situación que per se y*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*dada la naturaleza del asunto hacía inadmisibile que su entidad asumiera conocimiento en el caso sub examiné, y menos aún, el disponer la apertura de investigación administrativa, ya que darse una interpretación distinta equivaldría a usurpar funciones asignadas a otra entidad pública transgrediendo de paso el derecho positivo, pues bien, para todos los efectos ha de entenderse que la función de confrontación y/o verificación de lo aprobado respecto de lo construido esta signada de forma exclusiva y excluyente a las Alcaldías Locales tal y como se destacó en precedencia erigiéndose con ello falta de legitimación de su entidad."*

Los anteriores argumentos fueron reiterados en su escrito de alegatos de conclusión radicado con el número 18-284669-143 y 284669-144 del 22 de diciembre de 2021, en el cual además agregó:

*"(...) Aunado a lo anterior, sea oportuno precisar que por conducto de las reiteradas quejas que ha impetrado de manera malintencionada la aquí quejosa ante diversas entidades administrativas, entre ellas, Secretaria Distrital del Hábitat, Secretaria de Gobierno, Alcaldía Local entre otras, los cuales guardan absoluta identidad fáctica, jurídica y argumentativa, ante cualquier eventual sanción, serían claramente constitutivos de violación flagrante al principio constitucional del non bis in idem."*

Así las cosas, corresponde aclarar que esta Autoridad ejerce la facultad sancionatoria legalmente atribuida<sup>33</sup>, como uno de los instrumentos con que cuenta el Estado para cumplir con sus cometidos y garantizar el cumplimiento de los mandatos dispuestos para proteger los derechos de los consumidores, por lo que una vez se tiene conocimiento de alguna infracción a las disposiciones sobre protección al consumidor y al existir mérito, se inicia una investigación administrativa cuyo resultado determinará la necesidad de imponer o no una sanción, sin tener en cuenta la intención dolosa, negligente o incluso diligente de la investigada, sino la infracción misma, es decir, la transgresión de la norma.

Al respecto, es menester advertir, que en virtud de la especialidad que reviste la responsabilidad del mercado en materia de protección al consumidor, los cimientos de la misma, cobran mayor relevancia por cuanto el impacto no se efectúa uno a uno, sino a una universalidad y, por ello, la inobservancia al régimen de protección al consumidor, trae consigo una sanción, fundamentada en las disposiciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 y sus normas concordantes.

Corolario de lo anterior, este Despacho procedió a dar inicio a la presente actuación, en ejercicio de las facultades administrativas de inspección, vigilancia y control asignadas por el Decreto 4886 de 2011 el cual, establece en cabeza de ésta el deber de velar por el cumplimiento de las normas sobre protección al consumidor, en particular, las contenidas en el Estatuto del Consumidor y las demás que regulan los temas concernientes a la calidad, la idoneidad, las garantías de los bienes y servicios, así como por la verificación de la responsabilidad por el incumplimiento de las normas sobre información veraz y suficiente, indicación pública de precios, promociones y ofertas, entre otros.

De esta manera, resulta necesario especificar que esta Dirección encontró el mérito para iniciar la presente investigación administrativa, al haber advertido preliminarmente que aparentemente la investigada incurrió en una vulneración a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011 por posibles fallas en la calidad, seguridad e idoneidad del **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**.

En tal sentido, debe tenerse en cuenta que al tenor literal de la norma en comento se puede establecer que cuando se pone un bien o servicio en el mercado nacional, como en el caso de los inmuebles, quienes participan en la cadena de comercialización están obligados a garantizar que dicho producto sea idóneo, de calidad y seguro para los consumidores, pues en caso contrario, tanto productores como proveedores deberán responder solidariamente por los perjuicios ocasionados con dicha falta y de manera individual cuando se trate de un proceso administrativo que busque determinar si la conducta del agente del mercado ha infringido el régimen normativo

<sup>33</sup> De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 12 del Decreto 4886 de 2011, se le facultó a esta Entidad. "**Artículo 12. Funciones de la Dirección de Investigación de Protección al Consumidor. Son funciones de la Dirección de Investigación de Protección al Consumidor:**  
1. Decidir y tramitar las investigaciones administrativas que se inicien de oficio o a solicitud de parte por presunta violación a las disposiciones vigentes sobre protección al consumidor cuya competencia no haya sido asignada a otra autoridad, e **imponer de acuerdo con el procedimiento aplicable las medidas y sanciones que correspondan de acuerdo con la ley, así como por inobservancia de órdenes e instrucciones impartidas por la Superintendencia.**" (Resaltado fuera de texto)

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

de protección al consumidor.

En ese orden de ideas, cabe resaltar que la imputación fáctica endilgada se enmarca dentro de las competencias legalmente asignadas a esta entidad, pues fue formulada en aras de proteger el interés general de los consumidores de conformidad con el régimen establecido en la Ley 1480 de 2011, toda vez que lo que se busca es preservar el derecho que les asiste a recibir productos de calidad, esto es, de acuerdo con las características inherentes del bien y a las atribuidas por la información suministrada sobre este; idóneos, es decir, aptos para satisfacer las necesidades para las cuales han sido comercializados; y seguros, lo cual se traduce en que el producto no presente riesgos irrazonables para la salud o integridad de los consumidores.

Así las cosas, no es cierto que esta Entidad esté ejerciendo actuaciones relacionadas con el control urbano como lo pretende hacer ver el apoderado pues, por el contrario, en el acto administrativo de formulación de cargos se estableció con precisión y claridad que las normas presuntamente infringidas hacen parte de las garantías legalmente establecidas en aras de salvaguardar los derechos de los consumidores, en concreto las establecidas en el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011, respecto de la cual ciertamente le asiste competencia a esta Superintendencia en cabeza de la Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor.

De lo anterior se colige que en ningún momento esta Autoridad administrativa ha ejercido actuaciones tendientes a usurpar las funciones asignadas a las Alcaldías Locales, toda vez que únicamente está velando por el cumplimiento de las disposiciones consagradas en el Estatuto del Consumidor, y no por el de las normas de ordenamiento territorial, planes de desarrollo y demás instrumentos que orientan la gestión del ordenamiento territorial, las cuales efectivamente están asignadas a la Secretaría Distrital de Hábitat, de conformidad con lo establecido en el Decreto 121 de 2008.

Ahora bien, en cuanto a la posible vulneración del "non bis in ídem" que alega la defensa, esta Dirección considera oportuno señalar que si bien es cierto en virtud de este principio se ha establecido que un administrado no puede ser sancionado dos veces por los mismos hechos, debe además presentarse una identidad en otros aspectos como el sujeto/persona y la causa/bien jurídico. Así lo ha establecido la Corte Constitucional al indicar que:

*(...) Es cierto que toda persona tiene derecho a la emisión de una decisión definitiva en los conflictos suscitados y a la proscripción de la facultad estatal de reconsiderar esa decisión definitiva pues es claro que con un tal proceder se extendería un manto de inseguridad jurídica sobre las decisiones de los poderes públicos y se socavarían las bases mismas del Estado de derecho. Sin embargo, para que tal derecho se consolide se requiere mucho más que la simple identidad en la situación de hecho que sirve de punto de partida a esas diversas actuaciones, circunstancia que explica por qué la jurisprudencia y la doctrina, recogiendo decantadas elaboraciones, exijan la triple identidad de objeto, causa y persona entre dos actuaciones para afirmar la vulneración del principio non bis in ídem. <sup>34</sup>(...)"*

Sobre el contenido de esta triple identidad, el mismo órgano se ha pronunciado señalando que:

*"La identidad en la persona significa que el sujeto inculpatado debe ser la misma persona física en dos procesos de la misma índole.*

*(...)*

*La identidad del objeto está construida por la del hecho respecto del cual se solicita la aplicación del correctivo penal. Se exige entonces la correspondencia en la especie fáctica de la conducta en dos procesos de igual naturaleza.*

*(...)*

*La identidad en la causa se refiere a que el motivo de la iniciación del proceso sea el mismo en ambos casos<sup>35</sup>.*"

A su turno, la Doctrina se refiere a estos tres elementos de la siguiente manera:

#### *"(...) 2.2.1 Identidad subjetiva*

*La aplicación del principio non bis in ídem exige que el poder sancionador sea ejercido en sede de una misma persona. A simple vista, la verificación de este elemento no presenta mayores inconvenientes, pues únicamente demanda que el sujeto pasivo sobre*

<sup>34</sup> Sentencia C-391 del 2002.

<sup>35</sup> Sentencia C-244 de 1996

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

el que haya recaído o puede recaer una doble sanción o un segundo proceso sancionador sea la misma persona, con independencia del título de culpabilidad que resulte de la aplicación. Por consiguiente, basta con corroborar las características físicas e identidad del sujeto.

(...)

### **2.2.2 Identidad del bien jurídico tutelado**

La identidad en el bien jurídico protegido en las infracciones administrativas es el segundo elemento necesario para que opere el principio *non bis in idem*. Queremos decir con ello que para que una persona sea sancionada o se le siga un doble proceso, **tanto la segunda sanción como el segundo procedimiento deben responder a bienes jurídicos diversos.**

(...)

Al no existir una respuesta por parte del legislador ni de la doctrina constitucional sobre el alcance del bien jurídico en el derecho administrativo, se suscita la cuestión de determinar cuál es el bien jurídico relevante como elemento integrante del principio en cuestión: ¿será acaso el que protege las infracciones independiente consideradas o, por el contrario, aquel que se encuentra comprendido en una norma en su conjunto?

La primera opción está orientada a analizar cada uno de los elementos normativos que constituyen la infracción, pues en la medida que dichos elementos queden definidos claramente en la descripción típica, el legislador asegurará la protección del bien jurídico. En este sentido, se puede recurrir a la afirmación de Jescheck (1981): 'El bien jurídico es el concepto central del tipo, en torno al que giran todos los elementos objetivos y subjetivos, y un importante instrumento de la interpretación'.

**Podríamos estar ante dos o más infracciones que si bien a simple vista parecieran iguales contienen elementos normativos que las diferencian y hacen posible la reiteración punitiva o la dualidad de procedimientos.**

(...)

Resultado de la elección de este camino, el trabajo del operador jurídico será analizar detalladamente los ingredientes normativos que el legislador haya incluido en cada una de las infracciones para determinar si estamos ante una conducta que lesiona un mismo bien jurídico o, por el contrario, se trata de dos bienes jurídicos diversos. Pues en la medida que estos rasgos hayan sido previstos en el mismo tipo podremos establecer si se trata del mismo bien o, por el contrario, de dos bienes que aunque muy cercanos buscan salvaguardar intereses diversos para la comunidad. Esta parece ser la postura de la Corte Constitucional, que ha exigido la identidad de los fundamentos normativos como requisito indispensable del *non bis in idem* (C-4711/2006).

(...)

De otra parte, en el segundo caso, cuando el camino escogido es el de interpretar el contenido del concepto de bien jurídico con base en el conjunto de la norma y no mediante los elementos normativos que integran la infracción se nos impone una lectura diversa. En este caso de lo que se trata es de dos normas que contienen una descripción típica muy semejante y que a primera vista pareciera que protegen el mismo bien jurídico. En este sentido, **se optaría por la lectura del texto normativo en su conjunto, para a partir de ahí desentrañar la verdadera intención del legislador, y con ello precisar el bien jurídico que se buscaba proteger.** Para lograr este objetivo debemos remitirnos a los antecedentes que motivaron la norma o los debates legislativos que se generaron durante su proceso de elaboración o a su exposición de motivos, con el fin de indagar por el bien jurídico que el legislador intentó preservar en la ley.

(...)

### **2.2.3 Identidad objetiva o fáctica**

Esta condición se erige como el tercer requisito del principio, y significa que un hecho no puede ser sancionado o procesado en dos ocasiones. Es en el elemento objetivo o fáctico en el que se observa con mayor nitidez el origen procesal del principio *non bis in*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*idem, porque esta faceta ha marcado profundamente el significado de este requisito en el ámbito material, hasta el punto de que en ocasiones se lo confunde. (...) <sup>36</sup>*"

Así pues, cabe resaltar que de conformidad con lo dicho tanto por la doctrina como por la jurisprudencia el ordenamiento jurídico avala que un administrado pueda ser sancionado más de una vez por una misma conducta cuando éstas sanciones persigan finalidades diferentes<sup>37</sup> o pretendan proteger bienes jurídicos distintos<sup>38</sup>, pues en tal caso no se presentaría una identidad de causa por cuanto la motivación que daría lugar al inicio del procedimiento administrativo sería distinta.

En ese orden de ideas se advierte que, pese a que en la Secretaría Distrital del Hábitat de la Alcaldía de Bogotá cursa una investigación en contra de la sociedad **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, esta tiene por finalidad la de salvaguardar lo establecido en el acuerdo N°79 de 2003 "por el cual se expide el código de policía de Bogotá D.C.", la ley 400 de 1997 "por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes", el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR10, el Código Eléctrico Colombiano - NTC 2050, la Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", la Norma Técnica Colombiana NTC 4145 sobre accesibilidad de las personas a edificios y escaleras, la Ley 66 de 1968 "por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia"<sup>39</sup>, entre otras normas relacionadas con el cumplimiento de determinadas especificaciones técnicas, en este caso de la edificación **NEOS NOGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de cara a la protección del ordenamiento territorial y el control urbano.

En cambio, la presente investigación administrativa tiene por finalidad garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011 "Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones", en torno a la calidad, idoneidad y seguridad del bien adquirido por los consumidores, pues dicha normativa tiene como objetivos los de proteger, promover y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos que le asiste a este grupo, así como amparar el respeto a su dignidad y a sus intereses económicos, entre otros. Para lo pertinente, resulta oportuno traer a colación lo señalado previamente por esta Delegatura en los siguientes términos<sup>40</sup>:

**"Respecto al enfoque de la responsabilidad asumido por el régimen de protección al consumidor, es necesario precisar que el Derecho del Consumo surge como un área que tiene entre sus propósitos el establecimiento de mecanismos que permitan eliminar la asimetría existente entre las partes de las relaciones de consumo, las cuales tienen por objeto hacer posible que los consumidores satisfagan sus necesidades, de manera que accedan a productos de calidad, y realicen las transacciones en condiciones que les permitan tomar una decisión racional, sin que se vean sometidos a conductas que vulneren sus derechos.**

*En virtud a que la asimetría en la relación de consumo es la causa de un ámbito de protección especial de los derechos de los consumidores<sup>41</sup>, lo cual fue reconocido por la Asamblea Nacional Constituyente, cuando señaló que: "(...) los consumidores y usuarios han tenido una condición de inferioridad manifiesta ante los productores y comerciantes. Frente a esta situación el artículo que recomendamos [78 de la Constitución] consagra expresamente la intervención del poder público a favor de los consumidores y usuarios para hacer efectivos sus derechos a la salud, seguridad, información, libre elección, adecuado aprovisionamiento y para protegerlos también contra todo indebido aprovechamiento de sus condiciones de indefensión o subordinación <sup>42</sup>(...)"*

De esta manera, encuentra esta Dirección que no existe una trasgresión al principio del *non bis in*

<sup>36</sup> RAMÍREZ TORRADO, MARIA LOURDES. "El non bis in idem en el ámbito administrativo sancionador". Revista de Derecho N°40, 2013.

<sup>37</sup> CASTAÑO PARRA, DANIEL. "La prohibición del non bis in idem como garantía constitucional de los procesos administrativos sancionatorios en Colombia" en "El poder sancionador de la Administración pública: discusión, expansión y construcción". Ángela María Amaya Arias [ y Otros]; Alberto Montaña Plata, Jorge Iván Rincón (Editores) - Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2018.

<sup>38</sup> RAMÍREZ TORRADO, MARIA LOURDES. "El non bis in idem en el ámbito administrativo sancionador". Revista de Derecho N°40, 2013.

<sup>39</sup> Según consta en el radicado número 20-439140-0 del 20 de noviembre de 2020, mediante el cual la Secretaría Distrital de Hábitat allegó a esta Dirección copia del Auto N°4887 del 25 de noviembre de 2019 "Por medio del cual se abre una investigación administrativa".

<sup>40</sup> SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. Delegatura para la Protección del Consumidor. Resolución N° 58111 el 18 de septiembre de 2017, "Por la cual se decide un recurso de apelación". Expediente Radicado N°13-250111.

<sup>41</sup> GRANADOS ARISTIZÁBAL, JUAN IGNACIO. Las declaraciones publicitarias y la integración de las obligaciones que de ellas emanan al contenido del contrato con el consumidor. Una aplicación del principio de buena fe que resulta exigible a la totalidad de las relaciones contractuales. Revista e-mercatoria. Universidad Externado de Colombia. Vol. 12 núm., 1. 2013.

<sup>42</sup> Informe de ponencia sobre "derechos colectivos", Asamblea Nacional Constituyente, Gaceta Constitucional N°46.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*idem*, comoquiera que aun cuando existen dos investigaciones administrativas, y pese a que hay identidad de sujeto y de hechos, las mismas obedecen a causas completamente distintas de forma que, en caso de que se determine la responsabilidad del sujeto pasivo una vez efectuado el análisis probatorio en contraste con los argumentos esgrimidos por su apoderado, la eventual sanción sería válida a la luz del ordenamiento jurídico colombiano, comoquiera que pese a existir una identidad en los elementos subjetivo y objetivo, no ocurre lo mismo con respecto al motivo que dio lugar a ambas, esto es, al bien jurídico que se pretende proteger.

Como consecuencia de lo expuesto, se concluye que esta Entidad resulta competente para conocer del asunto en cuestión y por lo tanto cuenta con la facultad de imponer las sanciones administrativas a las que haya lugar en caso de determinarse una infracción a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011, sin que ello implique una vulneración al *non bis idem*, de forma que los argumentos traídos a colación en los escritos de descargos y de alegatos de conclusión sobre este aspecto no pueden ser de recibo.

**36.1.5. Frente a la supuesta falta de competencia de esta Dirección para controvertir la legalidad de las licencias de construcción y sus respectivas modificaciones, y frente a la carencia de causa de la presente investigación administrativa:**

Al respecto la investigada, mediante escrito de descargos radicado con el número 18-284669-79 del 14 de mayo del 2021, reiterado en su escrito de alegatos de conclusión radicado con el número 18-284669-144 del 22 de diciembre de 2021, manifestó:

*"(...) Evidente es que a su entidad no le es dado entrar a controvertir la legalidad de actos administrativos, pues primero no funge como superior Jerárquico de los Curadores Urbanos como particulares que ejercen funciones públicas, y en segundo lugar por estar tal competencia signada a otras Autoridades Administrativas, le resulta a todas luces improcedente.*

*No obstante lo anterior, nótese que tratándose de control de legalidad de los actos administrativos tal competencia se encuentra reservada para la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo y que por lo tanto le es manifiestamente ajena a su entidad. (...)"*

En similar sentido, en el apartado final de su escrito de alegatos de conclusión agregó:

*"Sea el momento de advertir a su entidad que dentro de las múltiples quejas y acciones instauradas por la aquí quejosa, ha sido la misma Curaduría Urbana, quien al resolver la solicitada REVOCATORIA DIRECTA radicada por la copropiedad en fecha del 30 de octubre del 2018 bajo el consecutivo N°. 001352, quien mediante Resolución 11001-2-19-0180, RATIFICÓ la legalidad de la licencia de Construcción que hay sobre el inmueble objeto de debate al considerar que se ha cumplido a cabalidad con los tramites y requisitos legales propios y necesarios para expedir la licencia LC 18-2-10153 del 26 de enero de 2018 en favor del aquí presunto infractor. La citada Resolución se encuentra ejecutoriada y sobre la misma no se advierte medio de control judicial que ponga en tela de juicio la legalidad de la misma y el cumplimiento de mi prohijado a lo allí licenciado, circunstancia que no puede pasar por desapercibido como quiera que, de plano, derrumba todas y cada una de las subjetivas aseveraciones de la parte querellante, máxime cuando lo entregado se ciñe fiel e íntegramente a lo ofertado del proyecto inmobiliario, con la precisión de las circunstancias atribuibles a la misma quejosa por la no permisión de dar continuidad y finalización con las obras correspondientes.*

*(...)*

*8. Mi prohijado se ha ceñido fielmente a lo aprobado por la autoridad competente, lo cual la hace ajena a cualquier tipo de responsabilidad como la aquí endilgada, presunción que no puede ser desconocida por su entidad, fundamentalmente cuando es la administración Distrital por conducto de un Curador Urbano quien dio viabilidad para el desarrollo del proyecto constructivo sin dubitación alguna, presupuesto que de darle un alcance y entendimiento distinto equivaldría a resquebrajar el PRINCIPIO DE LA CONFIANZA LEGITIMA que le asiste a mi representada, aunado al desconocimiento de las garantías Constitucionales de que goza mi procurada, en especial lo dispuesto en el artículo 29 y 84 de la Constitución Política."*

Frente a los argumentos traídos a colación en precedencia, esta Dirección debe poner de presente que en ningún momento la Resolución N°23185 del 21 de abril del 2021, a través de la

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

cual se formuló el pliego de cargos, realizó ni pretendió realizar control de legalidad alguno sobre los actos administrativos emitidos por los Curadores Urbanos como lo pretende hacer ver el apoderado, toda vez que el reproche giró en torno a las posibles conductas de la investigada que podrían enmarcarse como fallas en la calidad, seguridad e idoneidad del **EDIFICIO NEOS NOGAL -PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Así pues, cabe aclarar que si bien dentro de la imputación fáctica endilgada se mencionan las licencias LC13-4-0569 del 25 de junio de 2013, expedida por la Curaduría Urbana N°4 de Bogotá, LC18-2-0153 del 26 de enero de 2018 expedida por la Curaduría Urbana N°2 de Bogotá, y la Licencia No. LC18-2-0153 expedida por la Curaduría Urbana N°4 de Bogotá, tal circunstancia obedece tan solo a una parte de la narrativa sobre los antecedentes relacionados con el caso concreto, sin que se hayan cuestionado estos actos administrativos. Tan es así, que tanto en la conclusión de parte motiva como en la parte resolutive del pliego de cargos se establece de manera concreta y precisa que la posible infracción recaería sobre las conductas ejercidas por la sociedad **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT. 830.070.966-1, como se muestra a continuación:

*"(...) De conformidad con lo expuesto, este Despacho advierte que al parecer frente a los elementos estructurales del inmueble NEOS NOGAL, se presentan vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, caída y/o ausencia de ladrillos de la fachada de dicha estructura, entre otros, lo que generaría una fisura en la estructura del concreto y la armadura del mismo, y ocasionaría posiblemente lesiones no solo para sus propietarios sino para los consumidores en general.*

*Asimismo, de los soportes antes relacionados, se pudo observar que el inmueble presentaría posiblemente deficiencias constructivas graves y que al parecer, impedirían el uso de las zonas comunes de dicho inmueble, como lo correspondiente a la escalera ubicada en el piso 14 que no tiene los anclajes suficientes y presenta movimiento al uso, instalaciones sin soportes en cielos y ductos, el voladizo de la cubierta, problemas frente al pararrayos al no tener continuidad el edificio frente al sistema de apantallamiento, múltiples fisuras en diferentes zonas del bien, los sifones no estarían impermeabilizados lo que ocasionaría filtraciones en pisos inferiores, el emboquillado irregular del ladrillo, exceso de materiales de construcción que podrían generar sobre esfuerzos en la cubierta del edificio, instalaciones sin marquillado, instalaciones eléctricas sin realizar y sin aislar en el cuarto de caldera, falta de terminación de acabados en la caldera, falta de terminaciones en las escaleras, ductos sin tapas o tapas mal instaladas, escaleras sin el pasamanos en los costados, la ausencia de señalización de las rutas de evacuación, tanque de agua afectado por óxido, ausencia de monitores de agua instalados, así como que no está la totalidad de los medidores de gas instalados.*

***En tal sentido, dicha circunstancia generaría una posible ausencia de calidad e idoneidad respecto de dicha construcción y, por lo tanto una presunta violación de los derechos de los copropietarios que residen allí a recibir productos de calidad en las condiciones que establece la garantía legal.***

*En ese orden y teniendo en cuenta que, los consumidores toman la decisión más importante de sus vidas al adquirir un inmueble, por la inversión de sus ahorros, la destinación de capital y la adquisición de créditos con terceros que respalden sus obligaciones y, considerando que probablemente la adquisición de los apartamentos que conforman al edificio NEOS NOGAL se hizo con vocación de amplia permanencia y para construir hogares protegidos y blindados de cualquier perturbación, se observa en el presente caso que posiblemente no existe tal satisfacción por parte de estos, toda vez que en la etapa de averiguación preliminar varios de los propietarios presentaron sendos escritos y expusieron las circunstancias que podían afectar los derechos que les asistían como consumidores, por parte de dicha construcción.*

*Aunado a lo anterior, es de destacar que de acuerdo con el artículo 6° de la Ley 1480 de 20118, se señala que los productos que se pongan a disposición del público consumidor a través de los canales de mercado, no podrán en ningún caso, otorgar calidad, idoneidad y seguridad inferior a la contenida dentro de los reglamentos técnicos y medidas sanitarias y fitosanitarias, por lo que resulta importante señalar que de acuerdo con el informe antes expuesto, se indicó que la aquí investigada posiblemente había desconocido el reglamento técnico NSR-10, lo cual sirve de asidero fáctico en dicho documento para endilgar una falta gravísima al enajenador; del mismo modo, tal situación podría posiblemente devenir en un incumplimiento a la norma en comento,*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*constituyendo per se una posible falencia en la seguridad ofrecida, teniendo en cuenta que, la afectación a los elementos estructurales del inmueble, conforme a dicho informe, darían lugar a una posible ausencia de seguridad para la vida e integridad de los habitantes de NEOS NOGAL, poniendo en riesgo inminente los intereses jurídicamente tutelados para quienes allí residen.*

*Además, reforzando lo previamente expuesto, es imprescindible el análisis de la presunción iuris tantum consagrada en el numeral 14 del artículo 5° de la Ley 1480 de 20119, correspondiente a indicar que el incumplimiento a un reglamento técnico en un producto lo hace inseguro, lo cual aparentemente se ajusta al caso objeto de estudio, pues al parecer la seguridad de todos y cada uno de los moradores de NEOS NOGAL, se vería en entredicho a raíz de las posibles fisuras en la plaza de entrepiso de la cubierta en diferentes zonas, la posible existencia de vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, las fisuras en vigas y viguetas del entrepiso del sótano 1, la escalera del piso 12 al 14 sin pasamanos en ambos costados, entre otros.*

*Así las cosas y teniendo en cuenta los soportes documentales previamente expuestos y, en particular, el informe de verificación de hechos N°19-922 del 23 de agosto de 2019, se observa una probable ausencia de seguridad, en tanto que las condiciones del inmueble NEOS NOGAL entregado para su habitación, no cumple con lo que se reputa propio e inherente a una unidad residencial de ese talante en cuanto a la tranquilidad para sus residentes de habitar de manera permanente y continua su vivienda, ya que las pruebas antes expuestas sustentan las posibles fallas en la edificación, que podrían poner en riesgo la salud e integridad de los habitantes y de los consumidores en general.*

*Asimismo, se evidencia que al parecer el inmueble en referencia, no resulta ser idóneo por cuanto que, una parte importante de sus instalaciones no funciona o no existen medidores de agua instalados, generando intermitencia en dicho servicio público esencial, así como que tampoco al parecer existe la totalidad de los medidores de gas instalados, circunstancia que podría ocasionar fugas en caso de ser manipulados, hechos que en suma, ocasionarían una afectación a los consumidores, por ausencia de idoneidad del producto.*

*(...)*

**ARTÍCULO PRIMERO:** *INICIAR investigación administrativa mediante la presente FORMULACIÓN DE CARGOS en contra de NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN identificada con NIT.830.070.966-1, por la posible vulneración a lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 1480 de 2011. (...)"*

Ahora bien, si lo que pretende la investigada es librarse del juicio de reproche alegando que tramitó las respectivas licencias y que las mismas le fueron otorgadas, es menester señalar que en virtud de la Ley 1480 de 2011 y demás normas concordantes, su deber dentro del contexto de la construcción del **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL** no se limita a este aspecto, sino a garantizar que los inmuebles ofrecidos cumplan con los requisitos de idoneidad, calidad y seguridad para los cuales fueron diseñados a fin de que los consumidores puedan disfrutar de los mismos.

En otras palabras, no puede deshacerse de la posible responsabilidad atribuyéndola a los curadores urbanos, toda vez que sobre estos recae únicamente la función de expedición o modificación de las licencias, pero no la del diseño y fabricación, construcción o ejecución de la obra ofrecida a los consumidores, ni de la información atribuida a la misma por parte de los comercializadores del bien inmueble.

Sobre el particular resulta oportuno precisar que la Constitución Política de Colombia en su artículo 78 establece que la ley se encargará de regular el control que se ejerza sobre la calidad de los bienes y servicios ofrecidos y su comercialización en el mercado, estableciendo como responsables al productor y proveedor de las fallas que sobre estos se presenten sin distinción alguna. En ese sentido, se debe hacer especial énfasis en que dentro de la cadena de producción y comercialización, corresponde al productor el deber de asegurar la seguridad, calidad e idoneidad de los bienes y/o servicios ofrecidos en el mercado, tal como lo dispone el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011, así como que se reputan productores quienes directa o indirectamente elaboren un producto. Así las cosas, es claro para este Despacho que las posibles fallas en la fabricación de los productos atinentes al presente caso, esto es, del **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**, son de quien funge como productor de

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

los mismos, es decir, de la sociedad **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT. 830.070.966-1.

Así mismo debe aclararse que la presente imputación fáctica no fue sustentada en las meras afirmaciones puestas de presente ante esta Dirección por el querellante, como parece indicar el apoderado, en tanto que la misma fue formulada teniendo en cuenta los medios probatorios obrantes en el plenario, en concreto, los hallazgos evidenciados en el informe del 23 de agosto de 2019 allegado por la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá, en contraste con las fotografías de la edificación **NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Desde esa perspectiva, el hecho de que al resolver las solicitudes de revocatoria directa la Curaduría Urbana N°4 de Bogotá, haya ratificado la legalidad de alguna de las licencias, aun cuando pudiera eventualmente derrumbar las afirmaciones del denunciante, no tiene la virtualidad de desdibujar el reproche objeto del cargo enrostrado, comoquiera que éste último no tiene fundamento en aquellas sino, se reitera, en las pruebas debidamente allegadas al presente trámite.

En la misma línea el hecho de ceñirse fielmente a lo aprobado por la autoridad competente no tendría la potencialidad de hacer ajena a la investigada de cualquier tipo de responsabilidad como lo pretende hacer ver el apoderado comoquiera que tal y como se ha venido señalando, ésta se reputaría de la sociedad en su calidad de productora de la obra, por lo que legalmente le asiste el deber de responder ante cualquier infracción a las normas del Estatuto del Consumidor y demás concordantes.

Lo anterior no implica el resquebrajamiento del principio de la confianza legítima en tanto que el elemento objetivo o hecho generador de este es el cambio normativo total o parcial que se produce de la norma general o norma individual que protegía al administrado por parte del Estado, que de manera sorpresiva, sin medidas transitorias, ni mecanismos de compensación, altera la estabilidad de concretas situaciones jurídicas que tenía hasta ese momento el ciudadano frustrando las expectativas jurídicas que se le habían creado hasta ese momento<sup>43</sup>. En esa medida, resulta evidente que para el caso concreto no se ha presentado ningún cambio normativo pues, por el contrario, las exigencias del Estatuto del Consumidor sobre la calidad, e idoneidad de los bienes provienen de mucho tiempo atrás con el Decreto 3466 de 1982 "*Por el cual se dictan normas relativas a la idoneidad, la calidad, las garantías, las marcas, las leyendas, las propagandas y la fijación pública de precios de bienes y servicios, la responsabilidad de sus productores, expendedores y proveedores, y se dictan otras disposiciones*". Así mismo, lo relativo a la seguridad de los productos que se ofrecen en el mercado, hace parte de lo incorporado en el Estatuto del consumidor, el cual empezó a regir desde abril de 2012.

Tampoco representa de ninguna manera una vulneración al debido proceso de la sociedad investigada, en tanto que es claro que la presente imputación fáctica fue formulada con precisión y claridad estableciendo que el objeto de reproche es el de las posibles fallas de idoneidad, calidad, y seguridad que se reputan de la sociedad investigada en su calidad de productora del **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**, calidad que no ostentan las curadurías urbanas. Mucho menos, configura una contradicción a lo establecido en el artículo 84 de la Constitución Política de Colombia, por cuanto esta Autoridad no está exigiendo permisos, licencias o requisitos adicionales para el ejercicio de la actividad de construcción por parte del sujeto pasivo sino que, por el contrario, partió de medios probatorios que permitieron advertir posibles hechos dentro de la ejecución de la obra **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**, que se traducirían en una trasgresión a lo ya establecido en la Ley 1480 y demás normas concordantes.

Por otra parte, frente a la afirmación según la cual existen circunstancias atribuibles a la misma quejosa por la no permisión de dar continuidad y finalización a las obras correspondientes, es menester indicar que dicho asunto será tratado en un apartado posterior, toda vez que se evidenció que el apoderado del sujeto pasivo dedicó un acápite específico al desarrollo de este aspecto en sus escritos de descargos y de alegatos de conclusión.

Finalmente, sobre el argumento de que lo entregado se ciñe fiel e íntegramente al proyecto ofertado, esta Dirección también procederá a determinar la veracidad o no de esta afirmación en

<sup>43</sup> MEJÍA VÁSQUEZ, ALEXANDRA. "*El principio de la confianza legítima en el derecho urbanístico colombiano*". Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, 2010.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

acápites posteriores, al estudiar de fondo la posible responsabilidad de la investigada dentro de la imputación fáctica endilgada.

En ese orden de ideas, no pueden ser de recibo para esta Superintendencia los argumentos expuestos en éste acápite por el apoderado del sujeto pasivo, comoquiera que no es cierto que el acto administrativo de formulación de cargos haya cuestionado la legalidad de las licencias expedidas por los curadores urbanos, así como tampoco que las aparentes fallas ocasionadas durante la ejecución de la obra pueden ser atribuidas a dichas Autoridades, en la medida en que no se reputan como productores del bien inmueble.

### **36.1.6. Frente a la supuesta ocurrencia del fenómeno de "mora accipiendi" y la supuesta ausencia de imputación administrativa por culpa exclusiva de la quejosa:**

Sobre este aspecto la investigada, mediante sus escritos de descargos, radicado con el número 18-284669-79 del 14 de mayo del 2021 y de alegatos de conclusión, radicado con el número 18-284669-144 del 22 de diciembre de 2021 señaló:

#### **"3.6. OCURRENCIA DE LA MORA ACCIPIENDI**

*Llamo la atención de la autoridad administrativa en el sentido de indicar que desde ya hace varios meses ha sido la misma quejosa quien no ha permitido la ejecución y conclusión de algunas obras en el edificio, lo anterior al no facilitar el ingreso de personal técnico y de campo para tales fines, configurándose de esta manera un retraso en la producción del resultado de prestación (obras a ejecutar) como consecuencia de un comportamiento debido a una causa que es exclusivamente imputable al acreedor, para los efectos del caso sub lite entiéndase la parte quejosa, o lo que es lo mismo **IMPUTABILIDAD DE INCUMPLIMIENTO AL ACREEDOR** o lo que se reconoce como la **MORA ACCIPIENDI**.*

*Razón objetiva que permite destacar que es la parte aquí quejosa quien provoca y se hace responsable frente a posibles deficiencias sobrevinientes por la renuncia de permitir los arreglos por parte de la Constructora, fenómeno (Mora accipiendi) que encuentra sustento en lo normado por el artículo 1609 del Código Civil, situación que resulta imputable única y exclusivamente a la quejosa, y de especial ponderación al momento de proferir decisión administrativa de fondo.*

(...)

#### **3.8. AUSENCIA DE IMPUTACIÓN ADMINISTRATIVA POR CULPA EXCLUSIVA DE LA QUEJOSA**

*Debe manifestarse a la autoridad administrativa que la parte quejosa omitió informarle que los supuestos defectos y deficiencias en el proyecto inmobiliario resultan imputables a la misma copropiedad, quien de manera unilateral tomo la decisión de restringir e impedir el ingreso de mi representada como compañía constructora para la ejecución y culminación de obras, inclusive de atención de postventas al interior del proyecto, de manera que resulta inadmisibles la queja que da origen a la presente actuación, bajo la máxima que nadie puede alegar su propia culpa."*

En la misma línea, en las ponderaciones finales de sus alegatos de conclusión agregó:

*"Tal y como fuere suscrito y evidenciado a lo largo de la presente actuación administrativa, sea de importancia concluir y reiterar que la parte QUERELLANTE, de una forma infundada, ha venido impidiendo y obstaculizando, de forma categórica, el ingreso de personal de la sociedad constructora NEOS GRUOP S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN- para terminar, culminar, evaluar, reparar y ejecutar las obras en el edificio objeto de investigación, lo cual, ha generado un grave e irremediable perjuicio a mi prohijado como quiera que por hechos propios de la quejosa y decisiones inconsultas de los copropietarios y terceros ajenos a la voluntad de mi representada, se le ha impedido sistemáticamente el ingreso a las instalaciones, ignorando y atropellado su insistente buena voluntad de culminar, reparar, ejecutar y/o finiquitar las obras debidamente licenciadas.*

*Esta simple pero potísima situación fáctica permite concluir que en el caso particular y concreto yace el eximente de responsabilidad de CULPA EXCLUSIVA DE LA VICTIMA por cuanto es el mismo querellado quien ha impedido culminar y/o finiquitar las obras al obstaculizar cualquier intervención y/o acercamiento de la sociedad Constructora tendiente a finalizar las obras que se ajustan incuestionablemente a lo licenciado por la autoridad competente.*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

3. Es de anotar que, hasta tanto no se obtenga la autorización por parte del Querellante, mi procurado se va a encontrar en una imposibilidad física y material para culminar las obras y, hasta tanto no se ejecuten la totalidad de ellas, permanecerán las supuestas pero inexistentes deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas, lo cual, imposibilitará a su entidad sancionar a mi procurado como quiera que se manifiesta una CULPA EXCLUSIVA de quien dice -infundadamente- ser VICTIMA como eximente de responsabilidad administrativa.

*El innegable hecho de la supuesta víctima y aquí querellante o quejoso tendiente a dificultar, paralizar e impedir, de forma dolosa, la ejecución de las obras constructivas, constituye y funda un claro y matemático eximente de responsabilidad consecuencia de la imprudencia, temeridad, negligencia, grosera y desproporcionada decisión unilateral de la copropiedad tendiente a negar y dificultar la finalización del proyecto inmobiliario constructivo, decisión unilateral que adolece de orden judicial, administrativa y/o policiva que hubiere dispuesto, si quiera de forma sumaria y/o provisional, una medida de suspensión de obras por presuntas pero inexistentes deficiencias constructivas que le permitan invocar presuntos incumplimientos de oferta mercantil."*

Así mismo, y sin perjuicio de que los argumentos expuestos por la defensa de la sociedad investigada en el acápite 3.5 de su escrito de descargos sobre los aspectos técnico-constructivos serán estudiados en apartados posteriores al abordar el fondo del asunto, esta Dirección considera oportuno traer a colación algunas de las afirmaciones allí esgrimidas, en tanto que se remiten reiterativamente a la supuesta decisión de la copropiedad de restringir e impedir el ingreso de la investigada como compañía constructora para la ejecución y culminación de obras:

**"3.5. DE LOS ASPECTOS TÉCNICO- CONSTRUCTIVOS QUE PERMITEN DAR CUENTA DEL FIEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES DE CALIDAD, IDONEIDAD Y SEGURIDAD DEL BIEN POR PARTE DE MI REPRESENTADA.**

(...)

en razón a la prohibición de ejecución de obras por parte de la Administración y el Consejo de Administración del Edificio Neos Nogal desde el pasado 28 de mayo de 2018, ha sido imposible adelantar estas obras de mampostería, mantenimiento u obras básicas en la edificación y/o unidades de propiedad de la constructora, de ello da cuenta la comunicación remitida el pasado 22 de mayo de 2018 por la señora [REDACTED] en su calidad de Administradora Delegada del Edificio Neos Nogal P.H., quien refirió lo siguiente:

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



Bogotá DC, 22 mayo de 2018

Reciba un cordial saludo de **TECHAR ADMINISTRACIONES SAS.**

Estimados Señores Neos Group:

Mediante la presente carta y por instrucción del Consejo de Administración nos permitimos informarle que por incumplimiento en el pago de administración correspondiente a los apartamentos 201, 601, 1201 y 1301 los cuales presenta mora superior a 90 días. A partir del lunes 28 de mayo de 2018 no se permitirá el ingreso de personal a realizar labores operativas al Edificio Neos Nogal.

Una vez realizado y confirmado el pago de las expensas se autorizará el ingreso de personal en horario de lunes a viernes de 9:00 am a 5:00 pm. No se permitirán labores sábados, domingos y festivos a excepción que se presente una situación de emergencia.

Agradecemos ponerse al día en el pago de las obligaciones lo antes posible.

TECHAR ADMINISTRACIONES S.A.S  
Cra. 114 No. 1247 - 20 - Oficina 201 Bogotá, Colombia - PBX: (4521) 11 015 20 00 Cel: (312) 491 85 11

*Tal situación fue ratificada el 8 de junio de 2018, por parte del Consejo de Administración del Edificio Neos Nogal P.H., tal como da cuenta la comunicación que se adjunta:*

Bogotá DC, 8 de junio 2018

FNNPH-2018-002

En días pasados se le comunicó la preocupación del Consejo respecto a las obras que se están llevando a cabo en el Edificio en el piso 14 en su calidad de propietario de dicho apartamento

Nos permitimos recordarle que, aun contando con el permiso de las autoridades preceptivas, el Manual del Propietario Neos Nogal que fue distribuido por la Constructora a cada propietario establece en su sección "Reformas":

- "...El consejo verificará si el propietario se encuentra a paz y salvo con la propiedad"
- "...Debe solicitar al responsable de la modificación, programación de actividades de obra y su tiempo de ejecución (cronograma de la obra)"
- "Las basuras y los escombros deberán tener la disposición reglamentada por las autoridades competentes y no podrá permanecer en el edificio por un periodo mayor a 2 días calendario"
- "Los daños causados a zonas comunes o privadas que resulten de las obras ejecutadas en cualquiera de sus modalidades, modificación, reformas, reparaciones, entre otras, deberán ser compensados por cuenta de quien los cause dejando formalizado el compromiso previamente por escrito con el administrador."

El mismo Manual establece en su sección "De los Bienes Comunes y su utilización" que "no se podrán obstrucir el acceso a zonas comunes, o utilizarse como almacenamiento o sitio de bodega"

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

En este caso, las obras han comenzado sin estar usted al día en las cuotas, sin presentar un plan de trabajo y generando daños y molestias en la convivencia, muchos de ellos aun desatendidos. De igual manera, y sin autorización o comunicación alguna usted ha decidido usar parte del parqueadero de visitantes y la cubierta del edificio como zona de almacenaje.

Es por ello que el Consejo ratifica su decisión de **no permitir el acceso de operarios con el fin de proseguir la obra, salvo en casos de mantenimientos necesarios y hasta que se cumplan los siguientes puntos:**

1. Presentar el calendario de actuaciones y planos permitan al Consejo evaluar las obras en curso en aquellos elementos externos. En particular solicitamos se especifique como se va a acceder a las zonas comunes de uso común por parte del resto de propietarios, el acabado de estas zonas, y el detalle de acceso a las zonas comunes de uso exclusivo por los apartamentos que disfruten su uso.
2. Solventar los múltiples desperfectos generados por usted. Entre ellos y de manera no exhaustiva:
  - a. Desperfectos interiores y en el motor del ascensor de servicio, y limpieza general de los ascensores de acuerdo al informe emitido por la empresa Otis.
  - b. Goteras, desperfectos y humedades en el patio interior garantizando la correcta ventilación del edificio.
  - c. Reparación correcta del deck (se evidencia se ha dado la vuelta a los listones, no siendo el acabado anterior a la obra)
  - d. Homogeneización de la fachada, donde las obras de los últimos pisos han generado zonas de pintura / acabado irregular en la fachada. Este punto se entenderá satisfecho con el compromiso por escrito con las fechas de intervención, y garantizado por la póliza que se detalla más abajo.
  - e. Limpieza de fachadas y cristales del edificio, actualmente sucios a causa de las obras en el último piso
3. Cesar inmediatamente el uso de los espacios comunes como lugar de almacenaje y trabajo (como, por ejemplo, parqueadero de visitantes o terraza de uso común).
4. Proceder inmediatamente al aseo integral, externo e interno del edificio. Esto incluye a modo de ejemplo, pero no exhaustivo, limpieza interior de polvo en pasillos, zonas comunes, patios, escaleras, parqueaderos de visitantes y privados, etc. Los trabajos deberán realizarse por personal contratado por el propietario causante de los mismos, no utilizándose personal del edificio y deberán realizarse semanalmente, asegurando la completa limpieza interna y externa del edificio.
5. Realizar el pago completo de las cuotas pendientes, incluidos los intereses devengados a la fecha
6. Presentar una póliza de cumplimiento en favor del edificio, por valor de 2,000,000,000 (dos mil millones de pesos) que garantice:
  - La subsanación de cualquier desperfecto causado por las obras actuales, sin perjuicio de las responsabilidades legales, por un espacio de 24 meses.
  - Cuantas intervenciones sean necesarias para garantizar que los acabados en fachadas derivados de la construcción que se está realizando son equivalentes a los ya existentes. En caso de no resultar el mismo acabado, usted tomará las medidas necesarias, incluso sustituyendo el ladrillo instalado.
  - La impermeabilización, limpieza y tratamiento de la fachada a la conclusión de la obra
  - La reparación de cualquier desperfecto derivado de las obras llevadas a cabo, sin perjuicio de las responsabilidades legales, por un espacio de 24 meses.

En nombre del Consejo y sus propietarios, deseamos que las obras concluyan a la mayor brevedad, pero también quiere recordar que el Edificio es copropiedad de múltiples propietarios que de manera reiterada han venido quejándose por las acciones que ustedes como constructora han venido efectuando y que han impactado en la convivencia de los vecinos.

Cordial saludo,

**CONCEJO DE ADMINISTRACIÓN  
EDIFICIO NEOS**

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Así mismo, se puede constatar que tal impedimento de acceso por parte de nuestro personal encargado para la ejecución de las obras y mantenimientos regulares se mantienen en el tiempo pese a que a la fecha la sociedad NEOS GROUP S.A.S.-EN Reorganización se encuentra admitida en un proceso de reorganización empresarial ante la Superintendencia de Sociedades y se encuentra en imposibilidad legal de pago conforme a lo establecido en el artículo 17 de la Ley 1116 de 2006, pese a ello, a la fecha no se permite el acceso para adelantar cualquier mantenimiento u operatividad en la Edificación, tal como dan cuenta las fotografías de la minuta de seguridad del Edificio Neos Nogal que se aportan de los días 26 de octubre de 2020, 12 de enero de 2021, 20 de enero de 2021, 3 de febrero de 2021 y 4 de mayo de 2021.

1. 26 octubre 2020

FECHA		HORA	CONSIGNAS
D	A		
26	10	11:56	NOTA A LA NOTA DE LA SEÑORA [REDACTED] DEL 03/10/2020 SOBRE EL PROBLEMA DE ACCESO AL EDIFICIO NEOS NOGAL. SE LE INFORMA QUE SE HA DADO UN ORDEN DE CIERRE AL PROBLEMA DE UNO DE LOS PUERTOS DEL EDIFICIO.

2. 12 enero 2021

12	01	74:40	NOTA A ESTO LEVA DE NOMEN AL SE GUILLERMO GARCIA Y SE LE INFORMA QUE SE ENCUENTRA EL SE. PABLO DE NEOS CON EL OBJETIVO DE TENER LOS SERVIDORES PARA REALIZAR UN TRABAJO A LAS 6:07-7:00 PARA REALIZAR EL INGRESO DEL GUILLERMO GARCIA DETENIENDO EL INGRESO A LAS 7:40 Y 7:00 POR MOTIVOS DE EMERGENCIA PARA EL INTERCambio
----	----	-------	---

3. 20 enero 2021

20	01	9:43	NOTA DE PRECISO A VISITA ADMS 1401 Y 1402 Y NO SE PERMITE EL INGRESO POR OTRAS DE ADMS EDIFICIO Y CONTROLADO POR RAUTETA ADMS. ADMINISTRADOR DE USUP.
----	----	------	---

4. 3 febrero 2021

FECHA		HORA	CONSIGNAS
D	A		
03	02	17:00	NOTA A ESTO LEVA INGRESO A LABY EL SEGURO LA SOLA 270 Y SA. INFORMACION DE LA PERDA INGRESO A LAS 7:50 Y 7:00 POR ORDEN DE ADMINISTRACION Y CONSULTA EDMS.

5. 4 mayo 2021

04	05	21	NOTA SE DEJA CONSTANCIA QUE EL SEÑOR GUILLERMO GARCIA CON EL INCIDENTE ANTERIOR SE LE PERMITE EL INGRESO A LAS 14:01 Y 14:02 POR ORDEN DE ADMINISTRACION FERNANDO CALVOZ.
----	----	----	---

Así las cosas, al examinar el contenido de la comunicación de fecha 22 de mayo de 2018, dirigida por la señora [REDACTED] en su calidad de Administradora Delegada del edificio, a la sociedad investigada, se puede advertir que la restricción de ingreso se dio como consecuencia del incumplimiento por parte de esta última en el pago de las cuotas de administración de los

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

apartamentos 201, 601, 1201 y 1301, unidades de vivienda de su propiedad.

Lo mismo se evidencia en la comunicación de 8 de junio del 2018 dirigida por Consejo de Administración del edificio a **NEOS GROUP SAS EN REORGANIZACIÓN**, en tanto que se observa que las limitaciones al acceso de personal de obra obedecieron no solo a la mora en el pago de las cuotas de administración sino a otros aspectos como la inadecuada disposición de escombros, ausencia de cronograma de obra, desperfectos generados en interiores, ascensores, patios y fachada, uso de espacios comunes como lugar de almacenamiento, y falta de constitución de una póliza de responsabilidad civil extracontractual por los daños que pudieran generar las obras realizadas por la sociedad en su calidad de propietario de uno de los apartamentos del piso 14.

A su turno, al revisar las fotografías de las minutas de seguridad del edificio, tomadas los días 12 de enero de 2021, 20 de enero de 2021, 3 de febrero de 2021 y 4 de mayo de 2021, se evidencia que la negativa a los ingresos se dio de manera concreta respecto de los apartamentos 601, 1202, 1401 y 1402, de propiedad de la sociedad. En cuanto a la minuta del 26 de octubre de 2020, debe ponerse de presente que la misma resulta ilegible en tanto que únicamente se alcanza a leer "NOTA a la (...) Se llama al señor [REDACTED] Admon Que el señor [REDACTED] necesita subir a la terraza para ingresar a los (...) pero don [REDACTED] no les permite el ingreso al (...)".

Con todo, y si bien en las minutas se observan algunas restricciones de acceso del personal de obra, en ambas comunicaciones se puede constatar que tanto la administradora del edificio como el consejo de administración no imposibilitaron el acceso del personal de construcción a las zonas privadas mencionadas, pues tan solo lo condicionó al cumplimiento de las normas establecidas en el manual de convivencia del edificio, aclarando que una vez ejecutadas las obligaciones allí consignadas, podrían ingresar en horarios de lunes a viernes de 9:00 am a 5:00 pm. Así mismo se señaló que se permitiría el ingreso para los casos de mantenimientos necesarios.

De esta manera, encuentra esta Dirección que las pruebas aportadas por el sujeto pasivo en aras de demostrar la supuesta imposibilidad para el ingreso al edificio no son aptas para tal, pues los ingresos le fueron negados a la sociedad en su calidad de propietaria a algunos de sus apartamentos por no dar cabal cumplimiento a las normas del manual de convivencia del edificio.

Aun en gracia de discusión, resulta necesario precisar tanto las comunicaciones como las minutas aluden de manera concreta a la limitación en el ingreso para la ejecución de las obras en las áreas privadas de propiedad de la sociedad investigada, sin que se haga referencia a impedimento alguno para el ingreso de la sociedad en su calidad de constructora, para la terminar, culminar, evaluar, y reparar las obras en el bien inmueble, las cuales, de conformidad con lo establecido en el hallazgo del 23 de agosto de 2019 efectuado por la Secretaría Distrital del Hábitat, versaron sobre posibles fallas en los elementos estructurales y zonas comunes, es decir, excluyendo las áreas privadas.

Sobre el particular debe tenerse en cuenta que en el ordenamiento jurídico colombiano cada parte tiene la carga de probar sus afirmaciones, con las excepciones que establece la ley, de conformidad con el principio de la carga de la prueba *-onus probandi-*.

Así las cosas, dicha carga procesal hace referencia 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"*<sup>44</sup>.

De esta forma, debe ponerse de presente que dicha regla se encuentra prevista en el artículo 1757 del Código Civil que dispone que *"incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta"* y en el artículo 167 del Código General del Proceso se señala que *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (...)"*.

<sup>44</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 28 de mayo de 2010 Exp. 2300131100219980046700. M.P. Edgardo Villamil Portilla.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Del mismo modo y siguiendo esta línea, el Consejo de Estado ha manifestado frente a este tema, lo siguiente:

*"(...) Las partes deben probar las afirmaciones expuestas en los escritos presentados ante el Tribunal, a través de los medios probatorios establecidos en la ley para llevar al convencimiento al Juzgador - artículo 175 del C.P.C., sobre los hechos expuestos en la demanda; pues el Juez de conocimiento debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso (artículo 174 del C.P.C.), siempre que sean conducentes, pertinentes y útiles para la decisión del mismo (...)"<sup>45</sup>.*

En consecuencia, resulta importante señalar que era deber del investigado allegar al presente procedimiento administrativo sancionatorio, todos aquellos medios de prueba necesarios para sustentar sus manifestaciones; sin embargo, revisado el plenario, se tiene que si bien aportó los documentos a los que se aludió en precedencia, los mismos resultan insuficientes para soportar las afirmaciones esgrimidas en tanto que no dan cuenta de una imposibilidad de la constructora para ejecutar las acciones necesarias a fin de dar cumplimiento a la normativa de protección al consumidor.

Lo anterior, en tanto que no solamente se observa que las pruebas hacen referencia a las restricciones de acceso de **NEOS GROUP SAS EN REORGANIZACIÓN** en su calidad de propietaria de unidades residenciales para la ejecución de obras en las unidades privadas, y no de constructora para la ejecución de obras relacionadas con la estructura y zonas comunes del edificio.

En ese orden de ideas no puede tenerse por cierto, como lo pretende hacer ver el apoderado, que operó el fenómeno de la *mora accipiendi*, pues no se encuentra demostrado que la quejosa haya impedido la ejecución y conclusión de obras en el edificio impidiendo el ingreso de personas técnico y de campo y, en consecuencia, no existe probatoriamente una causa exclusivamente imputable al acreedor que tuviera la virtualidad de eximir de una eventual responsabilidad a la investigada.

En la misma línea, llama la atención que el apoderado señale que la copropiedad no ha *"permitido la ejecución y conclusión de algunas obras del edificio"* *"para terminar, culminar, evaluar, reparar y ejecutar las obras"*, toda vez que lo que espera un consumidor, una vez adquiere un producto, es que al momento de su entrega este ya se encuentre finalizado. En ese sentido, y sin perjuicio del análisis de fondo de la cuestión, debe ponerse de presente desde ya que no se entiende el por qué una obra entregada se encontraría sin concluir y sin ejecutar en su totalidad. Ahora bien, si a lo que se refiere es únicamente al servicio postventas al interior del proyecto, lo cierto es que tampoco aportó documento alguno tendiente a comprobar una imposibilidad de acceso de la constructora al edificio para tal fin.

Así las cosas, debe hacerse especial hincapié, tal y como se señaló en el acápite **36.1.1** de las consideraciones previas, en que tratándose de derecho de consumo el régimen de responsabilidad aplicable es el objetivo por lo que a fin de exonerarse la investigada solo podría alegar una causa extraña. Sin embargo, dicha circunstancia no es suficiente, pues corresponde también a ésta la carga de probar su existencia, situación que, para el caso concreto no fue cumplida. Desde esa perspectiva, no se puede determinar que haya ocurrido una verdadera imposibilidad para la investigada como consecuencia de la *"imprudencia, temeridad, grosera y desproporcionada decisión unilateral de la copropiedad"* de negar la finalización del proyecto, razón por la cual los argumentos de defensa sobre este particular no pueden ser de recibo para esta Superintendencia y, en caso de determinarse la existencia de los hechos y la responsabilidad de la investigada frente a estos, no podrá tenerse la *mora accipiendi* o la culpa exclusiva de la víctima como eximente.

#### **36.1.7. Frente al supuesto abuso del derecho por exceso y dualidad de quejas en sede administrativa:**

En este acápite, esta Dirección procederá a pronunciarse sobre los argumentos expuestos por la defensa de la sociedad investigada tanto en su escrito de descargos como de alegatos de conclusión, en los que señala lo siguiente:

<sup>45</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, Sentencia del 19 de mayo de 2011 Exp No 110010325000200900124 00. CP: BERTHA LUCÍA RAMÍREZ DE PÁEZ

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*"Planteo este argumento de oposición, puesto que la aquí quejosa ha efectuado una serie de ataques infundados en contra de mi representada en diversas sedes administrativas, como es el caso de la presente investigación, así como de quejas presentadas ante la SUBDIRECCIÓN DE VIVIENDA DISTRITAL, ALCALDIA LOCAL DE CHAPINERO, CURADURIA URBANA e INSPECCIÓN DE POLICÍA, circunstancia que conlleva a una desproporcionada e irracional utilización de los mecanismos de defensa, actuación esta que no es de recibo para mi mandante, pues refleja que la aquí quejosa está actuando de manera infundada en contra de mi representada, situación que puede inclusive dar lugar al ejercicio de acciones resarcitorias de perjuicios por manifiesto abuso del derecho."*

Así mismo, en las ponderaciones finales del escrito de alegatos de conclusión, el apoderado agregó:

*"(...) es de advertir a la autoridad administrativa que el mismo quejoso, en un incuestionable abuso del derecho, de forma temeraria, ha iniciado centenares de quejas administrativas ante diferentes autoridades administrativas, policivas y judiciales donde, las acciones constitucionales de tutela y hasta las acciones de revocatoria directa en contra de las obras que amparan y licencian el proyecto inmobiliario aquí cuestionado, han tenido de común denominador un contundente rechazo, negativa y censura a las constantes e infundadas peticiones de la copropiedad como quiera que se ha ratificado la legalidad de la licencia y revalidado el categórico hecho de que mi procurado se ha ceñido fielmente a lo allí aprobado en cabal cumplimiento de la oferta mercantil, y de suyo con el efectivo amparo y cumplimiento en la relación de consumo".*

Sobre el particular resulta imperativo precisar que, esta Entidad en materia de protección al consumidor cuenta, entre otras, con las funciones de: (i) velar por el cumplimiento de las normas sobre protección al consumidor, en particular, las contenidas en el Estatuto del Consumidor y las demás que regulan los temas concernientes a la calidad, la idoneidad, las garantías de los bienes y servicios, así como por la verificación de la responsabilidad por el incumplimiento de las normas sobre información veraz y suficiente, indicación pública de precios, promociones y ofertas, etc., a través del ejercicio de las funciones administrativas asignadas y (ii) conocer y decidir, ejerciendo para ello facultades jurisdiccionales, los asuntos de protección del consumidor contenidos en los artículos 56 y 59 de la Ley 1480 de 2011, a fin de resolver controversias de carácter particular.

De esta manera y con el fin de proteger, promover, garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, la Ley 1480 de 2011, prevé acciones administrativas y jurisdiccionales que pueden incoarse ante la Superintendencia de Industria y Comercio, de manera simultánea o individual, ya que, el ejercicio concomitante de las mismas no es excluyente, por cuanto las finalidades que éstas persiguen son diferentes.

Así las cosas, vale la pena destacar que, las facultades jurisdiccionales son ejercidas por la dependencia correspondiente a prevención<sup>46</sup>, pudiendo elegir el demandante entre la Superintendencia, los jueces civiles o los alcaldes municipales, con el fin de que se tutele su interés particular y concreto frente a las asimetrías del mercado generadas por la posición dominante de la relación, cumpliendo para ello, con los requisitos de procedibilidad establecidos en el marco normativo aplicable.

Mientras que las facultades administrativas que ostenta esta Instancia, se encuentran orientadas a proteger el interés general de los consumidores, en relación con conductas presuntamente violatorias de las normas de protección al consumidor.

De esta forma y precisado lo anterior, la presente actuación se desarrolló en ejercicio de las facultades administrativas de inspección, vigilancia y control asignadas a esta Autoridad en el marco de la protección al consumidor, por lo que es menester aclarar que dada la naturaleza del presente procedimiento, se observa que lo que se busca es la protección de un interés general y no particular de manera que una vez advertida la existencia de una posible conducta trasgresora de alguna de las normas contenidas en el estatuto del consumidor, corresponde a esta Autoridad desplegar su facultades para dar inicio a una investigación administrativa y, si es del caso, a imponer una sanción en los términos del artículo 61 del referido cuerpo normativo.

<sup>46</sup> La facultades jurisdiccionales en materia de protección al consumidor fueron atribuidas al Superintendente Delegado para Asuntos Jurisdiccionales mediante el artículo 21 del Decreto 4886 de 2011, en cumplimiento de la Ley 1480 de 2011, artículo 58, numeral 1 y Código General del Proceso, artículo 24, numeral 1, literal a).

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Así pues, esta Dirección no entra a evaluar la conducta de las partes dentro del contexto de un proceso, pues, si bien la denuncia permitió tener conocimiento sobre el asunto en cuestión, lo cierto es que la decisión de dar inicio a la presente investigación administrativa no obedeció a la mera radicación de aquella por parte de la copropiedad del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, sino a que, después de revisar tanto los documentos allegados por esta como por la investigada y la Secretaría Distrital del Hábitat y, en general, todos los recaudados durante la etapa preliminar, se evidenció que podrían existir posibles vulneraciones a lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011, que necesariamente implican que esta Autoridad despliegue sus facultades en aras de proteger al conglomerado de consumidores de las posibles fallas en la calidad, seguridad e idoneidad en los productos ofrecidos por **NEOS GROUP SAS – EN REORGANIZACIÓN**.

En otras palabras, debe ponerse de presente que independientemente de que el apoderado del edificio haya interpuesto denuncia en la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, según consta en el radicado número 20-439140-0 del 20 de noviembre de 2020, así como una querrela ante la Inspección de Policía de la Localidad de Chapinero y un derecho de petición en la Alcaldía Local de Chapinero, tal y como se observa en el radicado número 18-284669-0 del 7 de noviembre de 2018, corresponde a este Despacho ejercer las competencias legales que le fueron asignadas, en tanto que se pudo evidenciar en la etapa preliminar que posiblemente la investigada contrarió lo establecido en el artículo 6 del Estatuto del Consumidor.

Con todo, es necesario aclarar que para la determinación de la existencia de un abuso del derecho no basta con la mera presentación de varias denuncias ante distintas autoridades por parte de un mismo sujeto, sino que es indispensable que esta conducta encaje dentro de la definición y presupuestos que para tal efecto se han establecido. Así pues, esta Dirección considera oportuno precisar que el abuso del derecho ha sido definido por la Corte Constitucional en los siguientes términos:

*"(...) El abuso del derecho, según lo ha destacado esta Corporación, supone que su titular haga de una facultad o garantía subjetiva un uso contrapuesto a sus fines, a su alcance y a la extensión característica que le permite el sistema. Se presenta cuando en el ejercicio de un derecho subjetivo se desbordan los límites que el ordenamiento le impone a este, con independencia de que con ello ocurra un daño a terceros. Es la conducta de la extralimitación la que define al abuso del derecho, mientras el daño le es meramente accidental.*

*(...)*

*El abuso del derecho se configura cuando se fractura la relación finalística que hay entre (i) la dimensión particular del derecho subjetivo y (ii) la proyección social con la que aquel se ha previsto. Se trata por lo general de situaciones en las que, en aplicación de una disposición normativa que desarrolla un derecho subjetivo, éste se desvía y logra un alcance más allá de sí mismo. Usualmente se advierte en escenarios judiciales cuando genera una lesión a un interés ajeno, no contemplada por el ordenamiento y, en esa medida, ilegítima. (...)”<sup>47</sup>*

En ese orden de ideas, esta Dirección encuentra que la conducta desplegada por la copropiedad del **EDIFICIO NEOS NOGAL PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, no configura un uso contrapuesto ni una extralimitación al derecho que tiene de poner en conocimiento de las Autoridades competentes la posible comisión de una infracción, comoquiera que si bien obran denuncias en otras entidades además de esta Superintendencia, cada una de estas decide si encuentra mérito para abrir investigación o no de acuerdo con el resorte de sus competencias que, como ya se indicó en el acápite **36.1.5.**, versan sobre asuntos urbanos y de ordenamiento territorial y no sobre la protección de los derechos de los consumidores que le asiste a esta Entidad.

Mucho menos se observa una discrepancia entre el derecho subjetivo y su proyección social, comoquiera que la posibilidad de dar noticia de hechos posiblemente infractores de la normativa vigente no solo es un derecho sino que a su turno implica un deber por parte de los administrados, teniendo en cuenta que lo que se busca mediante este tipo de investigaciones administrativas es la protección de un interés general amparado por el artículo 78 de la Constitución Política. Aunado al hecho de que no obra prueba en el plenario que permita determinar que las denuncias se presentaron con la intención específica de producir un daño a la sociedad como para que esta Dirección pudiera evidenciar que el **EDIFICIO NEOS NOGAL**

<sup>47</sup> Sentencia SU-631 de 2017.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.** no actuó bajo un objetivo serio y de justicia y con buena fe, la cual, de conformidad con el artículo 83 de la Carta Fundamental, se presume.

Así las cosas, no se observa que haya existido una desproporcionada e irracional utilización de los mecanismos de defensa como lo señala el apoderado en sus escritos. Ni tampoco que la queja presentada a esta Autoridad haya sido infundada pues precisamente la presente investigación administrativa se abrió teniendo en cuenta, a partir de la totalidad de información recaudada en la etapa preliminar, que posiblemente la sociedad podría haber incurrido en una infracción al régimen de protección al consumidor, razón por la cual el argumento planteado no puede ser de recibo.

Finalmente, cabe destacar que el hecho de haberse ceñido fielmente a las licencias de construcción según indica el apoderado se revisará más adelante al analizar el fondo del asunto. No obstante, resulta necesario aclarar que dicha circunstancia no implica *per sé* que haya existido una conducta temeraria por parte del quejoso comoquiera que, más allá de su denuncia y de los medios probatorios aportados por esta, esta Dirección pudo evidenciar preliminarmente, a partir de los hallazgos del 23 de agosto de 2019 allegados por la Secretaría Distrital de Hábitat que posiblemente la investigada incurrió en una trasgresión normativa. De allí que se haya encontrado mérito para iniciar investigación administrativa.

**36.1.8. Frente a la supuesta inexistencia de situación fáctica que sirve como argumento del quejoso para hacer inducir en error a la autoridad administrativa:**

Sobre este particular, la investigada, a través de su apoderado, manifestó en sus escritos de defensa lo siguiente:

*"Cabe mencionar que la Ley 675 de 2001 resalta dentro del género de los Bienes de Uso Común, una diferencia conceptual entre los Bienes de Uso Común Esencial y Bienes de Uso Común necesario.*

*Teniendo en cuenta la anterior precisión, valga afirmar que los BIENES COMUNES ESENCIALES fueron entregados con las respectivas actas de entrega de las unidades privadas a cada uno de los adquirentes de unidades privadas conforme lo prevé el artículo 244 de la Ley 675 del año 2001, de manera que la fachada del edificio se constituye como elemento de tal categoría de bien común esencial, por lo que su entrega se produjo ya hace más de tres (3) años, de suerte que es del resorte de la copropiedad adelantar labores de mantenimiento y conservación sobre tales elementos conforme lo prevé el Acuerdo 20 de 1995, aspectos que fueron desconocidos por parte de la autoridad administrativa con alcance de juicio de valor y PREJUZGAMIENTO carente de todo asidero fáctico, objetivo y legal, máxime cuando ampara su decisión en informes técnicos que emanan de una autoridad administrativa del orden Distrital – Secretaría Distrital del Hábitat Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda-, entidad que dicho sea de paso, a la fecha no ha adoptado decisión administrativa de fondo alguna en contra de mi representada, mal pudiendo su entidad amparar el presente pliego de cargos en simples informes o actos administrativos de trámite, resquebrajando así las garantías y derechos ius fundamentales de mi prohijada, aunado a que su entidad para la apertura de la presente actuación administrativa no práctico estudio técnico, dictamen pericial, pruebas de laboratorio, informes técnicos o conceptos que permitan endilgar presuntas responsabilidades constructivas y de ausencia de calidad del bien ofertado y comercializado, lo cual erige la presente actuación en prematura y ausente de fundamentación técnica y fáctica.*

*Con total contundencia debe manifestarse que mi representada entrego en óptimas condiciones, calidades y especificaciones técnicas los bienes comunes esenciales de la copropiedad, entiéndase cubiertas, fachadas, elementos estructurales, lo anterior conforme se desprende del registro fotográfico que se allega con el presente pronunciamiento, de manera que el registro de fotografías del elemento fachada y allegado por los quejosos corresponde a la intervención y a la praxis misma de tal procedimiento, sin que ello permita aducir que exista compromiso estructural, o bien predicar defectuosas calidades, pues las documentales arrimadas pretendían generar un efecto visual magnificado de gravedad en las condiciones del elemento, lo cual no se compadece con la realidad técnica y constructiva de la edificación."*

Al respecto resulta necesario precisar que si bien corresponde a la copropiedad adelantar labores de mantenimiento y conservación de los elementos de la fachada, lo cierto es que mantener, a la luz de lo establecido por la Real Academia Española, se define como "conservar algo en su ser,

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

darle vigor y permanencia", mientras que el verbo conservar se entiende como "mantener o cuidar de la permanencia o integridad de algo o de alguien". En ese sentido, se entiende que las labores mencionadas por la defensa de la sociedad están encaminadas a preservar algo que ya existe, en las mismas condiciones. De allí que resulte fundamental que para poder mantener o conservar una obra, esta se encuentre no solo entregada sino terminada en las condiciones ofrecidas.

Así pues, no se entiende cómo el sujeto pasivo pretende endilgar la responsabilidad sobre los aparentes daños en la fachada al EDIFICIO NEOS NOGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H., siendo que ésta misma, en sus escritos de defensa manifiesta que está pendiente "terminar, culminar, reparar y ejecutar las obras del edificio". Así mismo, resulta evidente que cualquier fachada podría sufrir alteraciones con la aparente modificación de los últimos dos pisos y de altura máxima permitida para la edificación, situaciones que encontró la Secretaría de Hacienda Distrital dentro de sus hallazgos y que permitieron constatar preliminarmente posibles fallas en la fachada.

Con todo, al examinar los documentos aportados por el tercero interesado mediante el radicado número 18-284669-108 del 5 de mayo de 2021, se advierte que la copropiedad si realizó los mantenimientos, tal y como consta en las copias de la ejecución presupuestal de los años 2018, 2019 y 2020 que se reproducen a continuación:

Imagen N°1. Extracto ejecución presupuestal Edificio Neos Nogal. (Radicado N°18-284669-108)

MANTENIMIENTO Y	\$6.858.000	\$5.107.348	\$1.750.452	74,48	\$82.296.000	\$77.306.686	\$4.989.314	93,94
MANTENIMIENTO ZONAS	\$200.000	\$0	\$200.000	0,00	\$2.400.000	\$22.461.052	-\$20.161.052	-940,04
MANTENIMIENTO CITOFONIA	\$200.000	\$180.000	\$20.000	90,00	\$2.400.000	\$180.000	\$2.220.000	7,50
MANTENIMIENTO CCTV	\$300.000	\$0	\$300.000	0,00	\$3.600.000	\$0	\$3.600.000	0,00
RECARGA EXTINGUENTES	\$70.000	\$0	\$70.000	0,00	\$840.000	\$249.900	\$590.100	29,75
MANTENIMIENTO PUERTAS	\$200.000	\$188.000	\$12.000	94,00	\$2.400.000	\$693.000	\$1.707.000	28,88
FUMIGACION	\$100.000	\$0	\$100.000	0,00	\$1.200.000	\$0	\$1.200.000	0,00
MANTENIMIENTO TANQUE	\$150.000	\$0	\$150.000	0,00	\$1.800.000	\$0	\$1.800.000	0,00
MANTENIMIENTO PLANTA	\$650.000	\$0	\$650.000	0,00	\$7.800.000	\$0	\$7.800.000	0,00
MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS	\$600.000	\$0	\$600.000	0,00	\$7.200.000	\$95.200	\$7.104.800	1,22
CALDERAS	\$788.000	\$420.297	\$367.703	53,34	\$9.456.000	\$5.196.836	\$4.259.164	54,96
GIMNASIO	\$0	\$647.251	-\$647.251	-100,00	\$0	\$2.725.854	-\$2.725.854	-100,00
ASCENSORES	\$3.200.000	\$3.672.000	-\$472.000	114,75	\$38.400.000	\$43.654.844	-\$5.254.844	-113,68
JARDIN	\$400.000	\$0	\$400.000	0,00	\$4.800.000	\$1.950.000	\$2.850.000	46,67
ADCUACION E INSTALACIONE	\$150.000	\$0	\$150.000	0,00	\$1.800.000	\$4.030.935	-\$2.230.935	-223,94
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$150.000	\$0	\$150.000	0,00	\$1.800.000	\$3.998.935	-\$2.198.935	-222,16

GAONA CURREA

Página No: 1 Fecha impresión: 01/10/2021 02:44:52 p.m.

Software administrativo Daytona

Imagen N°2. Extracto ejecución presupuestal Edificio Neos Nogal. (Radicado N°18-284669-108)

MANTENIMIENTO Y	\$5.621.866	\$4.387.835	\$2.260.041	95,80	\$67.486.392	\$59.683.298	\$7.803.194	88,44
MANTENIMIENTO ZONAS	\$439.215	\$0	\$439.215	0,00	\$5.270.580	\$1.915.650	\$3.354.930	36,35
MANTENIMIENTO CITOFONIA	\$25.000	\$0	\$25.000	0,00	\$300.000	\$75.000	\$225.000	25,00
MANTENIMIENTO CCTV	\$50.000	\$0	\$50.000	0,00	\$600.000	\$1.482.400	-\$882.400	-247,78
RECARGA EXTINGUENTES	\$21.487	\$0	\$21.487	0,00	\$257.844	\$370.090	-\$112.246	-143,53
MANTENIMIENTO PUERTAS	\$50.000	\$0	\$50.000	0,00	\$600.000	\$1.334.700	-\$734.700	-222,45
GIMNASIO	\$155.000	\$0	\$155.000	0,00	\$1.860.000	\$719.850	\$1.140.150	38,70
FUMIGACION	\$102.000	\$0	\$102.000	0,00	\$1.224.000	\$357.000	\$867.000	29,17
MANTENIMIENTO TANQUE	\$120.000	\$0	\$120.000	0,00	\$1.440.000	\$0	\$1.440.000	0,00
LAVADA CAJAS DE INSPECCIO	\$100.000	\$0	\$100.000	0,00	\$1.200.000	\$916.300	\$283.700	76,36
MANTENIMIENTO PLANTA	\$150.000	\$0	\$150.000	0,00	\$1.800.000	\$0	\$1.800.000	0,00
MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS	\$33.340	\$0	\$33.340	0,00	\$400.080	\$0	\$400.080	0,00
CALDERAS	\$459.054	\$445.515	\$13.539	97,05	\$5.508.648	\$4.245.208	\$1.263.440	95,22
ASCENSORES	\$3.789.770	\$3.892.320	-\$103.550	102,73	\$45.465.240	\$46.267.200	-\$801.960	-101,76
JARDIN	\$150.000	\$200.000	-\$70.000	153,85	\$1.800.000	\$1.000.000	\$800.000	44,10

GAONA CURREA

Página No: 1 Fecha impresión: 01/10/2021 02:45:28 p.m.

Software administrativo Daytona

Imagen N°3. Extracto ejecución presupuestal Edificio Neos Nogal. (Radicado N°18-284669-108)

MANTENIMIENTO Y	\$5.697.635	\$4.571.374	\$1.126.261	80,23	\$68.371.620	\$53.288.334	\$15.083.286	77,94
MANTENIMIENTO ZONAS	\$200.000	\$0	\$200.000	0,00	\$2.400.000	\$530.000	\$1.870.000	22,08
MANTENIMIENTO CITOFONIA	\$15.000	\$0	\$15.000	0,00	\$180.000	\$0	\$180.000	0,00
MANTENIMIENTO CCTV	\$170.483	\$0	\$170.483	0,00	\$2.045.796	\$0	\$2.045.796	0,00
RECARGA EXTINGUENTES	\$32.013	\$0	\$32.013	0,00	\$384.156	\$321.300	\$62.856	81,64
MANTENIMIENTO PUERTAS	\$117.899	\$0	\$117.899	0,00	\$1.414.788	\$680.000	\$734.788	48,06
GIMNASIO	\$62.267	\$0	\$62.267	0,00	\$747.204	\$464.000	\$283.204	62,10
FUMIGACION	\$30.881	\$0	\$30.881	0,00	\$370.572	\$357.000	\$13.572	96,34
MANTENIMIENTO TANQUE	\$124.560	\$0	\$124.560	0,00	\$1.494.720	\$480.000	\$1.014.720	32,11
LAVADA CAJAS DE INSPECCIO	\$79.260	\$0	\$79.260	0,00	\$951.120	\$0	\$951.120	0,00
MANTENIMIENTO PLANTA	\$159.000	\$0	\$159.000	0,00	\$1.908.000	\$238.000	\$1.670.000	12,47
MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS	\$50.000	\$0	\$50.000	0,00	\$600.000	\$0	\$600.000	0,00
CALDERAS	\$463.336	\$445.515	\$17.821	96,15	\$5.560.032	\$4.900.665	\$659.367	88,14

GAONA CURREA

Página No: 1 Fecha impresión: 01/10/2021 02:46:05 p.m.

Software administrativo Daytona

“Por la cual se decide una actuación administrativa”

De esta manera, no es de recibo para esta Superintendencia el argumento de la investigada tendiente a señalar que se desconoció que las labores de mantenimiento corresponden a la copropiedad.

Por otra parte, en cuanto al prejuzgamiento que alega el sujeto pasivo de la presente investigación administrativa, debe ponerse de presente que en el acto administrativo mediante el cual se formularon los cargos y durante todo el curso de la presente investigación administrativa se ha respetado de manera íntegra el principio de presunción de inocencia, en tanto se formuló un cargo con el fin de determinar en el transcurso del procedimiento administrativo sancionatorio si la investigada atendió o no lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011 en cuanto a la calidad, idoneidad y seguridad de los bienes ofrecidos en el mercado, razón por la cual **tales conclusiones preliminares fueron señaladas como posibles, presuntas y/o aparentes.**

Sobre este aspecto el Consejo de Estado ha manifestado que:

*“(...) la naturaleza jurídica del acto administrativo que formula el pliego de cargos al investigado no constituye una imputación definitiva de una conducta merecedora de una sanción, sino que es apenas un acto de trámite que no define el fondo del asunto, sino que le indica al investigado las conductas que en principio se consideran contrarias al ordenamiento jurídico en las cuales eventualmente pudo haber incurrido; por lo tanto, no tiene asidero la afirmación del actor acerca del prejuzgamiento en esta etapa del trámite sancionatorio, máxime si se tiene en cuenta que el pliego de cargos también posee la característica de brindar al encartado la posibilidad de ejercer su derecho de defensa, al contemplar que puede en el término de traslado rendir los respectivos descargos. (...)”<sup>48</sup>*

De esta manera se advierte que siempre se ha garantizado durante el curso del proceso la presunción de inocencia a la investigada y el ejercicio de sus derechos defensa y contradicción. Prueba de ello, es que tuvo la oportunidad de exponer sus argumentos de defensa en relación la imputación fáctica formulada en la Resolución N°23185 del 21 de abril de 2021, así como allegó todos los medios de prueba que consideró pertinentes para sustentar sus argumentos.

Así las cosas, dicho acto administrativo cumple con los requisitos exigidos para ese tipo de actuación y está acorde con los principios del derecho administrativo sancionatorio, tanto así que la investigada en sus escritos de defensa, realizó pronunciamiento explícito frente a la imputación fáctica endilgada, la cual se encuentra contenida de manera clara y expresa en la citada resolución. De allí que para esta Dirección resulte evidente que, hasta este punto de la investigación administrativa no existe ningún prejuzgamiento que pudiera vulnerar la presunción de inocencia que le asiste a la sociedad investigada.

Así mismo cabe destacar que el cargo fue formulado con precisión y claridad indicando los hechos que presuntamente configurarían una infracción al régimen de protección al consumidor, y estableciendo de manera específica la norma posiblemente vulnerada, a saber, el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011.

Ahora bien, el hecho de amparar la decisión en parte en unos informes técnicos emanados de la Secretaría Distrital del Hábitat, no implica que no haya existido un asidero fáctico objetivo y legal pues estos precisamente dan cuenta de unos hechos que podrían no solo configurar trasgresiones al régimen de urbanismo y ordenamiento territorial sino al de protección al consumidor respecto del cual esta Entidad resulta competente.

En la misma línea, debe tenerse en cuenta que la calidad de acto de trámite o definitivo que pueda tener el medio probatorio resulta irrelevante cuandoquiera que en éste se puedan evidenciar posibles conductas trasgresoras, pues una vez esto ocurra, resulta necesario que esta Autoridad despliegue sus facultades administrativas en aras de lograr una efectiva protección al conglomerado de consumidores para lo cual podrá iniciar una investigación administrativa, la cual puede finalizar bien en una sanción o en un archivo, de conformidad con las competencias asignadas por el Decreto 4886 de 2011.

Con todo, llama la atención que la investigada manifieste que a la fecha la Secretaría Distrital del Hábitat no ha adoptado decisión de fondo, cuando dentro del expediente se puede evidenciar que

<sup>48</sup> CONSEJO DE ESTADO, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, MP. FERNANDO HOLGUÍN ACOSTA, Rad. 7600-23-31-000-2007-00447-01 de 16 de agosto de 2007.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

con radicado número 18-284669-80 del 26 de agosto de 2021, el apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P. H** allegó copia de la Resolución N°1668 del 28 de julio de 2021 "por la cual se impone una sanción y se imparte una orden".

De otro lado, en lo que atañe a la ausencia de dictámenes periciales e informes técnicos, es menester poner de presente que dicho argumento no resulta válido en este Estado del proceso, comoquiera que esta Dirección accedió a la práctica del dictamen pericial solicitado por el apoderado, así como a las declaraciones de los señores [REDACTED] en sus calidades de administrador delegado para la cimentación y estructura, y diseñador del proyecto respectivamente, medios probatorios solicitados por el apoderado de la sociedad investigada.

Finalmente, en cuanto al registro fotográfico que menciona la investigada, y mediante el cual pretende señalar que dio cabal cumplimiento a la normativa, y en lo que corresponde a las fotografías de la fachada del edificio, esta Dirección procederá a establecer sus consideraciones más adelante, en los acápites relativos al análisis probatorio del caso concreto y de las consideraciones frente a los argumentos de defensa del fondo del asunto.

### 36.1.10. Frente a la supuesta caducidad de la facultad administrativa sancionatoria:

Al respecto se tiene que la sociedad investigada, a través de su apoderado, señaló en las ponderaciones finales de su escrito de alegatos de conclusión radicado con número 18-284669-144 del 22 de diciembre de 2021, lo siguiente:

*"Para finalizar debe traerse a consideración que en el caso sub lite, ha operado de manera palmaria el fenómeno extintivo de la CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONATORIA por parte de su autoridad administrativa de que trata el artículo 52 de la Ley 1437 del año 2011, máxime si se tiene en cuenta que la fecha límite con que contaba su entidad para proferir el acto administrativo que decidiera la actuación administrativa era el día 7 de noviembre del año 2021, como quiera que su entidad conoció de la actuación a partir de su radicación, lo cual se produjo en fecha del 7 de noviembre del año 2018, razón objetiva por la cual, a la fecha, transcurrieron más de 3 años caducando cualquier facultad o competencia de su entidad para la emisión de cualquier decisión administrativa.*

*Ahora bien, debe destacarse que el término del fenómeno extintivo de caducidad opera por mandato legal, no siendo de libre disposición para ninguno de los intervinientes en la actuación administrativa, sin que su entidad goce de excepción alguna en la materia."*

Frente al particular, este Despacho considera oportuno señalar que el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011 dispone que "la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiese ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado". Sin embargo, también señala que "cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución" (Destacado fuera del texto).

De lo anterior, resulta oportuno mencionar, que para determinar el momento en el cual se inicia el conteo del término de tres (3) años al que refiere el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011<sup>49</sup>, se hace necesario calificar la conducta atendiendo al factor de tiempo, es decir, si la misma se consumó en un solo instante-*conducta instantánea*-, o si la consumación de la misma se prolongó en el tiempo-*conducta continuada*-. Así las cosas, para poder determinar el acaecimiento o no de la caducidad, ésta debe ser analizada debe tenerse en consideración, tanto la conducta imputada como el hecho generador, para así determinar el momento en el cual inicia la contabilización del término de los tres años.

<sup>49</sup> *Ibíd. "Artículo 52: caducidad de la facultad sancionatoria. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiese ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver.*

*Cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.*

*La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria."*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

De esta forma y en lo que concierne al presente caso, debe indicarse que la Resolución N°23185 del 21 de abril de 2021, mediante la cual se dio inicio a la presente investigación administrativa y se formuló una única imputación fáctica en contra de la sociedad **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, no se sustentó en la denuncia del 7 de noviembre de 2018 efectuada por el **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, como lo pretende hacer ver el apoderado, sino en los hallazgos del 23 de agosto de 2019 allegados por la Secretaría Distrital del Hábitat y en las fotografías posteriormente aportadas por la quejosa como prueba sobreviniente del estado **actual** de las fachadas, las cuales fueron radicadas el 4 de diciembre de 2020.

En ese orden, se tiene que el término de caducidad atiende a la fecha en que se detectó la posible vulneración a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011, esto es, el 23 de agosto de 2019, comoquiera que fue a partir de allí que esta Dirección evidencio la existencia de posibles fallas en la calidad, idoneidad y seguridad del bien inmueble, mas allá de lo meramente dicho por la quejosa.

Aún en gracia de discusión, debe ponerse de presente que al examinar tanto los dictámenes periciales, como las propias afirmaciones de la investigada en sus escritos de defensa, se observa que posiblemente dichas fallas se prolongarían en el tiempo. Así por ejemplo, en el dictamen de la perito arquitecta [REDACTED], solicitado por el sujeto pasivo y allegado al presente trámite mediante el consecutivo número 18-284669-112 del 4 de noviembre de 2021, se observan expresiones como *"Es importante aclarar que en este nivel de la edificación no es posible determinar ni verificar los usos ni destinación específica de los espacios, ya que este nivel como el piso 13 se encuentran aún en obra negra"*. Situación que respaldaría lo dicho en los hallazgos del 23 de agosto de 2019 en donde se pone de presente la existencia de obras adicionales en la cubierta que serían las responsables de algunas de modificaciones estructurales.

Lo mismo ocurre con el dictamen pericial del señor [REDACTED], aportado por el **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, mediante el consecutivo número 18-284669-123 del 6 diciembre de 2021, en donde se puede observar, a modo de ilustración y sin pretender ser exhaustivos, que *"La sobrecubierta afectó las rejillas de ventilación existentes, para asegurar las condiciones de funcionamiento, seguridad, salubridad, técnicas y de calidad de la ventilación del edificio"*, *"La placa de entrepiso de la cubierta requiere una intervención total puesto que la terminación del piso esta cuarteado, irregular y en general destruida"*, *"Se requiere el cambio de la totalidad de los anclajes o ganchos para mantenimiento y limpieza de fachada. Estos actualmente no ofrecen ninguna seguridad para el personal de mantenimiento o de obra."*, *"Debido al estado de la fachada, deficiencias en emboquillado general, posiblemente mal manejo en el acopio del bloque de fachada y la total ausencia de un elemento hidrófugo en la totalidad de la superficie. Por la entrada constante de agua por cubierta, antepecho, alfajías en concreto por mucho tiempo, genero fracturamiento en algunas de las piezas de fachada."*

Finalmente, así parece señalarlo la investigada en algunos apartados de su escrito de descargos radicado con el número 18-284669-79 del 14 de mayo del 2021 y reiterado en sus alegatos de conclusión con el número 18-284669-144 del 22 de diciembre de 2021, en donde, a modo de ejemplo, al aludir a la *mora accipiendi*, señala que para tales fechas estaba pendiente **"terminar, culminar, reparar y ejecutar las obras del edificio"**.

Bajo ese entendido, no pueden ser acogidos los argumentos expuestos por la investigada tendientes a señalar que dentro del caso que nos atañe operó la caducidad de la facultad sancionatoria, toda vez que los hechos que sustentan la imputación fáctica datan del 23 de agosto de 2019 que fue cuando se encontró la posible existencia de fallas en la calidad, idoneidad y seguridad del inmueble que al parecer se siguen presentando por lo que, los hechos que tienen relación con ella, no datan de noviembre del 2018, como erradamente lo alega el investigado.

### 36.2. Problema jurídico

La Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor, se encargará de determinar si la conducta desplegada por **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT. 830.070.966-1, configura o no una infracción a lo dispuesto en el artículos 6 de la Ley 1480 de 2011.

**36.2. Frente al presunto incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011. Imputación fáctica Única.****36.2.1. Generalidades en torno a la calidad, seguridad e idoneidad de los bienes:**

En este cargo, la Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor le imputó una presunta responsabilidad a la investigada, por considerar que con su conducta podría configurarse una vulneración a lo que establece el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011.

De esta manera, esta Autoridad procederá al análisis de la presente imputación fáctica, frente a la conducta de la investigada, sus argumentos, y las pruebas que obran en el expediente, pues resulta indispensable en aras de dar una adecuada protección de los derechos de los consumidores, establecer si se vulneró o no la mencionada normativa.

Sea lo primero señalar que los consumidores tienen el derecho a recibir productos en condiciones de calidad, idoneidad y seguridad, de manera que a los productores o proveedores que pongan a disposición sus bienes o servicios en el mercado les atañe el deber legal de asegurar el cumplimiento de estas características, pues en ningún caso estas podrán ser inferiores o contravenir lo previsto en reglamentos técnicos y medidas sanitarias o fitosanitarias.

De lo anterior, resulta oportuno delimitar los conceptos a los que alude el referido artículo, esto es calidad e idoneidad, los cuales definió el Estatuto en su artículo 5°, numerales 1°, 6° y 14°, respectivamente; el primero como la *"condición en que un producto cumple con las características inherentes y las atribuidas por la información que se suministre sobre él"*; el segundo como la *"aptitud del producto para satisfacer la necesidad o necesidades para las cuales ha sido producido o comercializado"* y, el tercero, como aquella *"Condición del producto conforme con la cual en situaciones normales de utilización, teniendo en cuenta la duración, la información suministrada en los términos de la presente ley y si procede, la puesta en servicio, instalación y mantenimiento, no presenta riesgos irrazonables para la salud o integridad de los consumidores. En caso de que el producto no cumpla con requisitos de seguridad establecidos en reglamentos técnicos o medidas sanitarias, se presumirá inseguro."*

De esta manera, debe resaltarse el alcance del significado *"calidad"* en materia de protección al consumidor, por cuanto el mismo hace referencia a la condición en que un determinado bien o servicio efectivamente cumple con las características inherentes a él y las que se le han atribuido a través de la información que se les suministra a los usuarios. Así, el aspecto de la calidad debe estudiarse desde tres perspectivas a saber: *i)* normatividad que regula la calidad específica de un producto; *ii)* la información que suministró el productor y/o proveedor respecto del producto y *iii)* las características inherentes del bien o servicio de que se trata.

Ahora bien, como quiera que los consumidores se encuentran en un marco de información asimétrica y desigualdades fácticas con respecto a comercializadores y productores al momento de adquirir bienes y servicios, pues los primeros, depositan la confianza en el prestigio de la marca, la novedad del producto o el éxito mediático obtenido a través de las campañas publicitarias desplegadas en el mercado, se hace imperativo una especial protección<sup>50</sup>.

Para tal efecto, la Ley 1480 de 2011 estableció en cabeza de los productores y/o proveedores tanto de bienes como de servicios la obligación de responder ante las fallas en la calidad. De forma que para los primeros, si los bienes no son susceptibles de reparación, los consumidores pueden solicitar directamente el cambio del bien o la devolución del dinero. Ahora, cuando el bien es susceptible de ser reparado, sólo en el evento de repetirse la falla, atendiendo la naturaleza del bien y las características del defecto, podrá solicitar el cambio del producto por otro de similares características o el reintegro del dinero, tal como se expuso en el acápite inmediatamente anterior. Por su parte, en lo que se refiere a los servicios, el consumidor podrá decidir si desea la prestación del servicio en las condiciones en las que fue contratado o la devolución del dinero pagado.

En ese orden de ideas, cabe destacar que *"las fallas en la calidad e idoneidad no solo se presentan ante un desempeño defectuoso o deficiente (...) sino también cuando las expectativas del consumidor se defraudan por la falta de conformidad entre lo que se promete y lo que*

<sup>50</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-749 de 2009 Expediente D-7686. Magistrado Ponente: VARGAS SILVA, Luis Ernesto. Bogotá D.C. 21 de octubre de 2009.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*realmente se entrega o porque no cumplen con ellas*<sup>51</sup>

En igual sentido se ha pronunciado la doctrina al expresar que *"de conformidad con la definición de calidad que trae la Ley 1480 de 2011, esta se extiende a la información proporcionada al consumidor por el productor o proveedor. De esta forma, la calidad de un producto también estará integrada por las condiciones y características que hubieran sido atribuidas al bien o servicio, y que hubieran sido informadas al consumidor (...)* En conclusión, *la calidad del producto está determinada, en adición a los demás parámetros que establece la ley, por la información suministrada por el productor o proveedor sobre el bien o servicio, incluidas todas las afirmaciones de carácter objetivo que se encuentren en los anuncios publicitarios sobre el producto*<sup>52</sup>. (Destacados fuera de texto)

En tal entendido, debe indicarse que en la prestación de un servicio que deriva de una relación de consumo en la que los usuarios adquieren bienes para satisfacer sus necesidades, existen condiciones particulares, mínimas e intrínsecas de calidad en la ejecución de dicha prestación, en virtud de la cual, los consumidores no solo resultan expectantes del efectivo cumplimiento de las obligaciones generales derivadas del contrato a cargo del prestador del servicio, sino además de que se garanticen aquellas prestaciones que aunque no fueron expresamente pactadas, son inherentes al mismo, o son atribuidas por el productor o proveedor.

Por otra parte, en cuanto a la idoneidad de un bien o servicio es su aptitud para satisfacer la necesidad o necesidades para las cuales ha sido producido o comercializado. Al igual que ocurre con la calidad, la idoneidad está determinada no solo por el hecho que el producto satisfaga las necesidades para las cuales haya sido producido, sino también debe cumplir con aquellas condiciones que hayan sido informadas al consumidor.

De otro lado, partiendo de lo dispuesto en la norma, encuentra esta Dirección que los productores y proveedores de bienes y/o servicios en el territorio nacional, deben garantizar que, en situaciones normales de utilización, incluida la información suministrada en los términos de ley, el producto que se pone a disposición de los consumidores no presenta riesgos irrazonables para la salud o integridad física de los mismos.

En ese orden, resulta importante mencionar que los proveedores y/o productores tienen la obligación legal de asegurar que, en condiciones normales de uso, los productos que se colocan en el mercado colombiano no atenten contra la salud e integridad física de algún consumidor, máxime si se tiene en cuenta lo que dispone el artículo 78 de la Constitución Política, que establece:

*"ARTICULO 78. La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización. Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios. El Estado garantizará la participación de las organizaciones de consumidores y usuarios en el estudio de las disposiciones que les conciernen. Para gozar de este derecho las organizaciones deben ser representativas y observar procedimientos democráticos internos."* (Subraya y negrilla fuera de texto)

Así y ante la importancia otorgada constitucionalmente a la seguridad de los productos que se ponen a disposición de los consumidores colombianos, pues de la misma derivan derechos como la salud e integridad física de las personas, cobra mayor relevancia el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 6° de la Ley 1480 de 2011.

Ahora bien, debe ponerse de presente que tratándose de bienes inmuebles destinados a vivienda, estas obligaciones de calidad, idoneidad y seguridad adquieren aun mas relevancia por cuanto la posibilidad de disfrutar de éstos hace parte del núcleo esencial de derecho a una vivienda digna. En palabras de la Corte Constitucional *"quienes han logrado acceder a una vivienda digna tienen un derecho susceptible de protección constitucional, en orden a evitar que conductas u omisiones de terceros obstaculicen su pleno disfrute. (...) la esencia del derecho a la vivienda es la función que cumple como condición de posibilidad para una vida plena. Esta*

<sup>51</sup> SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. Delegatura para la Protección del Consumidor. Resolución N°63352 de 5 de octubre de 2017. Expediente N°13-220948.

<sup>52</sup> Carmen Ligia Valderrama (2013), *De las garantías: una obligación del productor y el proveedor*. Valderrama Rojas Carmen Ligia, (Ed). (2015). *Perspectivas del derecho de consumo*. Bogotá, Colombia: Universidad Externado de Colombia. Págs. 236 - 239.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*condición hace parte del núcleo esencial del derecho a una vivienda digna, por lo que su desconocimiento - al socavar la tranquilidad del hogar - constituye una violación de un derecho constitucional cuya efectividad está materialmente garantizada.<sup>53</sup>"*

Es así como los consumidores toman la decisión más importante de sus vidas al adquirir un inmueble, por la inversión de sus ahorros, la destinación de capital y la adquisición de créditos con terceros que respalden sus obligaciones. Así mismo, teniendo en cuenta probablemente la adquisición se realiza con vocación de amplia permanencia y para construir hogares protegidos y blindados de cualquier perturbación.

En ese orden de ideas, este Despacho encontró mérito para imputar presunta responsabilidad a la investigada, pues a partir del análisis preliminar del informe de verificación de hechos N°19-922 del 23 de agosto de 2019<sup>54</sup>, realizado por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. y remitido a esta Dirección por parte de la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, en contraste con las fotografías allegadas por el apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** con el número de radicado 18-284669-36 del 4 de diciembre de 2020, se pudo evidenciar que aparentemente la investigada incumplió las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad del bien inmueble.

Lo anterior, en la medida en que se observó que posiblemente en la ejecución de la obra se presentaron deficiencias estructurales tales como vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, caída y/o ausencia de ladrillos de la fachada de dicha estructura, entre otros que generarían una fisura en la estructura del concreto y su armado. Así mismo, en tanto que se pudo advertir que posiblemente el inmueble presentaría deficiencias graves que impedirían el uso de las zonas comunes, tales como lo correspondiente a la escalera ubicada en el piso 14 que no tiene los anclajes suficientes y presenta movimiento al uso, instalaciones sin soportes en cielos y ductos, el voladizo de la cubierta, problemas frente al pararrayos al no tener continuidad el edificio frente al sistema de apantallamiento, múltiples fisuras en diferentes zonas del bien, los sifones no estarían impermeabilizados lo que ocasionaría filtraciones en pisos inferiores, el emboquillado irregular del ladrillo, exceso de materiales de construcción que podrían generar sobre esfuerzos en la cubierta del edificio, instalaciones sin marquillado, instalaciones eléctricas sin realizar y sin aislar en el cuarto de caldera, falta de terminación de acabados en la caldera, falta de terminaciones en las escaleras, ductos sin tapas o tapas mal instaladas, escaleras sin el pasamanos en los costados, la ausencia de señalización de las rutas de evacuación, tanque de agua afectado por óxido, ausencia de monitores de agua instalados, así como que no está la totalidad de los medidores de gas instalados. Circunstancias que podrían denotar una **ausencia de calidad e idoneidad** de la construcción.

En la misma línea, por cuanto se pudo determinar que aparentemente el inmueble puede poner en riesgo la salud e integridad de sus habitantes y de los consumidores en general en razón a las fallas estructurales mencionadas en precedencia. Aunado al hecho de que según el informe de verificación de hechos N°19-922 del 23 de agosto de 2019 se observó posiblemente el sujeto pasivo incumplió lo establecido en el reglamento técnico NSR-10. Situación que per se configuraría, salvo prueba en contrario, la **inseguridad del producto**, de conformidad con lo establecido en el numeral 14 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011.

En igual sentido, teniendo en cuenta que al parecer el inmueble en referencia, no resulta ser **idóneo** por cuanto que, una parte importante de sus instalaciones no funciona o no existen medidores de agua instalados, generando intermitencia en dicho servicio público esencial, así como que tampoco al parecer existe la totalidad de los medidores de gas instalados, circunstancia que podría ocasionar fugas en caso de ser manipulados.

En ese orden de ideas, esta Dirección procederá a estudiar las pruebas que sirvieron de sustento a la presente imputación fáctica, en aras de determinar si, en efecto, se configuraría o no una responsabilidad por parte de la sociedad **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, identificada con NIT. 830.070.966-1, por fallas en la calidad, idoneidad y seguridad del **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**.

<sup>53</sup> Sentencia T-373 de 2003.

<sup>54</sup> Allegado, entre otros, mediante el consecutivo número 20-439140-0 del 20 de noviembre de 2020.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

### 36.2.2. Análisis probatorio del caso concreto:

Sobre el particular debe precisarse que si bien dentro de la narrativa de la imputación fáctica endilgada mediante la Resolución N°23185 del 21 de abril del 2021 únicamente se tuvieron en cuenta el informe de verificación de hechos N°19-922 del 23 de agosto de 2019, realizado por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. y remitido a esta Dirección por parte de la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, así como las fotografías de la construcción allegadas por el apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, lo cierto es que con posterioridad, esto es, durante el transcurso del periodo probatorio, se procedió a la práctica de un dictamen pericial el cual fue elaborado por la señora [REDACTED] y allegado al presente trámite mediante el consecutivo número 18-284669-112 del 4 de noviembre de 2021, así como de las declaraciones de los señores [REDACTED], representante legal de **SRC INGENIEROS CIVILES S.A.**, y [REDACTED], representante legal de la sociedad [REDACTED] Y CIA S.A.S. – RLU, las cuales quedaron consignadas con el número de radicado 18-284669-107 del 29 de septiembre de 2019, los cuales fueron solicitados por el sujeto pasivo.

De esta manera, el análisis probatorio del caso concreto se realizará en el siguiente orden: por una parte, se establecerán las consideraciones de esta Dirección frente al informe de verificación de hechos N°19-922 del 23 de agosto de 2019, para posteriormente estudiar las fotografías de la fachada aportadas por la copropiedad para, acto seguido, estudiar lo evidenciado en el dictamen pericial, así como en su contradicción, y en las declaraciones mencionadas.

#### 36.2.2.1. Frente al informe del 23 de agosto de 2019 realizado por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. y remitido a esta Dirección por parte de la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat:

Sobre el particular se tiene que mediante en radicado número 20-439140-0 del 20 de noviembre de 2020, la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, remitió a esta entidad la totalidad de soportes en su poder relacionados con la construcción del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, así como los documentos en los que constan las actuaciones surtidas frente a estas, incluyendo el informe del 23 de agosto de 2019 realizado con ocasión de una visita técnica dentro de las instalaciones del inmueble, en el cual se llegó a las siguientes conclusiones:

*"(...) HALLAZGOS*

##### *1. Modificaciones de pisos 13 y 14*

*La queja hace referencia a modificaciones realizadas en la construcción del proyecto, con respecto a lo aprobado en la licencia de construcción, refiriéndose a modificaciones en cuanto a los dos últimos pisos y a su vez a la altura permitida. Durante la diligencia se constató que el edificio tiene 14 pisos y encima de este y un espacio que conforme a lo manifestado por la sociedad enajenadora, es un 'cuarto técnico o cuarto de máquinas' y también la cubierta del hall de escaleras. (sic)*

*Consultada la carpeta de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda No. 400020140171, se encuentra únicamente la licencia de construcción No. LC-13-40569 con número de radicación 12-4-3048 del 17/12/20212, donde se especifica una volumetría de 12 pisos habitables, 46,5 m de altura y 2 sótanos. Al respecto, se concluye que el primer nivel de acceso a lobby, en adelante 12 pisos habitables y un último piso de cubierta, lo cual corresponde con la licencia y lo evidenciado en el proyecto.*

*Sin embargo, realizada la medición de altura del proyecto en el costado occidental de la cubierta (mediante metro laser), se registra una altura de 49,134m entre el piso fino del primer nivel y el piso fino de la cubierta. Configurando una altura mayor a la aprobación en la licencia de construcción. Y a su vez, se evidencian obras adicionales en la cubierta con respecto a los planos aprobados, las cuales han modificado a su vez las condiciones estructurales de este piso.*

*(...)*

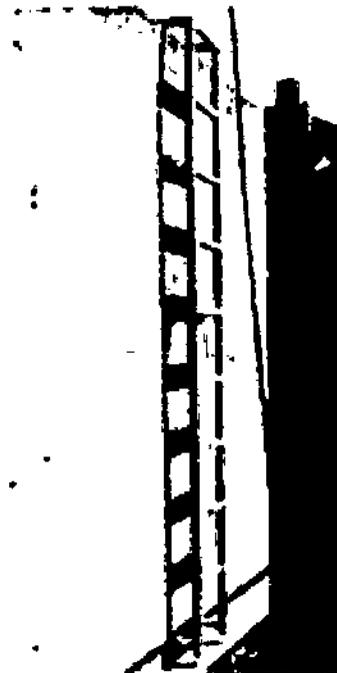
"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*Por consiguiente, el hecho se clasifica como desmejoramiento de especificaciones y deficiencia constructiva gravísima, que afecta las condiciones estructurales de la edificación y no da cumplimiento a la ley 400 (...)*

## *2. Cubierta*

### *2.1. Escalera sin fijación*



*La escalera de gato que se ubica en el piso 14 del edificio, se encuentra sujeta al muro con unos anclajes insuficientes y esta presenta movimiento al uso, adicionalmente tampoco cuenta con guarda hombre. Lo anterior es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento con lo dispuesto en el Código de Policía (...)*

### *2.2. Instalaciones sin soportes*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

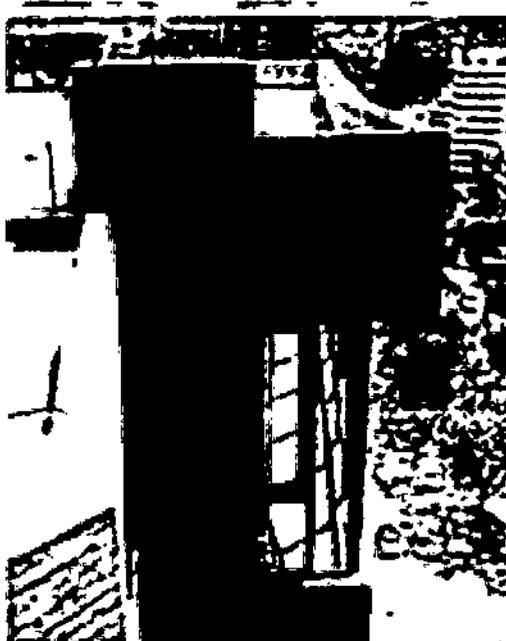


**TABLA D3-12**  
**ESPACIAMIENTO DE ABRAZADERAS**

DIÁMETRO	NOMINAL	ESPACIAMIENTO MÁXIMO EN METROS
cm	pas	
5.0	2	1.50
7.5	3	1.50
10.0	4	2.00
15.0	6	2.00

Se evidencian instalaciones descolgadas con escasa soportería en diferentes espacios de la cubierta en cielos y ductos, lo que constituye una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de Construcción de Bogotá (...)

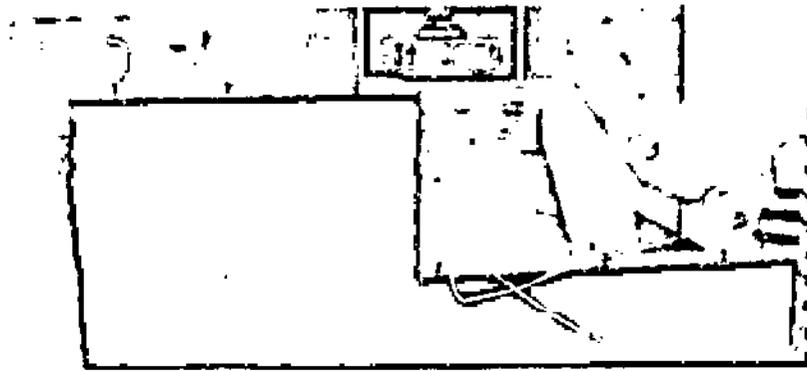
#### 2.3. Voladizo de cubierta



Se informó de un cambio de dirección en la fachada oriental de este nivel, con respecto a los niveles inferiores y, consultada la carpeta de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda No. 400020140171, se encuentra únicamente la licencia de construcción No. LC-13-4-0569 con número de radicación 12-4-30-3048 del 17/12/2012 y se evidencia que el diseño no corresponde con lo aprobado en plano. Por lo anterior se establece el hecho como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento a la Ley 400, ya descrita en el presente informe.

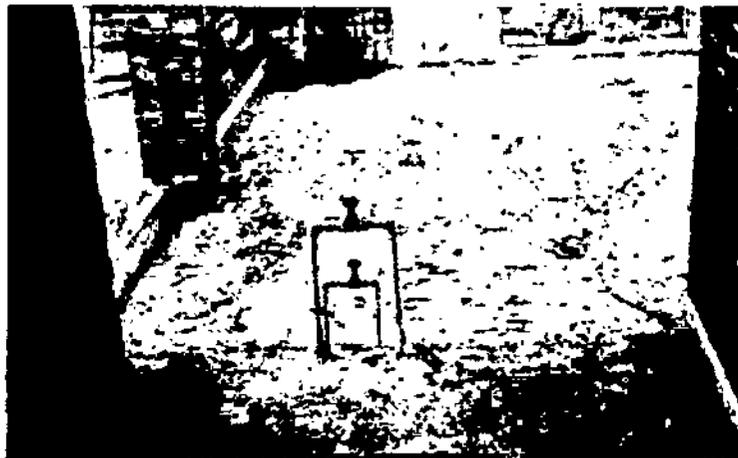
#### 2.4. Pararrayos sin continuidad

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*Se evidencia que el sistema de apantallamiento del edificio no tiene continuidad, se encuentra deformado e instalado de manera parcial. Al respecto, se solicita sea aportada la certificación REITE del proyecto y se configura el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al RETIE (...)*

#### 2.5 Fisuras



*Se evidencian fisuras en la plaza de entrepiso de la cubierta en diferentes zonas, las cuales estarían asociadas a retracciones del concreto y se clasifican como deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento a la NSR-10:*

#### 'C.5.44 – CURADO DEL CONCRETO

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

#### 2.6. Impermeabilización de sifones



*Se informó que los sifones no están encamisados con material impermeabilizante y se presentan filtraciones en el piso inferior en temporadas de lluvias. El hecho es una*

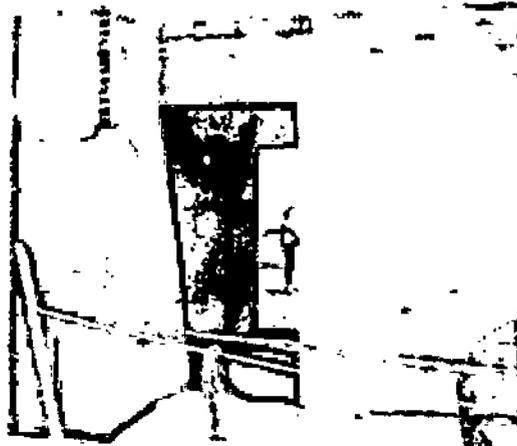
"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de Construcción de Bogotá (...)*

#### **2.7 Ausencia de mediacaña**

*Se informó que la cubierta no cuenta con mediacaña en el perímetro y esto no permite que el agua fluya hacia los sitios de drenaje y a su vez no se garantiza el manejo del agua lluvia en los vértices. Sin embargo, se desconoce si existen filtraciones entre la plaza y el antepecho al piso inferior, por lo tanto no es posible establecer afectación en este numeral.*

#### **2.8. Emboquillado irregular del ladrillo**



*Los muros de ladrillo a la vista que comprenden los espacios de la cubierta presentan diferencias en la tonalidad de los mampuestos, poros en el emboquillado, manchas de mortero, fisuras y eflorescencias, generando un envejecimiento prematuro de los muros. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de Policía.*

*(...)*

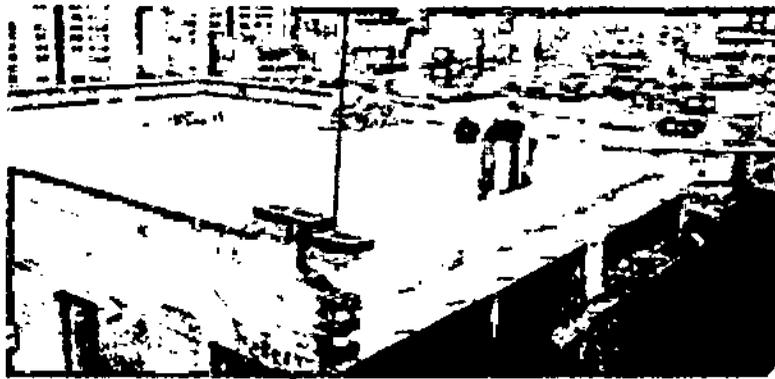
#### **2.9. Ganchos para limpieza de fachada**



*Los ganchos existentes, no cubren todos los frentes de la fachada y no se permite realizar labores de mantenimiento de esta. Sin embargo, normativamente no se aclara cuantos ganchos se debe disponer, ni la ubicación de estos y por lo tanto no es posible establecer este hecho como afectación.*

#### **2.10 construcción incompleta**

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*Estos hechos hacen referencia al numeral 1 del presente informe. Se evidenció que la cubierta presenta obras inconclusas en general y conforme a lo manifestado se encuentra en este aspecto desde mediados del año 2018, evidenciando sobre pisos incompletos, piezas de muros rotas y sin terminar, regatas en muros a la vista, instalaciones técnicas sin rematar y armado inadecuado de nicho en mampostería. Igualmente se remite a la calificación otorgada en este.*

#### 2.11 Acopio excesivo de materiales



*Se evidencian materiales en la cubierta del edificio, que conforme a lo manifestado podría generar sobre esfuerzos en la plaza. Sin embargo, al momento de la vista no se evidenciaron daños en la estructura del entrepiso por sobre carga, pero si ocasiona que no se pueda ser utilizado este espacio. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de Policía, descrito en el numeral 2.8 del presente informe.*

#### 2.12 Elementos estructurales



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



Se evidencian vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, entre otros daños. Las lesiones estructurales descritas, se encuentran expuestas a la intemperie y se realizaron modificaciones en la continuidad de los elementos, a través de golpeteo con herramienta punzante, lo que induce fisuras en la estructura del concreto a futuro y a su vez exponiendo la armadura a lesiones posteriores. Se evidencia corrosión en el acero y porosidad en el concreto, por lo se induce un fenómeno de carbonatación a edades tempranas. Por lo tanto se solicita, se conmina a la enajenadora realizar estudios de laboratorio donde se pueda conocer el estado actual de la estructura, diagnóstico y rehabilitación de la misma avalada por el especialista en estructuras. Estos daños se clasifican como deficiencias constructivas gravísimas, que afectan las condiciones estructurales de las zonas comunes y no cumplimiento a la NSR-10:

#### C.3.2 — Materiales cementantes

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

- (a) Cemento fabricado bajo las normas NTC 121 y NTC 321 y también se permite el uso de cementos
- (b) Cementos hidráulicos adicionados fabricados bajo la norma ASTM C595, pero se excluyen los Tipos IS(&70) ya que no pueden ser empleados como constituyentes cementantes principales en el concreto estructural
- (c) Cemento hidráulico expansivo fabricado bajo la norma NTC 4578 (ASTM C845)
- (d) Cemento hidráulico fabricado bajo la norma ASTM C11 57.
- (e) Ceniza volante, puzolana natural y materiales calcinados que cumple la norma NTC 3493 (ASTM C618)
- (f) Escoria granulada molida de alto horno que cumple la norma NTC 4018 (ASTM C989)
- (g) Humo de sílice que cumple la norma NTC 4637 (ASTM C1240).
- (h) Cemento blanco que cumple con la norma NTC 1362
- (i) Se prohíbe el uso de los cementos denominados de mampostería en la fabricación de concreto.

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

#### C-26

#### C.3.3 — Agregados

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

- (a) Agregado de peso normal: NTC 174 (ASTMC33),
- (b) Agregado liviano: NTC 4045 (ASTM C330).

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

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

- (a) 1/5 de la menor separación entre los lados del encofrado, ni a (sic)
- (b) 1/3 de la altura de la losa, ni a (sic)

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

(2) 3/4 del espaciamiento mínimo libre entre las barras o alambres individuales de refuerzo, paquetes de barras, tendones individuales, paquetes de tendones o ductos.

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

#### C.3.4 — Agua

C.3.4.1 —El agua empleada en el mezclado del concreto debe cumplir con las disposiciones de la norma NTC 3459 (BS3148) o de la norma ASTM C1602M cuando sean menos exigentes que los de la norma NTC 3459.

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

#### C.3.5 — Acero de refuerzo

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

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

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

#### C.5.10 — Colocación

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.2.3 — ALCANCE DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

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

1-6

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

(c) Realizar los controles exigidos por el Reglamento para los materiales estructurales empleados, y los indicados en 1.2.4.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

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

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

La resistencia de los elementos estructurales y de compartimentación de las edificaciones se expresa en unidades de tiempo en función del concepto de tiempo equivalente, o tiempo que tarda un elemento determinado en alcanzar, en J-19 una prueba normalizada de incendio, el máximo calentamiento que experimentaría en un incendio real. El tiempo equivalente de un elemento podrá determinarse experimental o analíticamente para el fuego normalizado estipulado en la norma NTC 1480 (180 834). Alternativamente se puede utilizar la norma NFPA 259 — Método de prueba normalizado para el potencial de calor de materiales de construcción. La determinación experimental se hará por medio de ensayos ajustados a la norma ASTM E1 19.

J.3.5.2.3 — Los elementos de concreto deben tener recubrimientos con espesores mínimos iguales o mayores que los que se especifican en las tablas 3.3.5-3, 3.3.5.4, 3.3.5.5 y 3.3.5-6, pero nunca menores que los especificados en el Título C.

#### 3.Acabados y remates

En el presente numeral, se reúnen ítems que hacen referencia a afectaciones en acabados o falta de remates en las zonas comunes del primer nivel y que, durante la diligencia, la sociedad enajenadora manifestó aportar los trabajos realizados. Sin embargo a la fecha no se han entregado los trabajos realizados y se mencionan a continuación:

En la sala de cine, falta de acabados en muros.

En el gimnasio, presencia de eflorescencias en muros, acabados de pintura y deformaciones en pisos modulares. Remates de mampostería con manchas de mortero, eflorescencias en muros, pisos manchados con mortero, fisuras en materas, cambios de tonalidades en las láminas de PVC.

En la zona infantil, figuras en bordillo, muros de fachada manchada u con presencia de eflorescencias, porosidad en muros, enchapes fisurados y emboquillado irregular en cabeza de muros. Emboquillado irregular en muros de ladrillo a la vista. Terminación de los muros del punto fijo con sus anexidades.

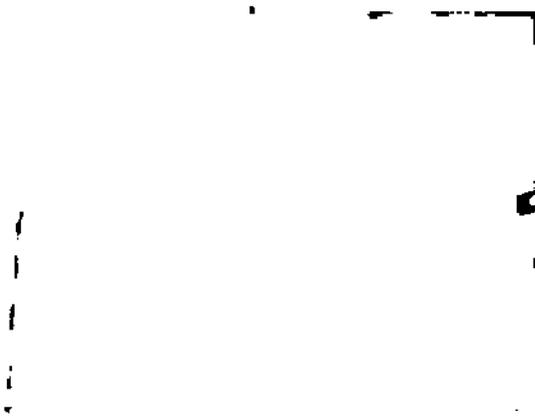
"Por la cual se decide una actuación administrativa"



Los hechos mencionados son deficiencias constructivas leves, que no afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de Policía descrito en el numeral 2.8 Se informó que la escalera de la zona infantil no cuenta con baranda para el acceso a esta zona. Sin embargo, esta escalera no hace parte de los medios de evacuación de la edificación, ya que es de carácter interno por lo tanto no requiere protección y la diferencia de altura ni supera 1m, por lo tanto no es posible establecer este hecho como una afectación.

#### 4. sala de negocio y lobby

Se evidencian enchapes fisurados en piso y muros, a su vez oquedad en piezas de piso, falta de emboquillado en remate de aparatos eléctricos y el cabezal de la puerta de la sala de negocios no tiene acabado en el contorno. Los hechos mencionados con deficiencias constructivas leves, que no afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de Policía (...)



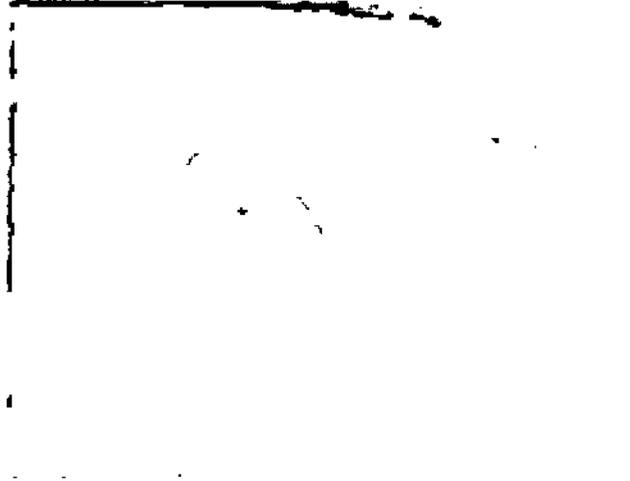
#### 5. salón social

Se evidencian fisuras en general en los muros, es de aclarar que este fisuramiento no obedece a daños estructurales y se atribuye a ciclo de asentamiento de la edificación. El hecho es una deficiencia constructiva leve, que no afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de Policía (...)

#### 6. parqueadero de visitantes

##### 6.1. Tope llantas

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*Se informó de tope llantas sin pintar en diferentes parqueaderos. Sin embargo la exigencia de estos topes no es de carácter obligatorio en uso de vivienda, por consiguiente no es posible establecer afectación en este numeral.*

#### 6.2. Fisuras en placas



*Fisuras por contracción del concreto, que no obedecen a daños estructurales y se marcan en el acabado. El hecho es una deficiencia leve, que no afecta la utilización de las zonas comunes (...)*

#### 6.3. Vacío de la zona de parqueadero

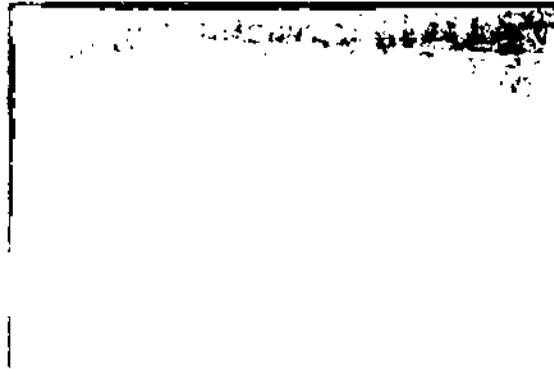


*El muro del vacío de la zona de parqueaderos presenta rastros de humedad activa y musgo, debido a la porosidad del material y a la falta de protección contra el agua, a su vez se presenta en el resto de muros que se encuentran a la vista en esta zona. El hecho es una deficiencia constructiva leve, que no afecta la utilización de las zonas comunes (...)*

#### 7. sótano

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

### 7.1. Fisuras en placa



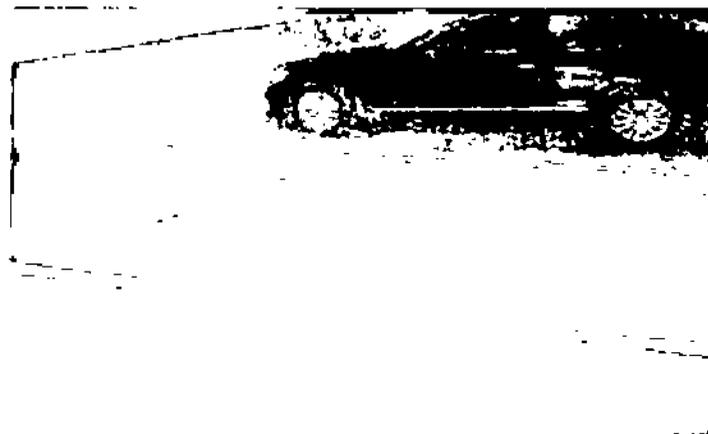
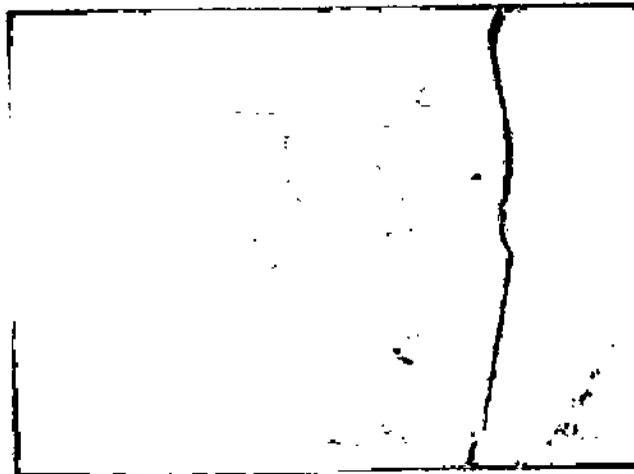
*Se manifiestan fisuras en la superficie de la placa de entrepiso, que permiten el paso de agua al piso inferior y causa deterior en los vehículos. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes (...)*

### 7.2. Instalaciones sin marquillado:

*Existen tramos de instalaciones técnicas descolgadas en el entrepiso de los sótanos, que no cuentan con la marca de colores para identificar las tuberías. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes (...)*

## 8. sótano 2

### 8.1. Fisuras en vigas y viguetas



*Se evidencian fisuras en vigas y viguetas del entrepiso del sótano 1 cerca de donde se ubica el tanque subterráneo, que corran el elemento estructural en toda su sección, con el agravante de encontrarse la presencia de filtraciones, exponiendo al concreto reforzado a la corrosión y carbonación. A su vez, se evidencia hundimientos en la plaza de supresión en el sector del parqueadero 202 y fisuras en general, que ocasionaron facturas en la piza. El hecho es una deficiencia constructiva gravísima, que afecta las*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

condiciones estructurales de la edificación y no da cumplimiento a la NSR— 10, descrita en el numeral 2.12 del presente informe.

#### 8.2. Fisuras en rampa vehicular

Se evidencian fisuras en la superficie de la rampa vehicular, que permiten el paso del agua a través de estas. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes (...)

#### 8.3. Fisuras y humedales en pantalla perimetral

Se evidencia rebase de las cañuelas ubicas en los muros perimetrales del sótano 2 y se generan empozamientos en la plaza, que no permiten hacer uso de los parqueaderos. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes

(...)

### 9. caldera

#### 9.1. Instalaciones



Se evidencian instalaciones eléctricas sin realizar y sin aislar en el cuarto de caldera, a su vez falta de terminaciones de acabados en este espacio, como también falta de entrega de los equipos que comprenden las instalaciones del edificio tales como caldera y ascensores...

Por lo anterior se establece este numeral como una deficiencia constructiva grave que afecta la utilización de las zonas comunes (...)

### 10. punto fijo

#### 10.1. Terminaciones



Se evidencian en las escaleras falta de terminaciones, se encuentran sin acabado y se presenta una condición de abandono en la edificación, a su vez existen tuberías a la vista en el cielo y sin terminar.

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes (...)

#### 10.2. Ductos

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



Los ductos que se ubican en el punto fijo se encuentran sin tapas o tapas mal instaladas y se evidencia que contienen instalaciones combinadas de televisión sin tubería, agua cliente de la caldera y la columna de distribución de agua. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes (...)

#### 10.3. Pasamanos



Del piso 12 al 14 se encuentra la escalera sin pasamanos en ambos costados, lo que no garantiza el uso de la escalera como medio de evacuación, por consiguiente se establece el hecho como una deficiencia constructiva grave y no cumplimiento a la NSR-10:

**K.3.6.3.6 — Pasamanos** — Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NIC 4145 Accesibilidad de la 10 Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NIC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Pasillos.

La NTC 4145 en su numeral 3.3., establece:

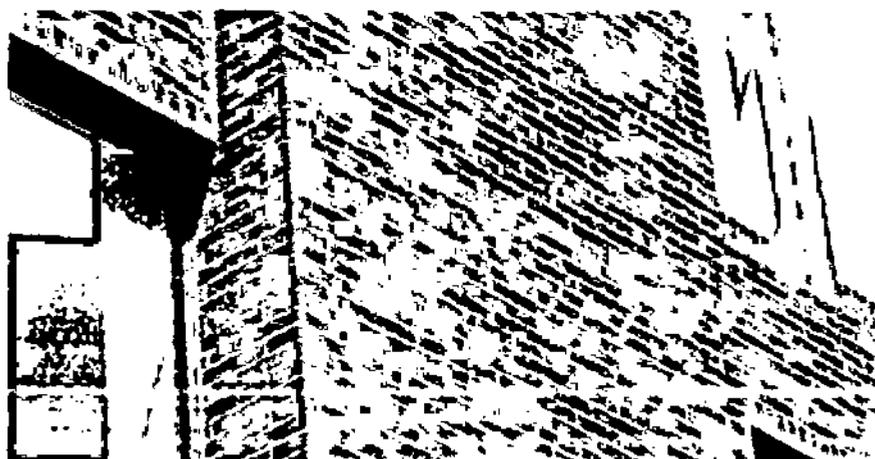
**PASAMANOS.** Las escaleras deben tener pasamanos u ambos lados que cumplan la NTC 4201, continuas en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas.

#### 10.4. Ruta de evacuación

No se evidencia la señalización de la ruta de evacuación en el edificio, lo que se configura como una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes (...)

#### 11. fisura en fachada

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*Se constata una fisura escalonada en la fachada oriental del proyecto, la cual tiene su origen en el vano de la ventana, por falta de confinamiento del nudo inferior del mismo y se manifestó que se están presentando filtraciones al interior del apartamento por esta fisura, sin embargo, no se evidencian daños en la estructura del edificio y el daño mencionado, se manifiesta en un muro no estructural. El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes (...)*

*12. tanque de agua*



*El tanque de agua se encuentra afectado por oxido, ingreso de aguas filtradas por condensación que se generan el cuarto donde está contenido el tanque y filtraciones de agua desde el piso que ingresan al tanque debido a que falta la tapa del mismo, se ingresa esta agua. Tampoco se brinda el acceso a la parte superior del tanque que es el lugar donde se ubica la tapa.*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes (...)*

*13. medidores de agua*



*No existen medidores de agua instalados, lo que genera intermitencia en el servicio de agua y configura el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes (...)*

*14. armario de gas*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*Se informó que no existen la totalidad de los medidores de gas instalados, con lo cual se podrían ocasionar fugas en caso de ser manipulado y al respecto se configura el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de las zonas comunes".*

Sea lo primero aclarar que, de las fallas evidenciadas en el informe de la Secretaría Distrital del Hábitat que sirvió de sustento a la imputación fáctica endilgada, esta Dirección mediante el acto administrativo de formulación de cargos, tuvo en cuenta aquellas que pudiesen afectar la estructura del edificio o que tuvieran la potencialidad de impedir o alterar el uso de las zonas comunes del bien inmueble **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.** y que a su turno configurarían posibles fallas en la calidad, idoneidad y seguridad del producto.

En tal sentido, las afectaciones relacionadas con los acabados y remates, en concreto las de falta de acabados en muros de la sala de cine, florescencias en los muros gimnasio, acabados de pintura del gimnasio, deformaciones en pisos modulares, remates de mampostería con manchas de mortero, eflorescencias en muros, pisos manchados de mortero, fisuras en materas, cambios en tonalidades de las láminas de PVC, figuras en bordillo de la zona infantil, muros de fachada manchada o con eflorescencias en la zona infantil, porosidad en muros zona infantil, enchapes fisurados zona infantil, emboquillado irregular en cabeza de muros en la zona infantil, emboquillado irregular del ladrillo en la zona infantil, falta de terminación muros punto fijo con sus anexidades, fisuras en los enchapes de la sala de negocios y lobby, enchapes fisurados en piso y muros, oquedad en piezas de piso, falta de emboquillado en remate de aparatos eléctricos, y puerta de la sala sin acabado del contorno, no serán tenidas en cuenta en este estado del proceso, en aras de garantizar el derecho de defensa que le asiste a la investigada, comoquiera que a la luz de lo evidenciado en el concepto técnico no afectan la utilización de las zonas comunes ni la estructura del edificio, que fue en lo que consistió el objeto de reproche efectuado por esta Entidad mediante la Resolución N°23185 del 21 de abril de 2021.

En la misma línea, debe destacarse que aun cuando en dicho documento se manifiesta una amplia lista de situaciones que devienen en una infracción a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011, por deficiencias relacionadas con la calidad, idoneidad, y seguridad del producto, el mismo es claro al excluir otras posibles fallas, tales como las relacionadas en los numerales 2.7., 2.9. y 6.1. relacionadas con ausencia de mediacaña, ganchos para limpieza de fachada y tope en llantas de los parqueaderos, razón por la cual esta Dirección no considera necesario efectuar un pronunciamiento de fondo sobre estos pues, debe ponerse de presente que pese a estar contenidos dentro del informe, al no representar fallas no constituyen parte del objeto de reproche.

Por otra parte, cabe aclarar que si bien dentro del informe traído a colación en precedencia, únicamente se tienen en cuenta las especificaciones aprobadas mediante la licencia LC – 13 – 4-0569 del 25 de junio de 2013, lo cierto es que este mismo reconoce la existencia de obras adicionales que impactaron en la estructura del edificio y cuya ejecución inició tiempo después de entregada la obra, algunas de las cuales corresponden a lo aprobado mediante la licencia LC-18-2-0153 expedida el 26 de enero de 2018 en la que se permitió la ampliación, modificación y demolición parcial de los pisos 12 y 13 del bien inmueble.

Establecido lo anterior, debe ponerse de presente que la prueba objeto de análisis fue realizada por expertos con conocimientos técnicos en deficiencias constructivas de manera que a partir de

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

allí es posible para esta Dirección obtener un concepto fundado y debidamente respaldado, no solo por la evidencia fotográfica que contiene sino por las conclusiones a las que se llegó en el mismo. Así pues, cabe señalar que frente a los aspectos técnicos del asunto que se discute, esta Autoridad se ceñirá a lo establecido en los hallazgos efectuados por la Secretaría Distrital del Hábitat el 23 de agosto de 2019.

Ahora bien, en la medida en que a partir de dicho medio probatorio se pudo constatar que en la obra se presentaron vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, caída y/o ausencia de ladrillos de la fachada de dicha estructura, entre otros que generarían una fisura en la estructura del concreto y su armado, y que, según lo registrado en el informe genera deficiencias estructurales en la edificación, esta Dirección encuentra que se presentó una falla en la calidad del inmueble ofrecido.

Esto, en tanto que dichas circunstancias revelan de manera fehaciente una falta de correspondencia entre las características inherentes del bien inmueble, es decir, aquellas que serían obvias de uno del mismo tipo o similar, y la realidad de lo entregado a los consumidores. Aunado al hecho de que normativamente existen disposiciones que regulan lo relativo a la calidad de la estructura de los edificios como la NSR-10 que no fue cumplida a cabalidad según los hallazgos. Así mismo, a partir de las situaciones referenciadas, se configura una falta de idoneidad del bien pues ciertamente mientras que el producto cuente con deficiencias tan graves como las estructurales, no es posible para quienes adquirieron su apartamento en dicho proyecto, satisfacer de manera plena las necesidades para las cuales fue diseñado y comercializado, toda vez que es bien sabido que los elementos estructurales son los que mantienen un edificio en pie.

En la misma línea, comoquiera que en el informe reproducido con anterioridad se advirtió la existencia de una escalera ubicada en el piso 14 que no tiene los anclajes suficientes y presenta movimiento al uso, instalaciones sin soportes en cielos y ductos, cambio de orientación del voladizo de la cubierta, problemas frente al pararrayos al no tener continuidad el edificio frente al sistema de apantallamiento, múltiples fisuras en diferentes zonas del bien, los sifones no estarían impermeabilizados lo que ocasionaría filtraciones en pisos inferiores, el emboquillado irregular del ladrillo, exceso de materiales de construcción que podrían generar sobre esfuerzos en la cubierta del edificio, instalaciones sin marquillado, instalaciones eléctricas sin realizar y sin aislar en el cuarto de caldera, falta de terminación de acabados en la caldera, falta de terminaciones en las escaleras, ductos sin tapas o tapas mal instaladas, escaleras sin el pasamanos en los costados, la ausencia de señalización de las rutas de evacuación, tanque de agua afectado por óxido, ausencia de monitores de agua instalados, así como que no está la totalidad de los medidores de gas instalados, y teniendo en cuenta que los hechos mencionados se configuran como deficiencias graves que impiden o alteran el uso de las zonas comunes del inmueble, esta Dirección evidencia igualmente que éstos se constituyen en fallas de calidad.

Lo anterior, en la medida en que, con independencia de la información suministrada por la constructora a los consumidores, resulta lógico para estos esperar que una vez realizado el negocio jurídico y habiendo cumplido con el pago del apartamento, se les entregue no solo la unidad de vivienda privada sino los bienes de uso común que hacen parte de la edificación en condiciones óptimas y por los cuales también optó por dicha decisión de compra, toda vez que dicho aspecto hace parte de las características inherentes de un bien inmueble. En similar sentido, se hace aún más notoria la falla en la idoneidad de la edificación, dado que la existencia de zonas comunes se torna irrelevante cuandoquiera que no pueden utilizarse pese a que al momento de adquirir la unidad de vivienda no solo se tiene en cuenta ésta sino la totalidad de zonas comunes que ofrece el proyecto.

Por otra parte, se pudo evidenciar que el inmueble puede poner en riesgo la salud e integridad de sus habitantes y de los consumidores en general en razón a varias de las fallas reportadas en el informe, verbigracia, la existencia de una escalera sin ningún tipo de fijación, de instalaciones descolgadas, de un pararrayos sin continuidad, vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, ingreso de aguas filtradas al tanque de agua, entre otras. Situaciones que pueden implicar la caída de cualquiera de los elementos de la obra, la modificación de las condiciones estructurales que la mantienen en pie, la causación de daños en las personas o en la edificación como consecuencia de rayos, adquisición de hongos a través del agua del edificio, etc.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Finalmente, se encontró que la investigada incumplió un reglamento técnico, a saber, la norma colombiana de construcción sismo resistente NSR-10, toda vez que la existencia de fisuras en la plaza del entrepiso de la cubierta, vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, fisuras en vigas y viguetas del entrepiso del sótano 1 cerca de donde se ubica el tanque subterráneo, hundimientos en la plaza de supresión en el sector del parqueadero 202, y escaleras sin pasamanos en los pisos 12 a 14, contrarían lo dispuesto en los artículos C.5.11.1., C.3.2.1., C.3.2.2., C.3.3.1, C.3.3.2., C.3.4.1, C.3.4.2., C.3.5.1., C.3.5.2., C.5.10.1. C.5.10.2., C.5.10.3., C.5.10.4., C.5.10.5., C.5.10.6., C.5.10.7., C.5.10.8., I.2.3.1., I.6, J.3.5 y K.3.8.3.6. de dicho cuerpo normativo, que regulan el curado del concreto, los materiales cementantes, la calidad del concreto, su mezclado y colocación, el alcance de la supervisión técnica, la evaluación de la provisión de resistencia contra fuego, y la regulación de los pasamanos de las escaleras, entre otros., según lo determinó el concepto técnico de la Secretaría Distrital del Hábitat .

En ese orden de ideas, y teniendo en cuenta que el numeral 14 del artículo 5° de la Ley 1480 de 2011 establece que en caso de que el producto no cumpla con requisitos de seguridad establecidos en reglamentos técnicos o medidas sanitarias, se presume inseguro, se llega a la conclusión ineludible de que la investigada incumplió lo establecido en el artículo 6 del dicho cuerpo normativo por fallas en la seguridad del bien inmueble comercializado.

Así las cosas, a partir del medio probatorio estudiado se advierte que en efecto la investigada presentó fallas tanto en la calidad como en la idoneidad y seguridad del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H**, razón por la cual se entiende que incurrió en una infracción a lo dispuesto en el artículo 6° del Estatuto del Consumidor. No obstante, esta Dirección procederá en los acápites subsiguientes a analizar los demás medios probatorios que fundamentaron el cargo imputado, así como los demás allegados al proceso y los argumentos expuestos tanto por el tercero interesado como por el apoderado del sujeto pasivo, en aras de determinar si existe alguna causal de exoneración de responsabilidad que justifique el actuar de este último.

#### **36.2.2.2. Frente a las fotografías allegadas por el apoderado del edificio NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH:**

En este punto, esta Dirección procederá a realizar la valoración de las fotografías aportadas por el apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH** con el número de radicado 18-284669-36 del 4 de diciembre de 2020, en el que señaló *"aporto como prueba sobreviniente del estado actual de la fachada del edificio en cuestión, copia de fotografías de la misma que revelan claramente la gravedad del deterioro causado por el incumplimiento contractual y de los deberes legales del constructor. Como quiera que se trata de una fachada, levantada con ladrillos de arena y cemento, que requiere una serie de procesos de impermeabilización con equipos y elementos químicos altamente especializados, ante su incumplimiento técnico por el constructor y vendedor, ha convertido la fachada en una verdadera esponja que se contrae y dilata según la humedad y las lluvias hasta generar su fractura y desprendimiento, amenazando ruina en los términos del Código Civil colombiano. Estamos recaudando los respectivos informes periciales que complementa el ya existente en este proceso, elaborado por la firma consultora Integra y por el encargado de las correcciones que tuvimos que acometer por \$250.000.000, a costa de los aportes de los copropietarios – compradores"*:

Imagen N°4; Captura de pantalla de las fotografías aportadas en el radicado No.18-284669-36, anexo 3.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

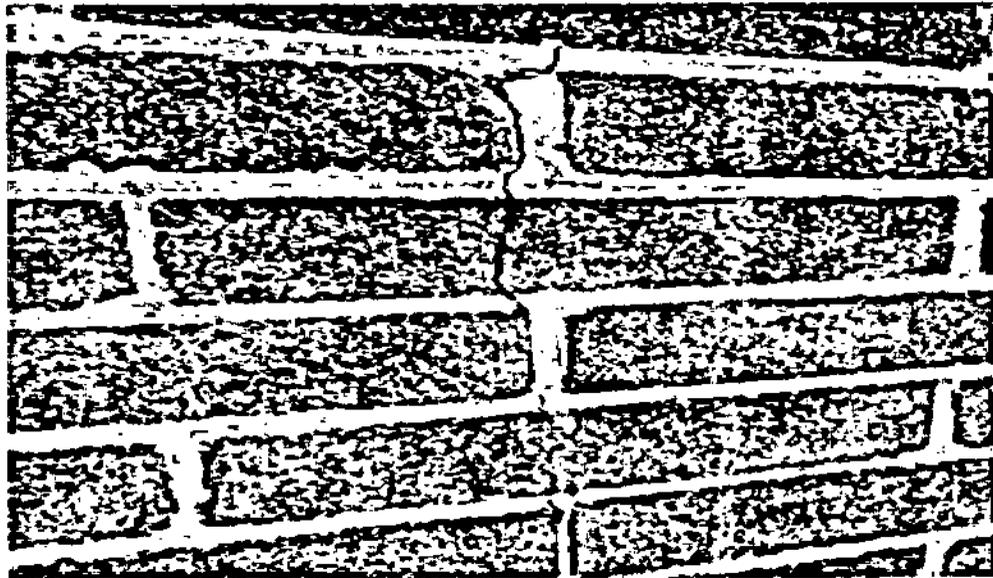


Imagen N°5: Captura de pantalla de las fotografías aportadas en el radicado No.18-284669-36, anexo 3.

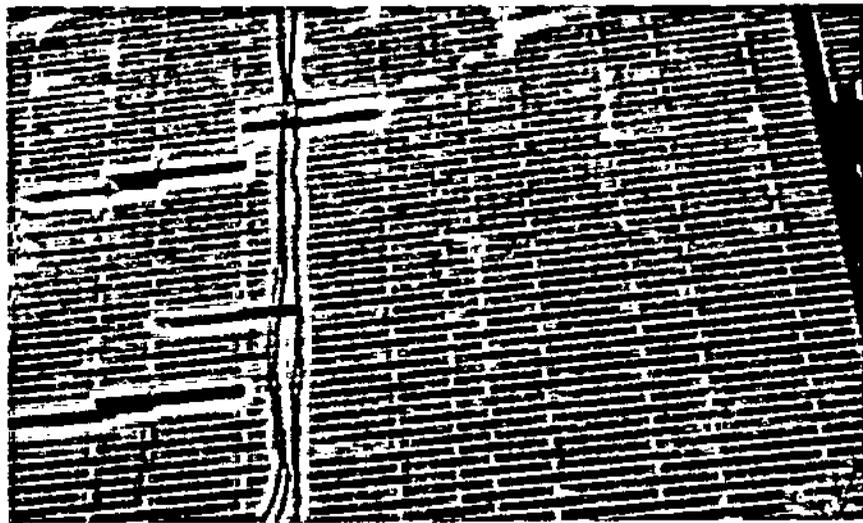


Imagen N°6: Captura de pantalla de las fotografías aportadas en el radicado No.18-284669-36, anexo 3.



“Por la cual se decide una actuación administrativa”

Imagen N°7; Captura de pantalla de las fotografías aportadas en el radicado No.18-284669-36, anexo 3.

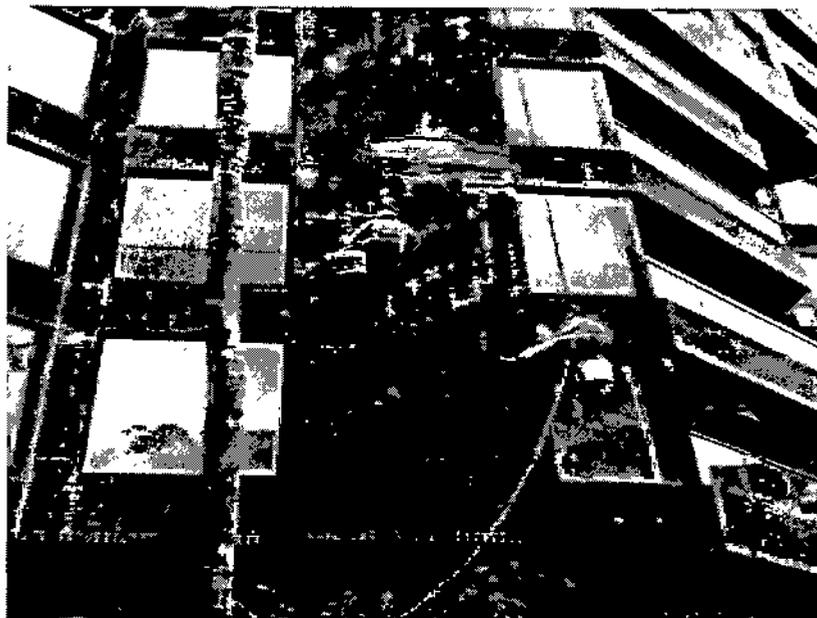
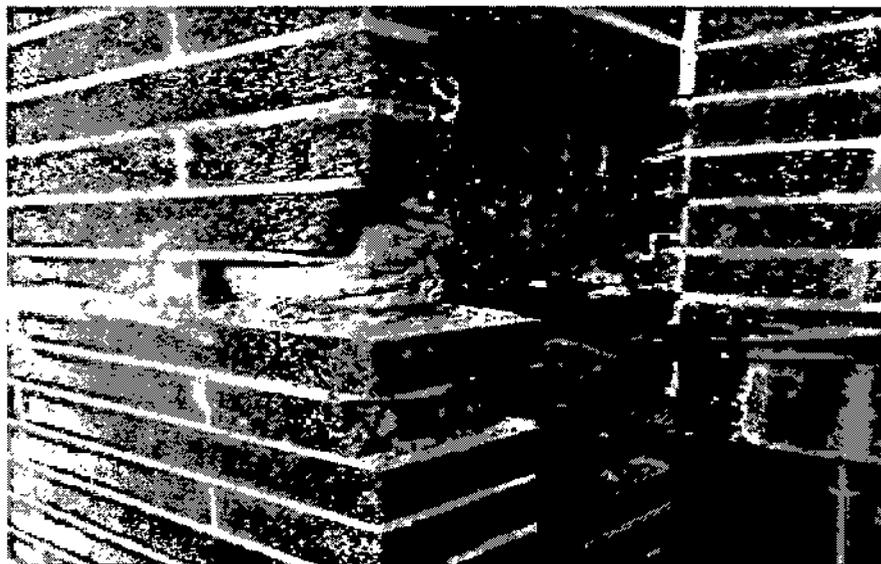


Imagen N°8; Captura de pantalla de las fotografías aportadas en el radicado No.18-284669-36, anexo 3.



De esta manera, corresponde señalar que de conformidad con lo establecido por la Corte Constitucional en su sentencia T-930A de 2013, el valor probatorio de las fotografías depende de la representación inmediata que éstas tengan de los hechos objeto de estudio y la posibilidad de conocer las circunstancias de tiempo, modo y lugar que la rodearon, así como su análisis conjunto con otros medios probatorios:

*“(…) La fotografía es un medio probatorio documental de carácter representativo, que muestra un hecho distinto a él mismo, el cual emerge del documento sin que tenga que hacerse un ejercicio de interpretación exhaustiva de su contenido. Esto significa que ‘la representación debe ser inmediata, pues si a simple vista la fotografía muestra una variedad de hechos posibles, ‘ella formará parte de la prueba indiciaria, ya que está contenida en la mente de aquél (el intérprete), y no en el objeto que la documenta’, advirtiéndose en esta misma sentencia T-269 de 2012 que ‘el Juez debe valerse de otros medios probatorios, apreciando razonablemente el conjunto’, tal como dispone la preceptiva procesal penal. Al igual que otro documento y que el dictamen pericial, la fotografía es un medio que el juez está en la obligación de valorar dentro del conjunto probatorio, siguiendo las reglas de la sana crítica (...) El valor probatorio de las fotografías no depende únicamente de su autenticidad formal, sino de la posibilidad de establecer si la imagen representa la realidad de los hechos que se deducen o atribuyen, y no otros diferentes, posiblemente variados por el tiempo, el lugar o el cambio de posición, lo que, como se indicó, obliga al juzgador a valerse de otros medios probatorios y a apreciar razonadamente el conjunto.(...)”*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

En ese orden de ideas, al examinar las imágenes relacionadas en la imputación fáctica, esta Dirección pudo determinar que las mismas permiten visualizar correctamente algunos puntos de la fachada del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, pues fueron tomadas desde distintas distancias y en varios ángulos.

Ahora bien, a partir de la información suministrada por el apoderado del tercero interesado en su escrito identificado con el consecutivo número 18-284669-36 del 4 de diciembre de 2020, se puede advertir que las fotografías fueron tomadas como prueba sobreviniente durante el transcurso de un mantenimiento que tuvo que asumir la copropiedad como consecuencia del estado de la fachada del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, razón por la cual existe certeza en el plenario sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que fueron capturadas.

No obstante lo anterior, comoquiera que el registro fotográfico fue realizado durante el mantenimiento como se observa, verbigracia, en la imagen N°7 en donde aparece el personal correspondiente, no es posible para esta Dirección establecer si en efecto hubo un desprendimiento de los ladrillos de la fachada de manera previa a éste o si se dio a efectos de poder realizar las reparaciones pertinentes.

En otras palabras, las pruebas previamente relacionadas no tienen la capacidad de representar de manera directa uno de los hechos que se pretende acreditar, esto es, que el desprendimiento de los ladrillos obedeció a fallas de calidad, idoneidad o seguridad del inmueble derivadas de las deficiencias constructivas de la sociedad investigada, pues para llegar a tal conclusión habría que realizar un ejercicio de interpretación exhaustiva, contrariando lo dicho por la jurisprudencia con respecto a la valoración de este medio probatorio. Aunado al hecho de la circunstancia alegada no fue tampoco evidenciada dentro de los hallazgos presentados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Cosa distinta sucede con las fisuras de la fachada que mencionó el apoderado del edificio en el escrito previamente traído a colación y que se pueden constatar en la imagen N°4 del presente acto administrativo, pues ésta última permite evidenciar lo ya demostrado en el medio probatorio analizado en el acápite que antecede, es decir, que hubo una falta de correspondencia entre las características que le son propias a un bien inmueble – como contar con una fachada adecuada – y la realidad – fachada fisurada-, y que el producto no tuvo la aptitud para satisfacer las necesidades para las cuales fue comercializado, pues al encontrarse en tal estado, permite la filtración de aguas afectando el uso de esta como bien común.

Ahora bien, frente a la afirmación del apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, en su escrito número 18-284669-36 del 4 de diciembre de 2020 en la que señala que el incumplimiento de la constructora ha convertido la fachada en una verdadera esponja que se contrae y dilata según la humedad y las lluvias hasta generar su fractura y desprendimiento amenazando ruina en los términos del Código Civil colombiano, esta Dirección debe poner de presente que se pudo corroborar que aun cuando efectivamente existen fisuras en la fachada, estas no amenazan ruina pues en ningún momento se menciona dicha posibilidad dentro del concepto técnico de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Así las cosas, en atención a las consideraciones expuestas, encuentra esta Dirección que las imágenes N°5, 6, 7 y 8 allegadas al plenario por el apoderado del tercero interesado como prueba sobreviniente no pueden ser tenidas en cuenta por este Despacho para verificar el estado de la fachada del edificio en lo que corresponde al desprendimiento o caída de ladrillos, comoquiera que no es posible determinar con certeza que dicha circunstancia es atribuible a las fallas de la investigada.

En cambio, con respecto a la imagen N°4 y teniendo en cuenta que el análisis del medio probatorio debe realizarse en conjunto con otros que se encuentren incorporados al expediente, encuentra esta Autoridad que su contenido permite advertir la existencia de fisuras, las cuales ya habían sido previamente señaladas en los hallazgos de la Secretaría Distrital del Hábitat, de forma que, esta prueba lleva a un convencimiento de la existencia de responsabilidad de la investigada frente a la ausencia de calidad e idoneidad de la fachada del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**

**36.2.2.3. Frente al dictamen pericial allegado por la sociedad investigada:**



"Por la cual se decide una actuación administrativa"

INCLUYEN RECOMENDACIONES EN ESTUDIO DE SUELOS -UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL- MEDIANTE EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO SE APRUEBAN MODIFICACIONES AL DISEÑO ARQUITECTÓNICO CONSISTENTES EN VARIACIONES AL DISEÑO EN LOS DOS SÓTANOS LOS DEMÁS ASPECTOS CONTENIDOS EN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. LC 13-4-0569 DE JULIO 18 DE 2013.

Posteriormente se expide la 25 13-4-0569 ejecutoriada 20 junio de 2016, a cuál aprobaba: 12 pisos habitables y uno no habitable, destinado a parqueaderos y servicios comunales y dos sótanos para 26 unidades de vivienda (no vis) y 87 cupos de parqueo para residentes y 10 para visitantes (incluye dos cupos para personas en condición de discapacidad).

CURADURÍA URBANA No. 8 (P) - Bogotá D.C.		NO. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		15-5-2504	1
Modificación de Licencia No.LC 13-4-0569		FECHA DE RADICACIÓN	
Expedita: 25-jun-2013 - Ejecutoriada: 19-jun-2013 - Vigencia: 19-jun-2016		18-dic-2015	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 10 JUN 2016	FECHA DE EJECUTORIA: 20 JUN 2016	CATEGORÍA: VI	
DIRECCIONES: AK 7 80 29 (ACTUAL)			
<p>La Curadora Urbana No. 8 (P) de Bogotá D.C., RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de sus facultades legales que le confieren la Ley 368 de Julio 18 de 1997, sus decretos modificatorios y la Ley 814 de 2003, y en consideración del trámite y características de la solicitud radica:</p> <p>RESUELVE</p> <p>OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENCIA Y APROBACIÓN PLANOS ALINEAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA EL PISO DE SERVICIOS HABITACIONALES EN LOS SÓTANOS AK 7 80 29 (ACTUAL) con código AAAAAAAA-95 y modificación de características constructivas en el lote 00147-3, Manzana 21, de la urbanización El Nogal (Urbanización Organizada), Tránsito 12, Edificio de Funcionamiento NEOS GROUP S.A., con Identificador 830070905-1, Representante legal: JORGE ENRIQUE MATOS BARRERO (Identificador) con C.C. 981371, Construcción representada por CARLOS MAURICIO BALLO VALENZUELA con Identificador 19427376, Matrícula 2532212756 (CND) Urbanización: EL NOGAL.</p>			

LA TITULAR DE LA LICENCIA DEBE CONSTRUIR LOS ANCHOS CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN Estricto cumplimiento del Decreto 603 y 605 de 2007 - CARTILLA DE ANCHOS, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO ANTE LA S.D.P.

LAS INTERVENCIÓNES CONSISTEN EN LA MODIFICACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LA EDIFICACIÓN, LA EXISTENCIA DE 81,50M<sup>2</sup> Y AMPLIACIÓN DE 14,84 M<sup>2</sup>.

EL PROYECTO PREVÉ DOS (2) CUPOS DE PARQUEO DESTINADOS A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

EL PROYECTO CUENTA CON OFICIOS 100010000004911 Y 20100000000311 ENTENDIDOS POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO Y OFICIO N° 3-3015-00320 DMT 00 POR LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN EN LO RELACIONADO CON LA LEY DE RESERVA DE LA AK 7. LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN N° LC 13-4-0569 DEL 25 DE JUNIO DE 2013, SE ENCUENTRA EN LA OFICINA DE PLANEACIÓN EN LA RELACIÓN CON LA LEY DE RESERVA DE LA AK 7.

El acto administrativo aprueba la modificación del proyecto arquitectónico y se aprueban planos de propiedad horizontal y proyecto de división (cuadro de áreas) para 26 unidades de vivienda, 87 estacionamientos privados y 10 para visitantes con las siguientes características básicas y cuadros de áreas.

LOTE	1.693,11
SÓTANO	2.862,97
SEMISÓTANO	0
PRIMER PISO	674,95
PISOS RESTANTES	8.460,75
TOTAL, CONSTRUIDO	11.998,67

NO PISOS HABITABLES	12
ALTURA MÁXIMA EN METROS	46,5
SÓTANOS	2
SEMISÓTANOS	0
NO EDIFICIOS	1
ESTAS DE CONSTRUCCIÓN	1
PRIMER PISO EQUIPAMIENTO Y/O ESTACIONAMIENTOS	SI
ÁREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	NO
ÍNDICE OCUPACIÓN	0,38
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	

Por último, el 30 de enero del 2018 se expide la licencia de construcción LC18-2-0153

CURADORA URBANA 2 (P)			MONEDA No. DE RADICACIÓN (CATEG. VI)	OPACIDAD
ARQ. MARIA ESTHER PEÑALOZA LEAL			17-2-3765	1
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. LC 18 2 0153			FECHA DE RADICACIÓN	
6-ENE-2018	30-ENE-2018	30-ENE-2020	14-Sep-2017	
La Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., María Esther Peñaloza Leal, en ejercicio de sus facultades legales que le confieren la Ley 368 de Julio 18 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, y en consideración del trámite y características de la solicitud radica:				
RESUELVE				
OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modificación(es) de AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, PROPIEDAD HORIZONTAL en el grado urbano, entre a ver, la licencia en la dirección AK 7 80 29 (ACTUAL) - Códig AAAAAAAA-95 - Matrícula Inmobiliaria 300193645 de la Manzana 2 de Chapinero - para modificar y ampliar los pisos 12 y 13 inicialmente aprobados limitando en dos (2) unidades de vivienda y dos (2) cupos de estacionamientos de visitantes, cambiando su distribución e privando y ampliando el área de cuartos técnicos en la cubierta. El proyecto queda así: Una adición en tres pisos con el primer destinado a equipamiento comunal y estacionamientos y diez ofi-s para vivienda (26) unidades de vivienda (no vis) Se permiten ochenta y siete (87) cupos de estacionamientos privados y diez (10) de visitantes de los cuales diez (7) cupos en el primer piso de la propiedad horizontal del edificio NEOS NOGAL según la Ley 675/01 Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción LC 13-4-0569 de junio 25 de 2013 y sus posteriores modificaciones se mantienen. Propietarios NEOS GROUP S.A FIDECOMITENTE DEL FIDECOMISO EDIFICIO CALLE OCHOENTA Identificador: 830070905-1 Construcción representada por: SAEL GARCIA TELLEZ (Identificador: 19427376, Matrícula: 2532212756 (CND) Urbanización: EL NOGAL.				

Según el texto de la misma licencia se aprueba la modificación del proyecto, para modificar y ampliar los pisos 12 y 13 inicialmente aprobado, en 2 unidades de vivienda y 2 estacionamientos de visitantes, cambiando su destinación a privados y ampliando el área de cuartos técnicos en la cubierta, el proyecto queda así: una edificación en trece

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

pisos con el primero destinado a equipamiento comunal y estacionamientos y doce pisos para 28 unidades de vivienda (No VIS), se plantean 87 cupos de estacionamientos privados y 10 de visitantes de los cuales dos cumplen con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida, y aprueba los planos que contienen la modificación de la información de propiedad horizontal.

LOTE	1693,11
SÓTANO	2862,97
SEMISÓTANO	0
PRIMER PISO	674,95
PISOS RESTANTES	8639,37
TOTAL, CONSTRUIDO	12177,29

NO PISOS HABITABLES	13 (G,A)
ALTURA MÁXIMA EN METROS	46,5 (G,A)
SÓTANOS	2 (G,A)
SEMISÓTANOS	NO PLANTEA
NO EDIFICIOS	1 (G,A)
ESTAS DE CONSTRUCCIÓN	1 (G,A)
PRIMER PISO EQUIPAMIENTO Y/O ESTACIONAMIENTOS	SI
ÁREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	NO PLANTEA
ÍNDICE OCUPACIÓN	0,39 (G,A)
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	4,49 (G,A)

## 2.1. NORMATIVIDAD APLICABLE

al momento de la radicación de la modificación la licencia LC 13-4-0589 de junio de 2013, se encontraba vencida, por lo tanto, la norma aplicable a esta sería la contenida en el, **DECRETO 190 DE 2004** y el **DECRETO 080 DEL 22 DE FEBRERO 2016** (Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las UPZ y se dictan otras disposiciones).

Así las cosas, El predio objeto de estudio se encuentra zonificado dentro de la UPZ – 88/97 CHICO LAGO, la cual determina que el predio está ubicado en **EL SECTOR 4 SUBSECTOR DE USOS I** y **SUBSECTOR EDIFICABILIDAD D** en Zona **RESIDENCIAL NETA**, tratamiento **CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN**.

Según lo establecido en el artículo 32 del Decreto 080 de 2016; "Las edificaciones amparadas por licencias expedidas con anterioridad a la adopción de los decretos reglamentarios de cada UPZ, mantendrán los derechos otorgados por tales licencias. No obstante, sus titulares podrán acogerse a las disposiciones de las respectivas UPZ y del presente Decreto, para cuyo efecto, podrán solicitar una nueva licencia.

Una vez adoptado el decreto reglamentario de cada UPZ, las intervenciones de obra nueva, modificación, adecuación y ampliación, con excepción de los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Conservación, quedan sujetas a las siguientes condiciones:

TIPO DE INTERVENCIÓN	CONDICIONES.
1. Obra Nueva.	Contenidas en los decretos de cada UPZ y en el presente decreto.
2. Modificación.	Las modificaciones de edificaciones existentes deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. No se permite el incremento en el número de unidades de uso cuando éste no esté permitido por las normas de usos del suelo en el respectivo sector o subsector; así mismo, cuando se permita tal incremento, se exigirán estacionamientos sobre el número de unidades adicionales y, en caso que el nuevo número de unidades genere la obligación de prever equipamiento comunal privado, se exigirá conforme a lo dispuesto por el Decreto Distrital 190 de 2004, los decretos de cada UPZ y el presente Decreto.
3. Adecuación.	Las adecuaciones deben adelantarse dentro de los paramentos y volumetría de la estructura arquitectónica existente aprobada. Se rigen por la norma de usos, estacionamientos y equipamiento comunal privado dispuestos por el Decreto Distrital 190 de 2004, las contenidas en los decretos de cada UPZ y el presente Decreto.
4. Ampliación.	Solo se permite ampliar edificaciones cuyos usos estén permitidos por las normas de la respectiva

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*ficha reglamentaria. Las ampliaciones, que no impliquen aumento de altura, pueden mantener los aislamientos existentes, sin que puedan superar el índice de construcción permitido en la respectiva ficha reglamentaria, siempre y cuando conserven el índice de ocupación existente. Las ampliaciones de las edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto, destinadas única y exclusivamente a dotar de los medios de evacuación requeridos por las normas de Sismoresistencia, no estarán sujetas a los índices de ocupación y construcción ni impactarán incremento de áreas construidas para efectos del cálculo de estacionamientos y equipamiento comunal y podrán mantener la altura existente. En todos los demás casos, la edificación que sea objeto de ampliación, incluida el área ampliada, se rige íntegramente por las normas del Decreto Distrital 190 de 2004, las contenidas en los decretos de cada UPZ y el presente Decreto.*

La modificación de licencia objeto de estudio amplía y modifica la licencia anterior, aumentando el número de unidades y modificando la volumetría.

### 3. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 18-2-0153 del 30 de enero 2018.

La modificación propuesta en la licencia consiste en dividir el apartamento del piso 12 y el piso 13 en 2 unidades cada piso respectivamente por lo tanto el número de unidades de la edificación aumenta en dos, se amplía el área de remate de cubierta, en 163,83 m<sup>2</sup>, en donde se amplían los cuartos de máquinas de ascensores e incluyen cuartos técnicos y tanques de agua y caldera, adicionalmente se aprueba la modificación de la propiedad horizontal del piso 12 13 y de la cubierta.

Con respecto a las modificaciones de la licencia se puede observar que:

**3.1.** Se divide el piso 12 de una unidad a dos unidades y el piso 13 de una unidad a dos unidades aumentando 2 unidades de vivienda el edificio. quedan 28 unidades de vivienda (como la licencia inicial)

**3.2.** Al aumentar el número de unidades de vivienda debían aumentar el número de estacionamientos y/o modificar su destinación, según el texto de la licencia se modifica la destinación de dos estacionamientos de visitantes a privados, pero no se radican planos de sótanos ni de primer piso que evidencien cuales son los cupos que cambian de destinación.

Adicionalmente en el texto de la licencia siguen apareciendo 87 de residentes y 10 de visitantes por lo tanto no se está modificando la destinación de los de visitantes. Es importante aclarar en este punto que el proyecto cumple con la norma ya que este propone más estacionamientos de los exigidos tal y como se muestra en el siguiente cuadro tomado de los planos de licencia.

PARQUEOS		
	EXIGIDO	PROPUESTO
PRIVADO	28	87
VISITANTES	8	10
MINUSVALIDOS	1	2 INCLUIDO VISITANTES
BICICLETAS	17	32 PISO 1

Sin embargo, la licencia hace mención al cambio de destinación lo cual no era necesario ya que el proyecto propone más parqueaderos que los exigidos por la norma, no se requería el cambio de destinación.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**3.3. Se amplía el área de los remates volumétricos aprobados en cubierta los cuales cumplen con lo establecido en lo en el Artículo 12 del Decreto 080 de 2016, el cual establece lo siguiente:**

**Artículo 12. Alturas.** Las siguientes disposiciones sobre alturas rigen para todo tipo de terreno:

1. **Altura máxima de las edificaciones.**

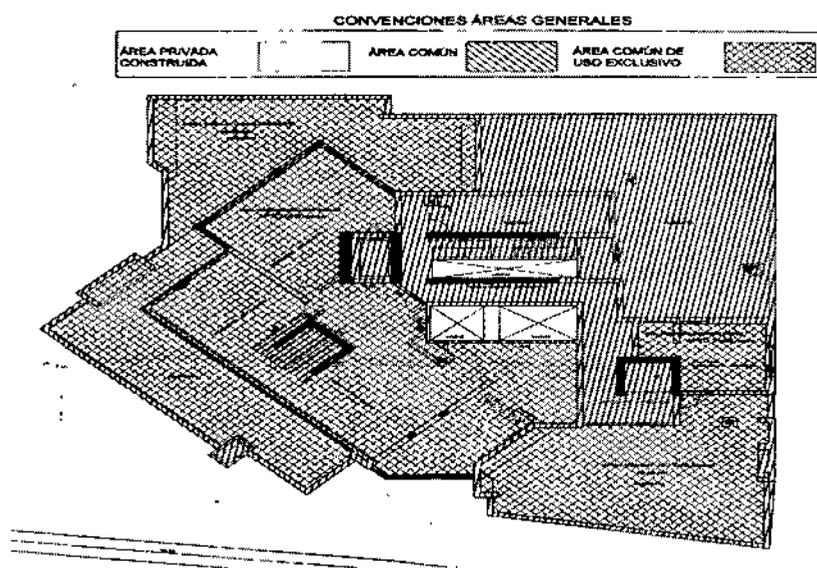
En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida resultante de la siguiente fórmula:  
 Altura máxima de la edificación = (Número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria x 4,20 metros) + 1,50 metros, contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbre de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas.

**Los siguientes elementos de remate sobre la cubierta del último piso: chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, no serán contabilizados como piso ni dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente párrafo será contado como piso.**

Sin perjuicio de lo anterior, los niveles que se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno se podrán utilizar como piso, en cuyo caso la altura máxima en pisos permitida de la edificación sobre el nivel de terreno, será la diferencia entre el número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria y el número de pisos que se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno, de tal manera que, en ningún caso, el número de pisos resultante en toda la edificación sea superior al permitido en la ficha reglamentaria." (subrayado y negrillas fuera de texto)

Así las cosas, lo aprobado esta dentro de lo permitido como remate volumétrico y no se contabilizará como piso, la norma no pone límite de área ni dimensión de los espacios permitidos como remate volumétrico, por lo tanto, el proyecto cumple.

En los planos de propiedad horizontal aprobados en esta gestión, estas áreas en cubierta se aprueban parte como áreas comunes de uso exclusivo, de los apartamentos del piso 13 (denominado en la licencia como 14) y otra parte como áreas comunes del edificio como se puede observar en el plano PH-02 A aprobado en la LC 18-2-0153. ejecutoriada el 30 de enero del 2018.



**3.4. En relación con la altura aprobada en la licencia, el texto de la licencia dice 46,50m y los planos que hacen parte integral de la misma aprueban una altura de 47,30 mts.**

Al respecto es importante aclarar, que la altura según la norma no contabiliza los remates volumétricos dentro de la altura total de la edificación, como lo establece el artículo 12

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

,del Decreto 080 de 2016, sin embargo, la licencia modifica en planos ( no en el texto de la licencia) la altura libre entre placas del edificio aumentando la altura total aprobada, esta modificación se encuentra dentro de la altura total permitida para el edificio, ( Altura máxima de la edificación = (12 pisos x 4,20 metros) + 1,50 metros, = 51,9 mts, contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbrera de la cubierta en el último piso), ósea cumple con la norma.

Los demás aspectos volumétricos son los aprobados en la MLC 13-4-0569 ejecutoriada 20 junio de 2016, la LC 18-2-0153. ejecutoriada el 30 de enero del 2018 modifica únicamente Planta Piso 12, piso 13 y cubierta fachadas y secciones y los planos de propiedad horizontal de estos niveles, los demás niveles no fueron Modificados por lo tanto siguen vigentes los planos aprobados en la MLC 13-4-0569 ejecutoriada 20 junio de 2016.

**4. CONCORDANCIA CONSTRUCCIÓN CON LO APROBADO.** Se revisa el cumplimiento de la licencia en lo relacionado con la altura de la edificación y las áreas aprobadas en cubierta

Se realiza visita al edificio en cuestión el viernes 29 de octubre 12:30 pm, la visita fue atendida por el administrador del edificio, El señor [REDACTED], (con el cual se coordinó la hora y día de la visita) y por dos propietarios del edificio [REDACTED]

Se realizo recorrido por las zonas comunes del edificio, sótanos y cubierta.

**4.1.** Se revisa el cumplimiento de la licencia en lo relacionado con la altura de la edificación y las áreas aprobadas en cubierta

Una vez revisados los planos y la licencia de construcción. MLC 13-4-0569 ejecutoriada 20 junio de 2016, la LC18-2-0153. ejecutoriada el 30 de enero del 2018, con lo construido, Se puede concluir que la altura aprobada en número de pisos corresponde a 13 pisos habitables y uno no habitable lo cual corresponde con lo construido. (sic)



Al respecto es importante aclarar, que la altura según la norma no contabiliza los remates volumétricos dentro de la altura total de la edificación, como lo establece el artículo 12, del Decreto 080 de 2016.

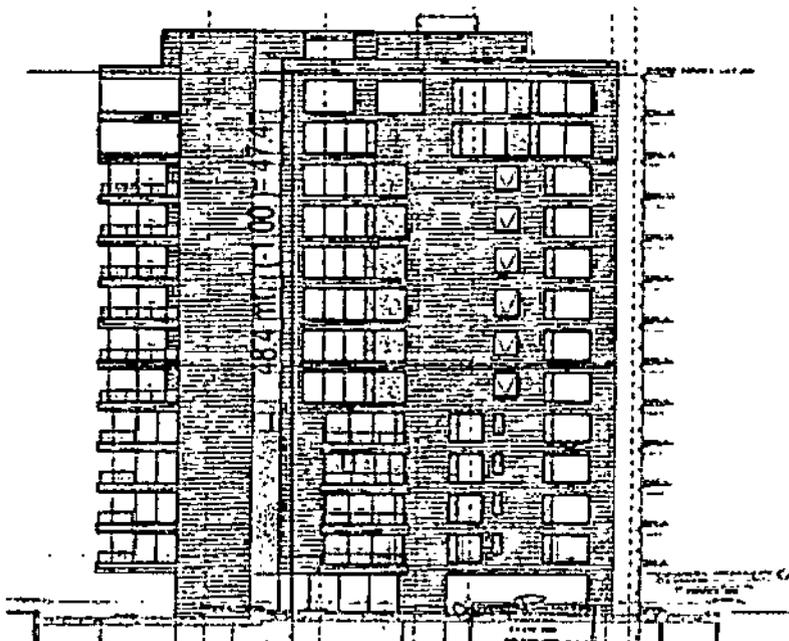
'... Los siguientes elementos de remate sobre la cubierta del último piso: chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, no serán contabilizados como piso ni dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente párrafo será contado como piso.'

En la visita se tomó la medida de la altura en metros lineales (utilizando una cabuya con peso y midiendo posterior mente la distancia y con un decámetro) en mts lineales dando un resultado de 48.4 mts, hasta el nivel del parqueadero en el costado norte de la edificación.

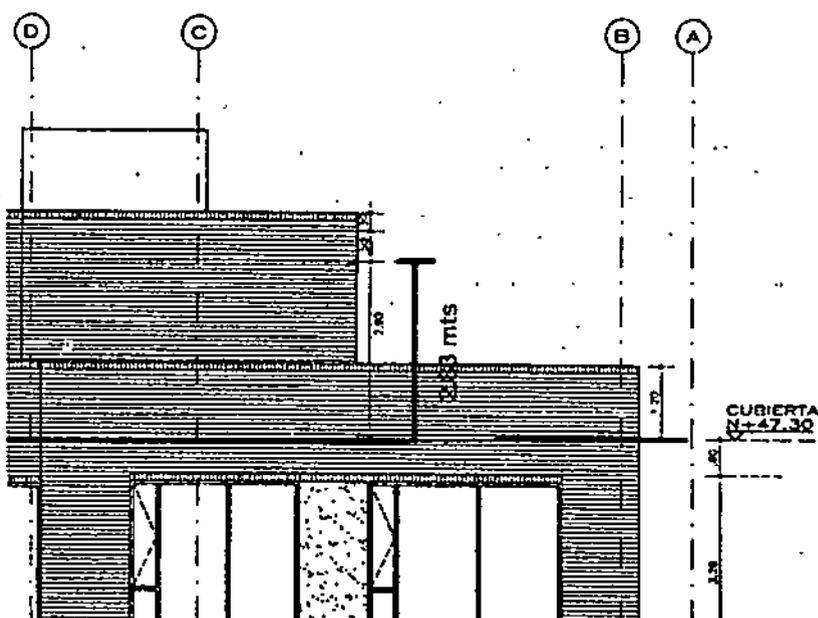
El nivel de los estacionamientos o zona recreativa a la cual se tomó la medida se encuentra en el nivel -1.00 de la edificación por lo tanto a los 48.4 mts debemos sumarle

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

el metro para así obtener la medida al nivel 0.00 de la edificación dando si una altura de 47.4 mts. la altura de la edificación según licencia corresponde a 47.3 mts. Tal y como se muestra en la siguiente imagen:



Adicional se toma la medida desde la placa del ultimo piso hasta la placa de los remates volumétricos obteniendo una medida de 2.83 mts, al revisar los planos de licencia se observa que la medida aprobada para la altura de estos remates es de 2.90 mts. Se representa el levantamiento gráficamente sobre planos la medida así:



En términos de altura se puede comprobar que la edificación construida comparada con lo aprobado cumple.

Es importante aclarar que en este nivel de la edificación no es posible determinar ni verificar los usos ni destinación específica de los espacios, ya que este nivel como el piso 13 se encuentran aún en obra negra, (según se informó no han permitido el ingreso a la constructora a terminar el edificio)

Se adjuntan fotografías estado actual de la cubierta edificio.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*4.2. Se revisa los estacionamientos de visitantes en el proyecto y la correspondencia de los mismos respecto a lo aprobado en licencias.*

*Según la licencia de construcción MLC 13-4-0569 ejecutoriada 20 junio de 2016, se Aprueban 10 estacionamientos para Visitantes, Los cuales según planos de la licencia se*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

encuentran todos aprobados en el primer piso de la edificación tal y como se observa en el siguiente plano.

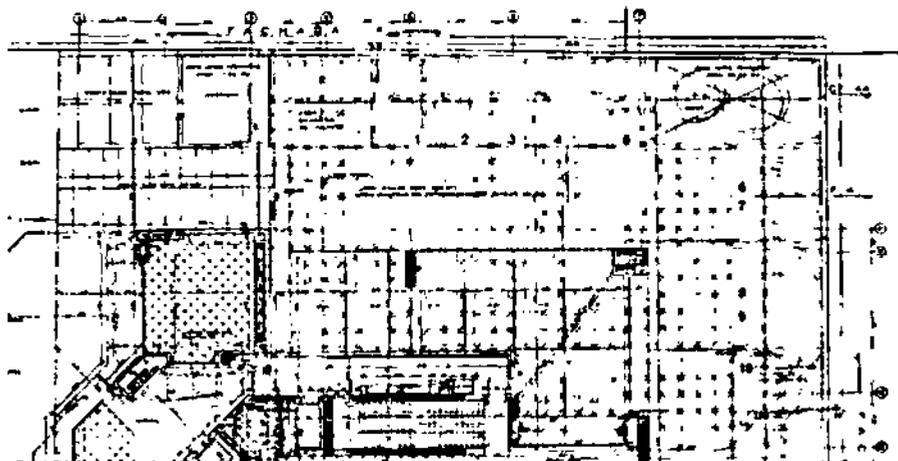


Imagen elaborada sobre plano aprobado piso 1 licencia MLC 13-4-0569 ejecutoriada 20 junio de 2016.

Al revisar en el edificio se advierte que actualmente se encuentran ubicados y distribuidos, según la disposición del plano aprobado, sin embargo, se pudieron identificar 11 estacionamientos (aprobados son 10). Estos se debe a que el estacionamiento para personas en condición de discapacidad el costado norte lo dividieron en dos cupos.

Adicional mente se puede ver que en el lugar aprobado en planos de estacionamientos para bicicletas actualmente se encuentra una jardinera.



4.3. Se revisan las áreas comunales aprobadas en la licencia y la correspondencia de estas respecto a lo construido.

En la licencia de construcción según el plano del primer piso (piso no habitable se aprueba; salón comunal, sala de proyección, sala de juntas, salas de espera (sin muebles), zonas recreativas, Gimnasio  
Tal y como se muestra en el siguiente plano.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

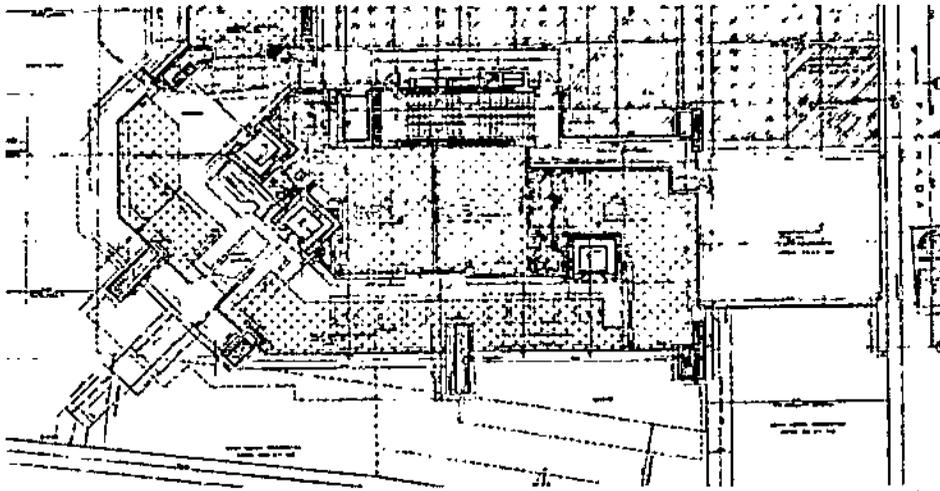


Imagen elaborada sobre plano aprobado piso 1 licencia MLC 13-4-0569 ejecutoriada 20 junio de 2016.

Al realizar la visita se observa que se entregan las zonas comunes según planos, el administrador aclara que los muebles de la recepción no los entrego la constructora, lo demás si (parque sala de cine gimnasio etc.), tal y como se muestra en las siguientes imágenes.



Salón comunal



Sala de proyección

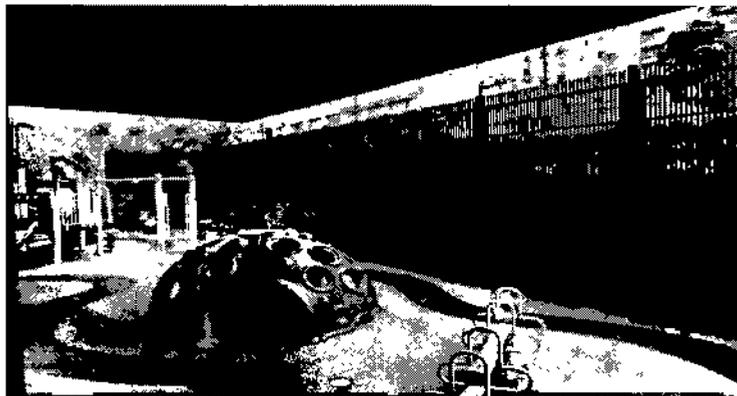
"Por la cual se decide una actuación administrativa"



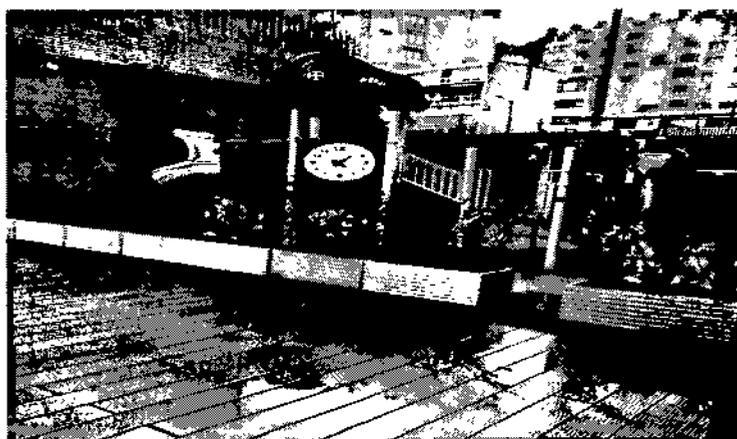
*Sala de juntas.*



*Gimnasio*

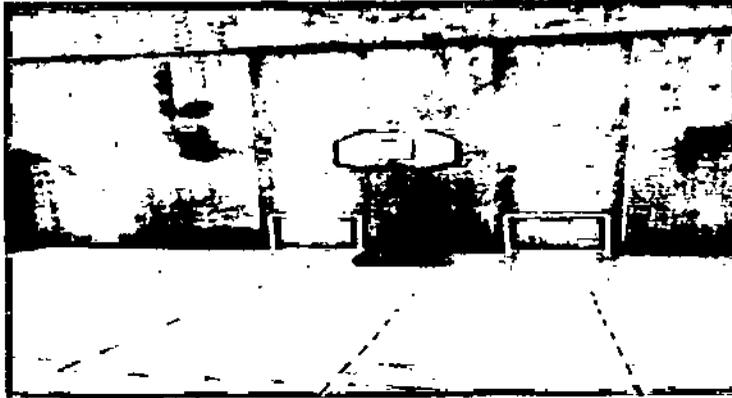


*Zonas recreativas*



*Zonas recreativas*

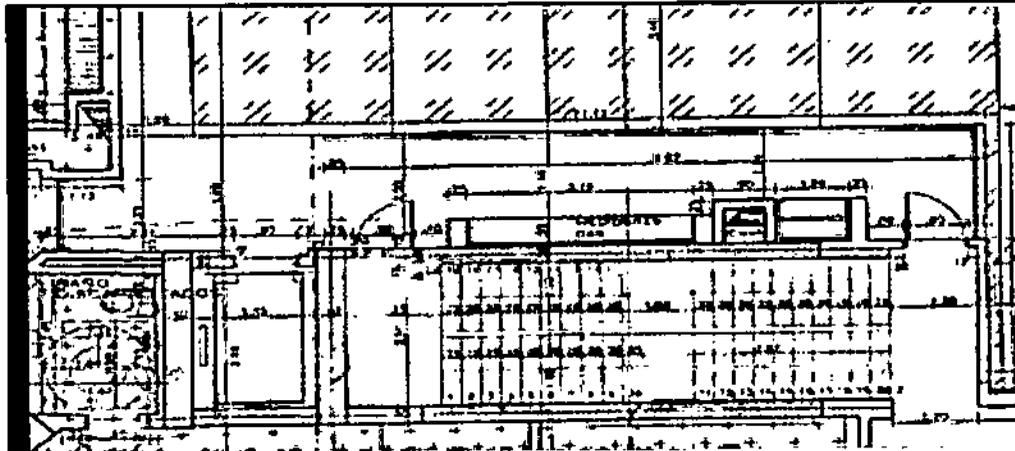
"Por la cual se decide una actuación administrativa"



Zonas recreativas

4.4. Se revisan las escaleras aprobadas en la licencia de construcción, el edificio cuenta con dos escaleras (norma evacuación)

4.5.



Al revisar las escaleras se evidencia que estas se encuentran según licencia de construcción, se puede evidenciar que del piso 11 en adelante no tienen el pasamanos (son los pisos que aún no terminan obra del edificio).

##### 5. CONCORDANCIA CONSTRUCCIÓN CON LO OFERTADO.

Para determinar lo ofertado para la venta de las unidades privadas se revisa BROCHURE de ventas y video de ventas, En el BROCHURE de ventas se encuentra la descripción del proyecto en la cual se dice 'El proyecto se compone de 26 apartamentos que oscilan desde 162 m<sup>2</sup> hasta 1004 m<sup>2</sup> distribuidos en 13 pisos. Se debe destacar la privilegiada vista hacia los cerros orientales y la majestuosidad de la ciudad. Así mismo las zonas comunes incluyen: gimnasio totalmente dotado, sala de cine, business center, salón comunal, sala de conductores y escoltas, conserjería y zona de juegos para niños con una minicicloruta. Desde la entrada a ésta grandiosa edificación se puede percibir la cuidadosa escogencia de sus acabados. Un lujoso lobby con diferentes mármoles exóticos de una sola pieza recibirá a sus propietarios y visitantes con una decoración imponente que resaltará la elegancia de este proyecto. Nuestra meta es que en cada rincón de Neos Nogal se respire distinción, exclusividad y sobre todo lujo.'

Respecto a la descripción del proyecto en el folleto de ventas se puede determinar que la descripción coincide con el proyecto construido y entregado.

Los espacios descritos se entregan en el proyecto y los acabados del lobby son excelentes acabados tal y como se ve en las siguientes fotos.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*Zona de juegos para niños con una minicicloruta.*



*business center*

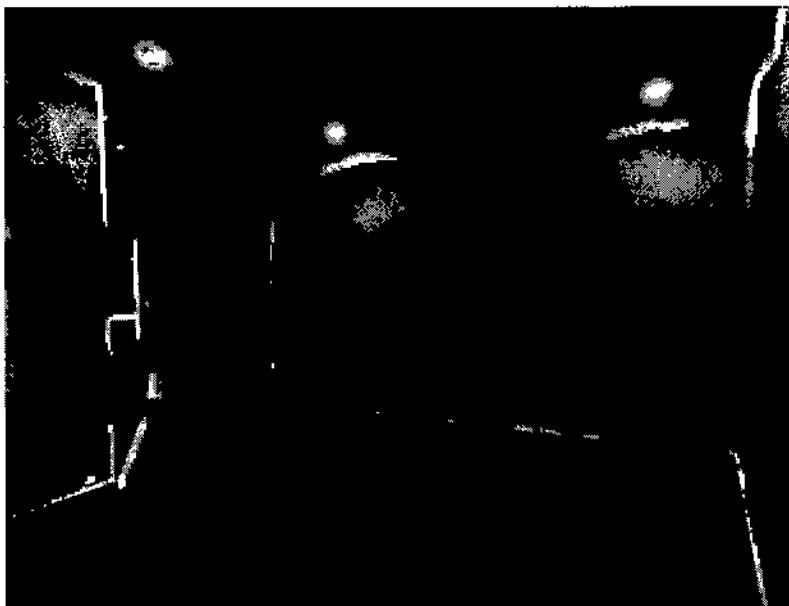


*Sala de cine*



*Gimnasio dotado*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*Salón comunal*

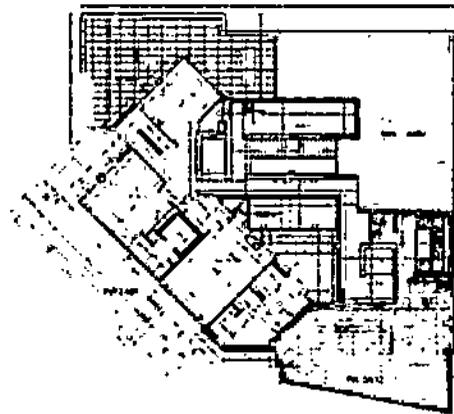


*Sala de escoltas*





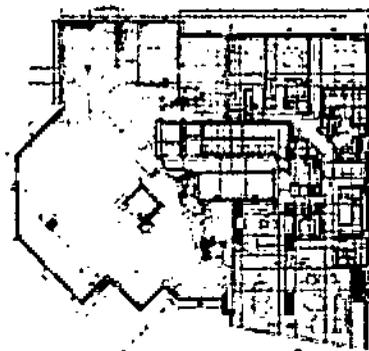
"Por la cual se decide una actuación administrativa"



AP. 1402  
\$8.774.359.000

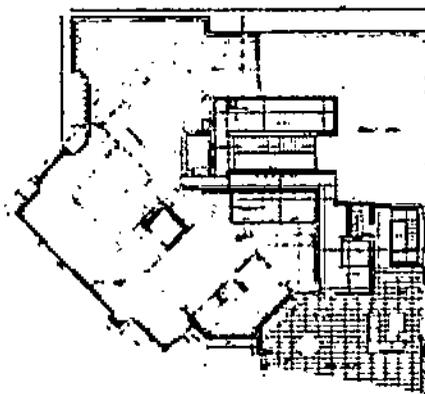
PROYECTO DE  
CONSTRUCCIÓN DE  
UNIDAD DE  
VIVIENDA  
EN EL CANTÓN  
DE  
MORONA  
BALSAS  
PARTE DEL LOTE 1402  
DE LA ZONA URBANA  
DE MORONA BALSAS

Apartamento 1402



AP. 1402  
\$5.511.162.250

PROYECTO DE  
CONSTRUCCIÓN DE  
UNIDAD DE  
VIVIENDA  
EN EL CANTÓN  
DE  
MORONA  
BALSAS  
PARTE DEL LOTE 1402  
DE LA ZONA URBANA  
DE MORONA BALSAS



AP. 1402  
\$5.511.162.250

PROYECTO DE  
CONSTRUCCIÓN DE  
UNIDAD DE  
VIVIENDA  
EN EL CANTÓN  
DE  
MORONA  
BALSAS  
PARTE DEL LOTE 1402  
DE LA ZONA URBANA  
DE MORONA BALSAS

*Esta información únicamente se encuentra en unos folletos de ventas, más sin embargo no se puede constatar en obra que estos espacios correspondan a los espacios ambientados en estos planos, por el estado actual de la ejecución de la obra, adicionalmente se puede verificar en obra que en los espacios en los cuales se ubica la escalera en estos planos no está el vacío ni en obra ni en planos de licencia aprobada. Mediante el presente dictamen se informa respecto a la Norma aplicable, la concordancia de lo construido actual, mente en la edificación con lo aprobado en la licencia urbanística y la correspondencia existente entre lo ofertado y lo construido."*

En este punto, esta Dirección considera oportuno anotar que mediante el número de radicado 18-284669-123 del 6 diciembre de 2021, el apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, allegó correo electrónico en el aportó otro dictamen como forma de contradicción y, además de señalar las conclusiones de este último, manifestó lo siguiente:

"(...)

Ahora bien, se manifiesta que el peritazgo realizado de la arquitecta [REDACTED] no cumple las exigencias del artículo 226 del Código General del Proceso, específicamente en las exigencias formales de los numerales 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de dicha disposición.

Finalmente, la arquitecta [REDACTED] declaró que actualmente trabaja en una curaduría lo que, a nuestro juicio, mina gravemente su objetividad e imparcialidad, pues

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*recuérdese que parte de los objetivos del peritazgo es verificar la concordancia de lo construido actualmente en la edificación con lo aprobado en la licencia urbanística, y que en ese ejercicio, la perito ha dado conceptos acerca de forma de interpretar inconsistencias de altura entre planos y el texto de la licencia, cuando ese tipo de comportamientos implican asumir la posición institucional de su curaduría, además que tiene una connotación jurídica que está prohibida al perito, por lo que en atención al art 235 CGP, solicito negarle efectos al dictamen pues existen circunstancias que afectan gravemente su credibilidad.(...)"*

En ese orden de ideas, corresponde a esta Autoridad verificar si el dictamen pericial rendido por la señora [REDACTED] a solicitud de la sociedad investigada cumple o no con los requisitos mínimos contenidos en el artículo 226 del Código General del Proceso, así como con la exigencia de imparcialidad del artículo 235 del mismo cuerpo normativo. Para tal efecto, se estima pertinente traer a colación las citadas disposiciones:

**"ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA.** *La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.*

*Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.*

*No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.*

*El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.*

*Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.*

*El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:*

- 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.*
- 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.*
- 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.*
- 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.*
- 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*
- 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*
- 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*
- 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

**ARTÍCULO 235. IMPARCIALIDAD DEL PERITO.** El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

Las partes se abstendrán de aportar dictámenes rendidos por personas en quienes concurre alguna de las causales de recusación establecidas para los jueces. La misma regla deberá observar el juez cuando deba designar perito.

El juez apreciará el cumplimiento de ese deber de acuerdo con las reglas de la sana crítica, pudiendo incluso negarle efectos al dictamen cuando existan circunstancias que afecten gravemente su credibilidad.

En la audiencia las partes y el juez podrán interrogar al perito sobre las circunstancias o razones que puedan comprometer su imparcialidad.

**PARÁGRAFO.** No se entenderá que el perito designado por la parte tiene interés directo o indirecto en el proceso por el solo hecho de recibir una retribución proporcional por la elaboración del dictamen. Sin embargo, se prohíbe pactar cualquier remuneración que penda del resultado del litigio." (Subrayado fuera del texto).

Sobre el contenido y alcance de estos artículos, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en reciente jurisprudencia, ha establecido:

"En lo que puntualmente concierne al dictamen pericial, este tiene por objeto llevar al juez información cuando el campo del conocimiento del que se extraiga no sea de su dominio, puesto que con él es posible obtener un concepto fundado en el método científico, el arte o la técnica; cuyas conclusiones incidirán en la adopción de la decisión que dirima el conflicto planteado, según lo dispone el artículo 226 del Código General del Proceso.

(...)

Ahora, es notorio que el tratamiento de la aportación, decreto, práctica y valoración de trabajo pericial regulado en el Código General del Proceso cambió frente a su antecesor (Decreto 1400 de 1970), pues en el derogado Código de Procedimiento Civil se había adoptado el dictamen judicial, en el que las partes lo solicitaban en el escrito de demanda o contestación y el juez lo decretaba para seleccionar de la lista de auxiliares de la justicia la persona que debía rendirlo, luego de lo cual, sucedía la contradicción mediante aclaración, complementación u objeción, para finalmente ser valorado en la sentencia, si era el caso. Nada de eso sucede en los tiempos que corren. A voces del artículo 227 de la Ley 1564 de 2012 la parte que pretenda valerse de una experticia deberá aportarla en la respectiva oportunidad. Esto es, el actor en su demanda (art. 82) o en el término para solicitar las adicionales (art. 370), y el convocado con su contestación (art. 96); o, cualquiera de ellos, dentro del plazo especial del artículo 227. También, dicha probanza deberá contener unas exigencias mínimas que deben dar cuenta de tres elementos: los fundamentos, la imparcialidad y la idoneidad de quien lo elaboró. Así lo señala el artículo 226 del compendio, cuando en lo pertinente indica:

(...)

En lo que respecta a su decreto, con miramiento en el artículo 168 *ibidem*, regla general y, por tanto, aplicable a cualquier medio de prueba, el juez rechazará la que encuentre ilícita, notoriamente impertinente, inconducente y la manifiestamente superflua o inútil. Todo lo cual realizará con la debida motivación. Ya en punto de la contradicción, el litigante contra el cual se aduzca podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia de instrucción y juzgamiento, aportar otro o realizar ambas actuaciones, con sujeción a las reglas estipuladas en el canon 228. Por último, terminada esta fase y escuchados los alegatos finales de las partes, cuando a ello haya lugar, **el fallador apreciará el dictamen en su sentencia**; labor que emprenderá de acuerdo con las reglas de la sana crítica y en la que evaluará la solidez, claridad, exhaustividad, precisión

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, así como las demás pruebas que obren en el proceso (art. 232). Es este el momento, entonces, en el que se deberá examinar con rigor el trabajo pericial en todas sus dimensiones a efectos de asignarle fuerza demostrativa. **Dicho de otra manera, es aquí que se escudriña la imparcialidad e idoneidad del experto, así como la fundamentación de la investigación y sus conclusiones.** No antes.

**De modo que el análisis acerca del cumplimiento o no de los requisitos enlistados en el citado precepto 226 corresponde a una actividad propia del momento en que se dirime la controversia, razón por la cual la ausencia de los mismos no da lugar al rechazo automático de dicho medio de convicción.** Esto es, a que se impida su ingreso al proceso, puesto que los únicos motivos que llevan a esa determinación son los referidos en el artículo 168 ídem, huelga reiterar, respecto de «las pruebas ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles». Y no existe disposición especial en materia de experticia que autorice excluir la prueba por esa razón.

(...)

Lo mismo se extrae de una lectura cuidadosa del Código General del Proceso. Ciertamente en el artículo 235, al reglamentar lo concerniente a la «imparcialidad del perito», se estipuló:

(...)

Como puede ser visto, en lo que respecta a uno de los aspectos trascendentales de la experticia, como lo es la imparcialidad de quien la elabore, el legislador es diáfano en mostrar que dicho aspecto, de un lado, podrá ser objeto del interrogatorio del perito (contradicción en audiencia) y, del otro, será «apreciado» en el fallo, al punto que, en el evento en el que encuentre circunstancias que afecten gravemente su credibilidad, podrá negarle efectos a la misma.

En definitiva, a pesar de que la credibilidad de la pericia depende de la solidez de sus conclusiones, de la imparcialidad e idoneidad del perito, el juez no está facultado para sacar automáticamente del acervo el informe arrimado con defectos en tales presupuestos porque las falencias o carencias del dictamen no son motivos suficientes para impedir su recaudo, **pues ese análisis está reservado para la sentencia, donde deberá motivarse de qué manera esas omisiones disminuyeron la verosimilitud del informe.** (...) <sup>55</sup>. (Negrillas fuera del texto).

Así las cosas, es menester resaltar que el dictamen pericial es un medio probatorio diseñado para que el fallador pueda llegar al convencimiento sobre la existencia o no de determinados hechos respecto de los cuales no tiene el conocimiento científico, del arte o de la técnica. En otras palabras "(...) consiste en una declaración de carácter técnico, científico o artístico, sobre hechos que interesan al proceso, rendida por personas que por sus conocimientos y su experiencia son considerados expertos en la materia respectiva (...) <sup>56</sup>".

De esta manera, teniendo en cuenta que el fallador no maneja esos campos de conocimiento, resulta necesario que para la valoración del dictamen pericial se tengan en cuenta no solo las conclusiones a las que llegó el experto, sino otros aspectos que resultan cardinales para determinar la verosimilitud de lo dicho. De allí que el artículo 226 del Código General del Proceso haya establecido unos **requisitos mínimos** que, tal y como lo señala la posición jurisprudencial reproducida en precedencia, **cumplen con una finalidad específica: la de determinar la fundamentación de la investigación, la idoneidad del perito y su imparcialidad.**

En la misma línea, debe tenerse en cuenta que la razón por la cual el cumplimiento de dichas exigencias se examina al momento de dirimir la controversia y no al momento en que se aporta el dictamen o se ejerce la contradicción, es precisamente porque los aspectos allí regulados guardan relación directa con la **valoración** del medio probatorio, la cual, únicamente se realiza en el momento del análisis de los medios probatorios del caso concreto, teniendo en cuenta que es allí donde se determina si éste es suficiente o no para llevar al fallador a un convencimiento sobre los hechos allí constatados.

Dicho esto, al examinar el documento contentivo del dictamen pericial emitido por la arquitecta [REDACTED] radicado con el número 18-284669-112 del 4 de noviembre de 2021, así como el correo electrónico mediante el cual fue allegado al proceso, se

<sup>55</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 3 de marzo de 2021. Exp. 05001-22-03-000-2020-00402-01. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

<sup>56</sup> Corte Constitucional, sentencia T-796 de 2006.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

puede constatar que este cumple con los requisitos señalados en los numerales 1, 2, y 3 de la norma en cuestión, en tanto que precisa la identidad del perito, sus datos de localización y, así mismo, se aportan como anexos su hoja de vida, copia de su Matrícula Profesional, sus actas y diplomas de grado, y sus certificaciones de experiencia.

No obstante, ni dentro del documento que contiene el dictamen, y mucho menos dentro del correo mediante el cual se aportó, se advierte que se haya allegado la información relativa a la lista de publicaciones relacionadas con la materia del dictamen en los últimos diez años, o si no se han realizado, requisito establecido en el numeral 4 del artículo 226 del Código General del Proceso. Tampoco se incluye la lista de casos en los que la arquitecta ha participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años, o la declaración sobre no haberlo hecho. Situación que incumple con lo establecido en el numeral 5 de dicha norma.

Lo mismo ocurre con respecto a los numerales 6 y 7, en tanto que la arquitecta [REDACTED] no aportó al proceso la información sobre si ha sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o apoderado, ni si se encuentra incurso dentro de las causales de exclusión de las listas de auxiliares de la justicia contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

En igual sentido, incumplió lo establecido en los numerales 8 y 9, pues no obra declaración alguna sobre si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias, ni si son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.

Desde esta perspectiva, al valorar el medio probatorio, encuentra esta Dirección que hubo un incumplimiento de los requisitos mínimos contenidos en los numerales 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del artículo 226 del Código General el Proceso, corolario de lo cual, se advierte que las conclusiones técnicas a las que llegó la Arquitecta [REDACTED], no tienen la virtualidad de llevar a este fallador al convencimiento sobre la verosimilitud de lo dicho, toda vez que no se puede establecer con certeza la imparcialidad e idoneidad del experto dentro del proceso de la referencia.

Al respecto cabe precisar que, comoquiera que el dictamen que se analiza fue solicitado y aportado por la investigada, el cumplimiento de los requisitos de procedimiento establecidos en la ley se constituyen en una carga procesal para esta, en tanto que comportan una conducta establecida en interés propio por lo que, si lo que pretendía era que tuviera la capacidad de convencer a este fallador sobre la concordancia de lo ofrecido con lo ejecutado para la obra del **EDIFICIO NEOS NOGAL**, debió velar porque dicho medio probatorio cumpliera con los requisitos mínimos necesarios a la luz de lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del proceso.

*Sobre este aspecto, debe tenerse en consideración que "las cargas procesales son aquellas situaciones instituidas por la ley que comportan o demandan una conducta de realización facultativa, normalmente establecida en interés del propio sujeto y cuya omisión trae aparejadas para él consecuencias desfavorables, como la preclusión de una oportunidad o un derecho procesal e inclusive hasta la pérdida del derecho sustancial debatido en el proceso.*

*Como se ve, las cargas procesales se caracterizan porque el sujeto a quien se las impone la ley conserva la facultad de cumplirlas o no, sin que el Juez o persona alguna pueda compelerlo coercitivamente a ello, todo lo contrario de lo que sucede con las obligaciones; de no, tal omisión le puede acarrear consecuencias desfavorables. Así, por ejemplo probar los supuestos de hecho para no recibir una sentencia adversa.<sup>57</sup>"*

En ese orden, teniendo en cuenta que la investigada omitió la verificación sobre el cumplimiento de dichos requisitos y que dicha circunstancia impide llegar a un convencimiento, esta Dirección, no podrá tener en cuenta las conclusiones del experto para efectos de verificar la concordancia entre lo ofrecido respecto del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**. Así pues, en aplicación del principio de economía procesal<sup>58</sup>, no se procederá a realizar un estudio

<sup>57</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, auto del 17 de septiembre de 1985. M.P. Horacio Montoya Gil

<sup>58</sup> Ley 1437 de 2011. "ARTÍCULO 3o. PRINCIPIOS. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.

Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad".

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

de fondo frente a los aspectos técnicos en concreto que fueron establecidos por la señora [REDACTED], pues no aporta verdaderos elementos de juicio que soporten lo ocurrido, al quedar un manto de dudas sobre si su concepto es o no imparcial o idóneo.

Finalmente, en cuanto al argumento del tercero interesado según el cual la labor actual de curadora urbana que desempeña la señora [REDACTED] mina su objetividad e imparcialidad, debe ponerse de presente que el dictamen pericial fue aportado en su calidad de arquitecta, es decir, en tanto que conoce del estado de la técnica en lo que concierne a la concordancia de lo ofrecido con lo entregado, pero no se observa que haya asumido una posición institucional.

En tal sentido, cabe destacar que de conformidad con la normativa vigente, puede fungir como auxiliar de la justicia o perito de entidades privadas o de particulares, siempre y cuando dichas actividades no las realice en horas laborables<sup>59</sup>. Así lo ha establecido el Departamento Administrativo de la Función Pública al pronunciarse sobre la posibilidad de que un servidor público realice dictámenes periciales. Situación que resulta aplicable por analogía teniendo en cuenta que los curadores urbanos son particulares que ejercen funciones públicas.

Bajo ese entendido, no resulta de recibo para esta Dirección el argumento expuesto por el apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, comoquiera que el solo hecho de prestar funciones dentro de una curaduría urbana no se enmarca dentro de las prohibiciones del artículo 235 del Código General del Proceso.

#### 36.2.2.4. Frente a la contradicción del dictamen pericial realizado por la señora [REDACTED]

Al respecto se tiene que mediante el número de radicado 18-284669-123 del 6 diciembre de 2021, el apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**, además de allegar el correo mencionado en precedencia en el que cuestionó el cumplimiento del dictamen de la señora [REDACTED], de cara a los requisitos establecidos en los artículos 226 y 235 del Código General del Proceso, aportó como contradicción, otro dictamen rendido por el señor [REDACTED], en su calidad de ingeniero civil, en el que manifiesta lo siguiente:

##### ***"Descripción General del Proyecto"***

*El edificio Neos Nogal – Propiedad Horizontal se localiza en la ciudad de Bogotá en la Avenida carrera 7 No. 80 - 29, está conformado por un edificio de uso para vivienda multifamiliar, el edificio se distribuye en 13 pisos, el piso nivel es la zona de amenidades, Lobby, sala de juntas, salón comunal, sala de cine, gimnasio, zona recreativa, deck y parqueaderos visitantes, 2 Sótanos subterráneos que incluyen cuartos técnicos y 1 zona de cubierta. La estructura del proyecto está desarrollada bajo sistema estructural combinado aporticado DMO y un tipo de cimentación Caisson.*

##### ***Licencias***

*Dentro de la documentación aportada por parte del constructor a la copropiedad se identifican las siguientes licencias de construcción*

- *El proyecto de vivienda Neos Nogal fue aprobado Mediante Licencia de Construcción Inicial en modalidad de Obra Nueva y demolición total LC 13-4-0569 expedida el 25 de junio de 2013, ejecutoriada el 19 julio de 2013, la cual aprobó 12 pisos habitables, uno no habitable y 2 sótanos. Total de 13 pisos. 28 unidades de vivienda, 86 cupos de parqueadero privado y 13 de visitantes. Altura max aprobada: 46.5 m. Hay que precisar que la Arquitecta [REDACTED] tiene un error en su Dictamen Pericial en honor a la verdad, la licencia No. LC 13-4-0589 no fue expedida a solicitud del constructor o alguna de sus partes interesadas, ni su objeto está vinculado al desarrollo del proyecto de vivienda Neos Nogal, es más no se conoce de su existencia.*
- *Primera Modificación a Licencia Inicial LC 13-4-0569 expedida el 9 de julio de 2015, ejecutoriada el 16 de Julio de 2015. Esta modificación no prorroga los términos de la licencia original. 85 cupos de parqueaderos privados y 13 de visitantes.*

(...) 12. En virtud del principio de economía, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas (...)."

<sup>59</sup> Departamento Administrativo de la Función Pública, Concepto 121161 de 2014. Radicado N° 20146000121161.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

- *Prórroga a la Licencia Inicial Resolución 15-4-0955 del 10 de julio de 2015. Prórroga licencia de construcción LC-13-4-0569, 12 meses, vigente hasta el 19 de julio de 2016.*
- *Segunda Modificación LC-13-4-0569 expedida el 10 de junio de 2016, ejecutoriada 20 junio de 2016, Esta modificación no prorroga los términos de la licencia original. Modifica planos ,alindamiento y cuadro de áreas para PH. 26 unidades de vivienda, 87 cupos de parqueaderos privados y 10 de visitantes. Altura max aprobada: 46.5 m*
- *Licencia de construcción LC 18-2-0153 expedida el 26 de enero de 2018, ejecutoriada el 30de enero del 2018. Vigencia de 24 meses prorrogables por una sola vez por 12 meses adicionales. Licencia de construcción en modalidad de ampliación, modificación y demolición parcial y modificación a PH. 28 unidades de vivienda, 87 cupos de parqueaderos privados y 10 de visitantes. Se incrementó el área total construida a 12.177,29 m2. Altura max aprobada: 46.5 m. Se debe precisar que la Arquitecta [REDACTED] afirma que la fecha de expedición de la licencia LC 18-2-0153 es el 30 de enero del 2018 cuando en realidad es el 26 de enero de 2018.*
- *La Resolución No. 18-4-0394 del 11 de abril de 2018, mediante la cual corrigió la Licencia No. LC18-2-0153 en su parte resolutive quedó así: 'Para modificar y ampliar los pisos 12 y 13 inicialmente aprobados, extinguiendo las dos (2) unidades de vivienda 1201 y 1301, para generar de estos cuatro (4) nuevas unidades de vivienda denominadas 1201, 1202, 1401 y 1402, para un total de 28 unidades de vivienda, manteniendo el número de estacionamientos aprobados en la Licencia de Construcción No. LC18-2-0153 del 26 de enero de 2018 y ampliando el área de cuartos técnicos en la cubierta. El proyecto quedara así: Una edificación en trece (13) pisos con el primer piso destinado a equipamiento comunal y estacionamientos y doce (12) pisos para veintiocho (28) unidades de vivienda (No VIS). Se plantean ochenta y siete (87) cupos de estacionamientos privados para residentes y diez (10) de visitantes, dos (2) de los cuales cumplen con las dimensiones mínimas para vehículos que transportan personas con movilidad reducida y treinta y dos (32) cupos de estacionamiento para bicicletas'*

#### **Marco Normativo**

- *La arquitecta [REDACTED] afirma en su dictamen pericial 'al momento de la radicación de la modificación la licencia LC 13-4-0589 de junio de 2013, se encontraba vencid'" este argumento no es cierto, puesto que la licencia mencionada por la arquitecta [REDACTED] no fue expedida, ni está vinculada al desarrollo del edificio Neos Nogal – Propiedad Horizontal, no se tiene certeza de su estado, tal como se aclaró anteriormente.*
- *La licencia No. LC 13-4-0569, precisa que el proyecto requiere Supervisión Técnica o Interventoría según lo establecido en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente - NSR 10 y el decreto 1469 de 2010.*

I.2.2.1 — Cuando se trate de edificaciones cubiertas por el régimen de copropiedad, el titular de la licencia, a nombre del cual se haya expedido la licencia de construcción, debe hacer entrega de una copia de los documentos de la supervisión técnica a la copropiedad.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**NSR-10 – Capítulo I.2 – Alcance de la supervisión técnica**

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

**I.2.4 — CONTROLES EXIGIDOS**

**I.2.4.1** — El supervisor técnico debe realizar dentro del alcance de sus trabajos, los controles enumerados en I.2.4.2 a I.2.4.6.

**I.2.4.2 — CONTROL DE PLANOS** — El control de planos consistirá, como mínimo, en constatar la existencia de todas las indicaciones necesarias para poder realizar la construcción de una forma adecuada, con los planos del proyecto.

**I.2.4.3 — CONTROL DE ESPECIFICACIONES** — La construcción de la estructura debe llevarse a cabo cumpliendo como mínimo, las especificaciones técnicas contenidas dentro del Reglamento para cada uno de los materiales cubiertos por él y las emanadas de la Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, además de las particulares contenidas en los planos y especificaciones producidas por los diseñadores, las cuales en ningún caso podrán ser contrarias a lo dispuesto en el Reglamento.

**I.2.4.4 — CONTROL DE MATERIALES** — El supervisor técnico exigirá que la construcción de la estructura se realice utilizando materiales que cumplan con los requisitos generales y las normas técnicas de calidad establecidas por el Reglamento para cada uno de los materiales estructurales o los tipos de elemento estructural. Puede utilizarse como guía la relación parcial presentada en la tabla I.2.4-1:

**I.3.2.3 — INDEPENDENCIA** — El Artículo 37 de la Ley 400 de 1997 exige que el supervisor técnico sea laboralmente independiente del constructor de la estructura, o de los elementos no estructurales cubiertos por el Reglamento.

**I.4.3.8 — INFORME FINAL** — El registro escrito de las labores realizadas debe incluir una memoria descriptiva de los controles realizados, que conste como mínimo de lo siguiente: nombre del constructor, supervisor técnico, procedencia de los materiales, planta de producción, listado de las Normas Técnicas empleadas (NTC) para la elaboración de los ensayos, ensayos realizados, laboratorios utilizados, análisis de los resultados, grado de desempeño de los elementos no-estructurales, control de modificaciones de planos realizadas durante el proceso constructivo, registro fotográfico y constancia expedida por el supervisor técnico que certifique que la construcción se realizó de acuerdo con el Reglamento ]

- *La licencia inicial No. LC 13-4-0569, establece el requisito legal de solicitar el Certificado de permiso de ocupación contemplado en el decreto 1469 de 2010. El constructor debió solicitarlo al realizar la entrega de áreas comunes.*

*Artículo 53. Certificado de permiso de ocupación. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:*

1. *Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

2. Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el Título II del presente decreto.

Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.

Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se describirán las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble. Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR – 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se adicionará la constancia de los registros de esa supervisión. En el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia o en el acto de reconocimiento de la edificación, la autoridad competente se abstendrá de expedir el certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que haya lugar.

En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital.

Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud para realizar la visita técnica y expedir sin costo alguno el certificado de permiso de ocupación.

- La Resolución 1668 de 2021 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá estableció que se evidencian obras adicionales en la cubierta con respecto a los planos aprobados, las cuales han modificado a su vez las condiciones estructurales de este piso. Por consiguiente el hecho se clasifica como desmejoramiento de especificaciones y deficiencia constructiva gravísima, que afecta las condiciones estructurales de la edificación y no da cumplimiento a la ley 400.

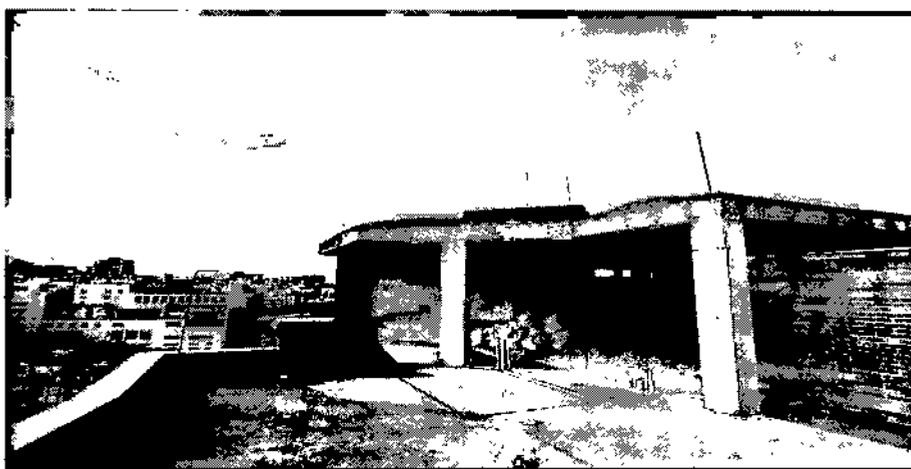
Cabe aclarar que la resolución hace referencia a los elementos estructurales (sobrecubierta en concreto), elementos que techaron parcialmente la cubierta y que no están aprobados por ninguna de las licencias mencionadas anteriormente. Estos elementos estructurales en ningún momento hacen parte de los cuartos técnicos aprobados en la licencia No. LC18-2- 0153.

Adicionalmente la arquitecta [REDACTED] en el numeral 3 de su dictamen afirma que 'LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 18-2-0153 del 30 de enero 2018. La modificación propuesta en la licencia consiste en dividir el apartamento del piso 12 y el piso 13 en 2 unidades cada piso respectivamente por lo tanto el número de unidades de la edificación aumenta en dos, se amplía el área de remate de cubierta, en 163,83 m2, en donde se amplían los cuartos de máquinas de ascensores e incluyen cuartos técnicos y tanques de agua y caldera'. Cabe aclarar, primero que la licencia en mención fue expedida el 26 de enero de 2018, segundo que como pudo constatar en su visita al edificio Neos Nogal – Propiedad Horizontal, en la cubierta del edificio no existen tanques de agua y tercero que el volumen de ampliación al que hace referencia está representado principalmente en la sobrecubierta en concreto, puesto que los cuartos de máquinas de ascensores y de caldera se encuentran tal y como fueron aprobados en las licencias vinculadas al proyecto anteriores a la licencia LC 18-2- 0153.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*Cubierta y sobrecubierta Edificio Neos Nogal P.H.*



*Cubierta y sobrecubierta Edificio Neos Nogal P.H.*

#### **Altura de la Edificación**

- La medida de la altura se tomó con un distanciómetro laser, desde el antepecho costado nororiental, sobre el área recreativa. El resultado fue 49.55 mts, como el antepecho mide 1.10 y el área recreativa se encuentra en nivel N. -1.00. la distancia del Nivel N. +0.00 a la cubierta es de 47.45 mts. La distancia de la placa de entrepiso de cubierta a la sobrecubierta es de 3.50 mts y la distancia desde la sobrecubierta al punto más alto del cuarto de máquinas de ascensor es 2.25 mts. Por lo tanto la altura total del edificio es de 53.20 mts.
- Cabe precisar que de acuerdo con el informe de verificación de hechos N° 19-922 del 23 de agosto de 2019, realizado por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. y la Secretaría Distrital de Hábitat se constató que el edificio tiene 14 pisos, debido a la construcción de los elementos estructurales anteriormente mencionados, estos elementos incrementan la altura de la estructura de la edificación, no están aprobados en las licencias del proyecto que establecen 12 pisos habitables y uno no habitable para un total de 13 pisos.

En estricta aplicación a lo establecido en el Artículo 12 del decreto 080 de 2016 estos elementos estructurales no aprobados (columnas y sobrecubiertas en concreto) se configuran como un tipo diferente de remates volumétricos a los autorizados para no ser tenidos en cuenta en el cálculo de la altura en el decreto 080 de 2016 Artículo 12 por lo que tienen que ser tenidos en cuenta como un piso adicional de la edificación. Constituyéndose el piso 14.

Estos elementos estructurales no son tanques, cerramientos (los cerramientos son un elemento delimitador, no estructural. La sobrecubierta en concreto incrementa directamente la estructura, además techa más no realiza un cerramiento), ni antepechos de cubierta o cuartos de máquinas de los ascensores, última parada y remate de escaleras, hall de cubierta o parada de ascensor.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**1. Altura máxima de las edificaciones. (Ver Anexo 4)**

En todos los puntos de corte sobre el terreno y sobre cada una de las fachadas, la altura planteada no debe superar la máxima altura permitida resultante de la siguiente fórmula:

Altura máxima de la edificación = (Número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria x 4.20 metros) + 1,50 metros, contados desde el nivel del terreno hasta la parte superior de la última placa o de la cumbrera de la cubierta en el último piso, en el caso de cubiertas inclinadas.

Los siguientes elementos de remate sobre la cubierta del último piso: chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, no serán contabilizados como piso ni dentro de la fórmula de altura máxima de la edificación. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente párrafo será contado como piso.

Sin perjuicio de lo anterior, los niveles que se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno se podrán utilizar como piso, en cuyo caso la altura máxima en pisos permitida de la edificación sobre el nivel de terreno, será la diferencia entre el número de pisos permitidos en la ficha reglamentaria y el número de pisos que se encuentren total o parcialmente por debajo del terreno, de tal manera que, en ningún caso, el número de pisos resultante en toda la edificación sea superior al permitido en la ficha reglamentaria.

**Artículo 12 del decreto 080 de 2016**

La ley 675 de 2001 en su artículo 23 prohíbe expresamente levantar construcciones sobre o debajo de las zonas comunes de uso exclusivo.

- Dentro los planos arquitectónicos sellados por Curaduría que acompañan la licencia LC18 -2-0153 los diferentes planos de las fachadas no se puede diferenciar los diferentes elementos constructivos (arquitectónicos o estructurales) y las diferentes vistas no permiten delimitar cuartos técnicos y escaleras. Existe solo un plano de propiedad horizontal de la cubierta, y como es sabido, este tipo de planos solo establecen las divisiones entre bienes privados y comunes, son una representación del cuadro de áreas del proyecto.
- La arquitecta [REDACTED] establece en su dictamen: "Se realiza visita al edificio en cuestión el viernes 29 de octubre 12:30 pm, la visita fue atendida por el administrador del edificio, El señor [REDACTED], (con el cual se coordinó la hora y día de la visita) y por dos propietarios del edificio [REDACTED] y [REDACTED]. Se realizó recorrido por las zonas comunes del edificio, sótanos y cubierta. 4.1. Se revisa el cumplimiento de la licencia en lo relacionado con la altura de la edificación y las áreas aprobadas en cubierta. Una vez revisados los planos y la licencia de construcción. MLC 13-4-0569 ejecutoriada 20 junio de 2016, la LC18-2-0153. ejecutoriada el 30 de enero del 2018, **con lo construido, Se puede concluir que la altura aprobada en número de pisos corresponde a 13 pisos habitables y uno no habitable lo cual corresponde con lo construido"**

Por lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta que las licencias vinculadas al edificio Neos Nogal aprobaron la construcción de un (1) piso no habitable y doce (12) pisos habitables para un total de trece (13) pisos, se puede concluir que la arquitecta [REDACTED] está de acuerdo que Neos Group infringió las licencias de construcción desarrollando un total de 14 pisos, cuando lo aprobado eran 13 pisos.

**Hallazgos contra la calidad, idoneidad y seguridad constructiva**

- La empresa constructora NEOS GROUP S.A.S. realizó la entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda NEOS NOGAL PROPIEDAD HORIZONTAL en abril de 2016 de acuerdo a lo establecido por la Secretaría Distrital de Hábitat, momento en el cual no fueron entregadas la totalidad de las obras terminadas. Para la fecha ya se habían enajenado más del 51% de los coeficientes de copropiedad como lo establece el Artículo 24 de la Ley 675 relacionada a continuación:

Artículo 24 Ley 675 de 2001 '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 las 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.'

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*Esta situación es un evidente incumplimiento a lo contratado por la copropiedad ante el constructor en cuanto a calidad, idoneidad, seguridad y adecuado funcionamiento del proyecto de vivienda NEOS NOGAL PROPIEDAD HORIZONTAL.*

- *No se tiene claridad si la empresa constructora NEOS GROUP implemento en el desarrollo del proyecto NEOS NOGAL un programa de control de calidad de la construcción como lo establece la NSR-10 en su título I. Es más no se tiene certeza de la existencia y correspondiente labor de control del Supervisor Técnico o Interventor exigido por las licencias del proyecto y la NSR-10. Se han solicitado los documentos de Supervisión Técnica a NEOS GROUP y no han enviado los mismos, obligación legal establecida en la NSR-10 y demás leyes concordantes que regulan el desarrollo del proyecto.*
- *La sobrecubierta afectó las rejillas de ventilación existentes, para asegurar las condiciones de funcionamiento, seguridad, salubridad, técnicas y de calidad de la ventilación del edificio, se requiere en las condiciones actuales, elevar la altura de la pérgola en vidrio laminado sobre vacío y las rejillas de ventilación por encima de la sobrecubierta, llegando a elevar la estructura a una altura al nivel N. +53.05.*



- *La placa de entepiso de la cubierta requiere una intervención total puesto que la terminación del piso esta cuarteado, irregular y en general destruida. Se requiere instalar mediacaña perimetralmente, demoler, afinar pendientar piso impermeabilizado en dos capas con manto e impermeabilización de sifones. Realizar Prueba de estanqueidad.*

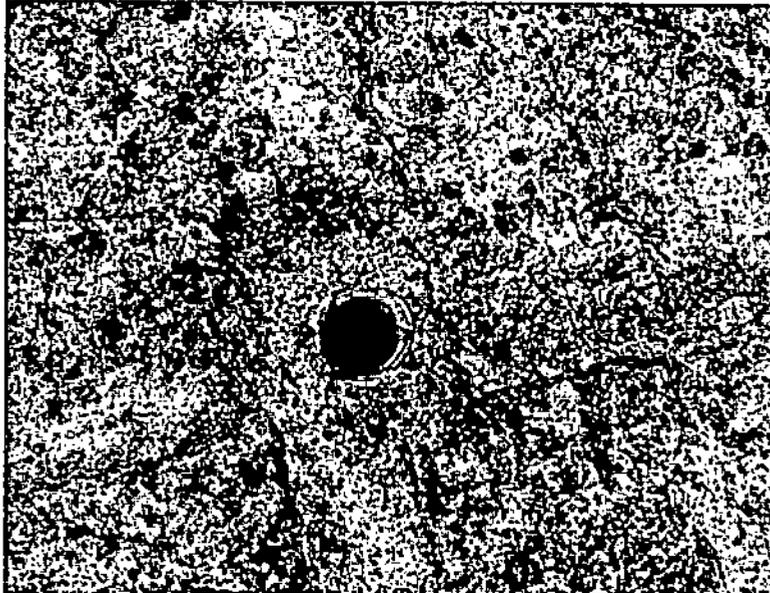
*Se requiere el cambio de la totalidad de los anclajes o ganchos para mantenimiento y limpieza de fachada. Estos actualmente no ofrecen ninguna seguridad para el personal de mantenimiento o de obra.*

*Debido a la situación anteriormente descrita con la impermeabilización de la cubierta, por la falta de remate e impermeabilización del desfogue de la planta eléctrica, se está presentando una humedad que recorre toda la edificación desde la cubierta hasta el sótano*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



Cubierto Edificio

*Debido al estado de la fachada, deficiencias en emboquillado general, posiblemente mal manejo en el acopio del bloque de fachada y la total ausencia de un elemento hidrófugo en la totalidad de la superficie. Por la entrada constante de agua por cubierta, antepecho, alfajías en concreto por mucho tiempo, genero fracturamiento en algunas de las piezas de fachada. Este daño con el tiempo puede atentar contra la estabilidad de la fachada. Cabe aclarar que el bloque Kreato no es un acabado, es el material principal constitutivo de la fachada.*

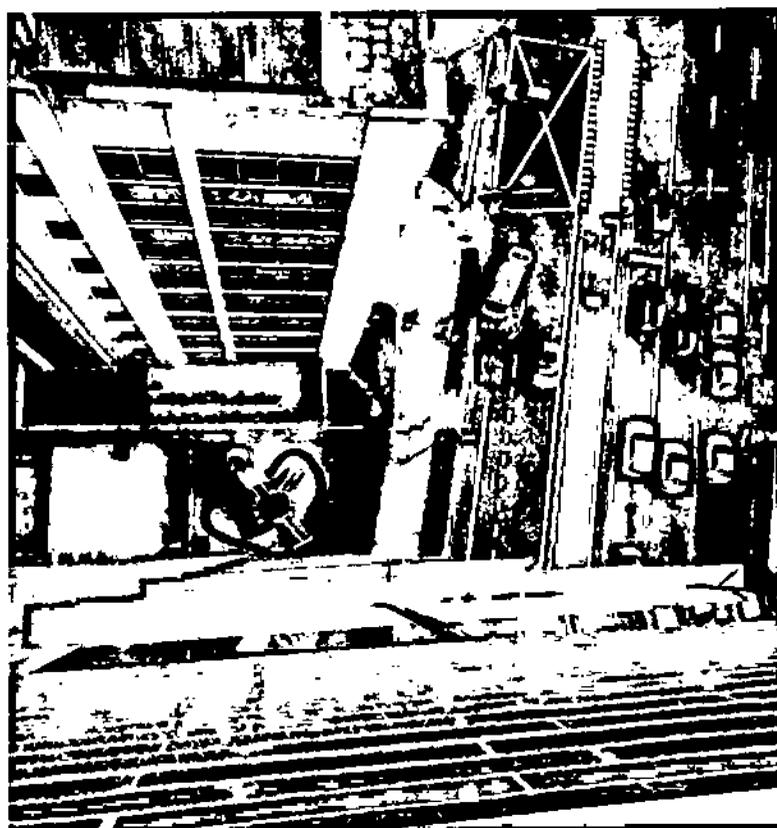
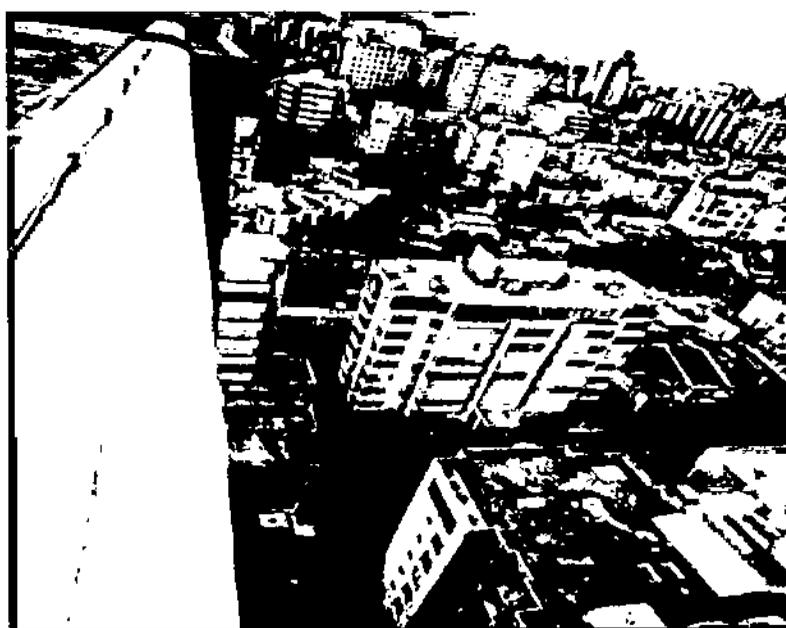
*La copropiedad ha tenido que invertir una alta suma de recursos propios para el cambio de las piezas defectuosas, impermeabilizar (hidrófugo) la fachada, instalar flanche en lámina en la totalidad de la corona del antepecho de cubierta y la instalación de alfajías en lámina en la totalidad de la ventanería de fachada.*



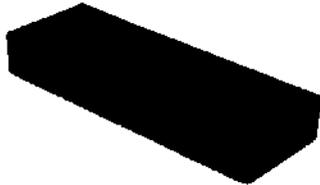
"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*Imágenes aportadas por la Copropiedad*



"Por la cual se decide una actuación administrativa"

KREATO		BLOQUE DE CONCRETO SCLIANO DE 6 ESTRUCTURAL		Fecha: 08/12/2022 Código: BMOE Versión: 001 - 2021	
Referencia Externa	Referencia Interna	FICHA TÉCNICA			
No Aplica	BMOE				
<b>ESPECIFICACIONES</b>					
	LARGO		ANCHO		ALTO
	20 cm		14 cm		8 cm
COLORES	Otro - Otro - Amarillo - Blanco - Negro - Anaranjado - Chocolate - Rojo - Verde - Fucsia				
TEXTURA	Lisa				
PESO APROXIMADO	4.8 Kg/m				
RENDIMIENTO	30 unidades				
MÓDULO ROTURA - Promedio	men 13 Mpa				
MÓDULO ROTURA - Unidad	men 11 Mpa				
<b>ALMACENAMIENTO Y MANEJO</b>		ABSORCIÓN DE AGUA			
Los bloques no deben quedar expuestos directamente sobre el suelo. Cuando se genere contaminación de los pisos por humedad. Debe mantenerse cubiertos para evitar el hundimiento. La altura de los aceros no debe superar los 1.80 m. Esto por seguridad y facilitar la manipulación. El transporte debe hacerse con los equipos adecuados. El transporte en camión o manual deberá ser en grupo.		men 12 %			
<b>OBSERVACIONES</b>		RESISTENCIA AL FUEGO		LONGITUD	
Con el fin de evitar el riesgo de ser recibidos golpes. El 5% del envío puede tener pequeñas fisuras o desagregaciones en huecos a 1.20m en cualquier dirección, o trazo de su lado de 8.0cm de ancho y que longitud máxima del 25% de la altura nominal de la pieza. El peso constructivo está expuesto a variaciones. Es un parámetro variable.		Aprox 1 hora y 30 minutos con cargas varias Código equivalente 3.22 pág (ACI-216)		± 2 mm	
		ANCHO		1% Mm	
		ESPEZOR		1% Mm	
		USO Y APLICACIÓN		Mantenimiento Estructural	
		NORMATIVIDAD APLICADA			
		NTC 406 - NTC 404 - NBR 16 - ACI 216			
Código Técnico - sig. Los datos Otro M		KREATO SAS		Grupo Oveco - KREATO	

Ficha tecnica Bloque de fachada Kreato. <https://kreato.com.co/>

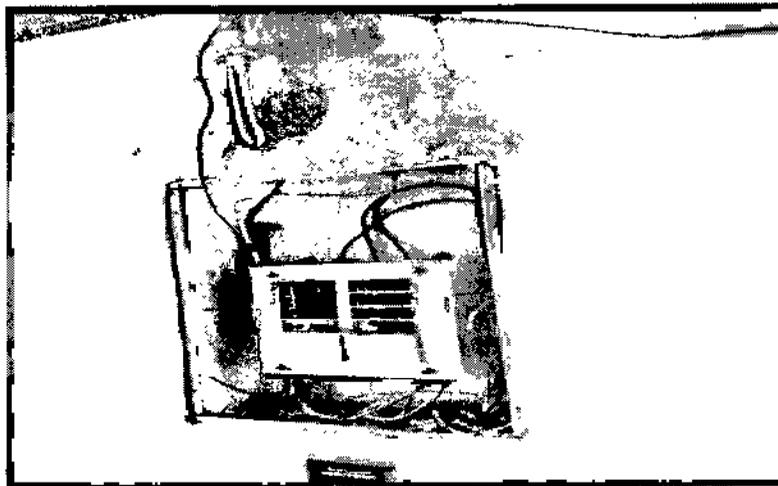
- En la cubierta del edificio y la sobrecubierta en concreto, se evidencian aceros de refuerzo y mallas expuestos a la intemperie, con evidencia de oxido. Esta situación ha generado porocidad y patologias al concreto estructural principalmente de la sobrecubierta, se recomienda realizar ensayos y laboratorio de concretos para la rehabilitación o demolición de los elementos estructurales por parte de ingeniero estructural con el apoyo del interventor del proyecto.



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



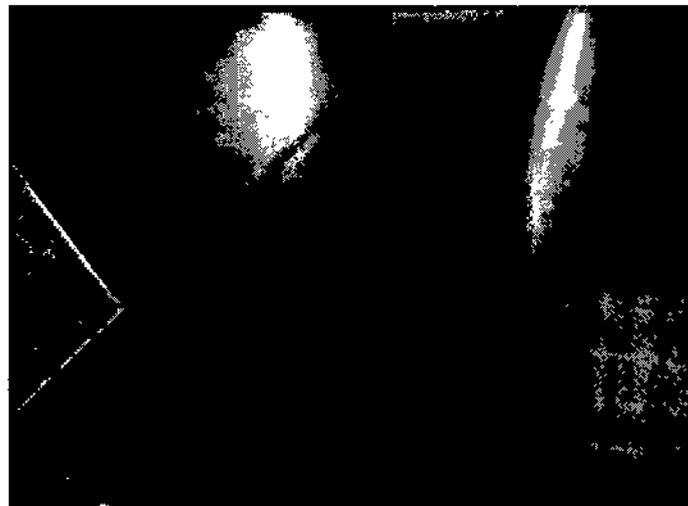
- *En el cuarto técnico de caldera el tablero eléctrico se encuentra sin tapa y la acometida en tubería como lo dicta la norma. Identificación general y señalización de redes. Se presentan algunas fisuras en los muros. Pase de placa sin sello. NSR10-Cap.J.2-J.2.5.4.3 los equipos de calentamiento y combustión no deben localizarse cerca de las salidas, se recomienda reubicar salida e implementar barrera cortafuego.*



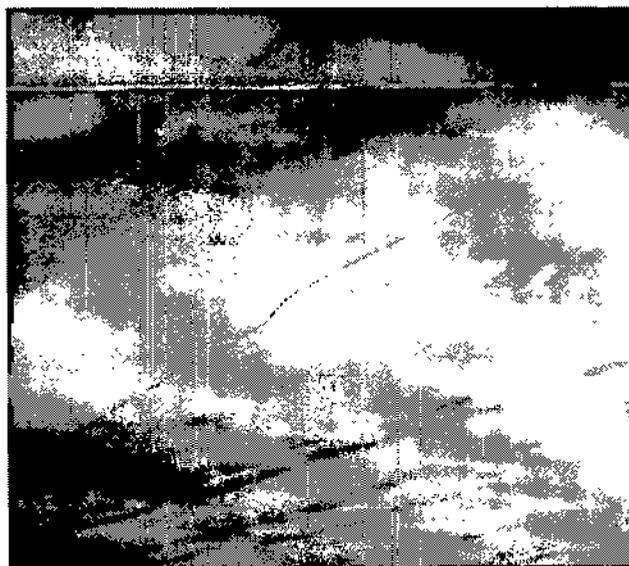
"Por la cual se decide una actuación administrativa"



- *En las dos escaleras se encuentran tramos sin pasamanos y algunos sin pasamanos al lado derecho que es el sentido en caso de una emergencia para la evacuación del edificio.*



*En el lobby se presentan varias piezas de enchape gran formato fisuradas. Se deben instalar elementos de este tipo teniendo en cuenta juntas de tipo flexible en un área máxima de 25 m<sup>2</sup>.*



"Por la cual se decide una actuación administrativa"

- *En los sótanos 1 y 2 en las placas contrapiso y entrepiso se presentan fisuras generalizadas, en la rampa al sótano 2, así como en algunas vigas y viguetas del sótano 2. Es recomendable realizar ensayos y pruebas con el apoyo de ingeniero estructural, puesto que no hay evidencia de los documentos, pruebas de materiales, laboratorios de concreto de la interventoría, ni del control del asentamiento de la edificación. En el sótano 1 se presentan humedades generalizadas provenientes de jardineras sur, sur occidental, noroccidental y oriental estas tienen que ser desocupadas para verificar fisuras, afinado, pendienado,*

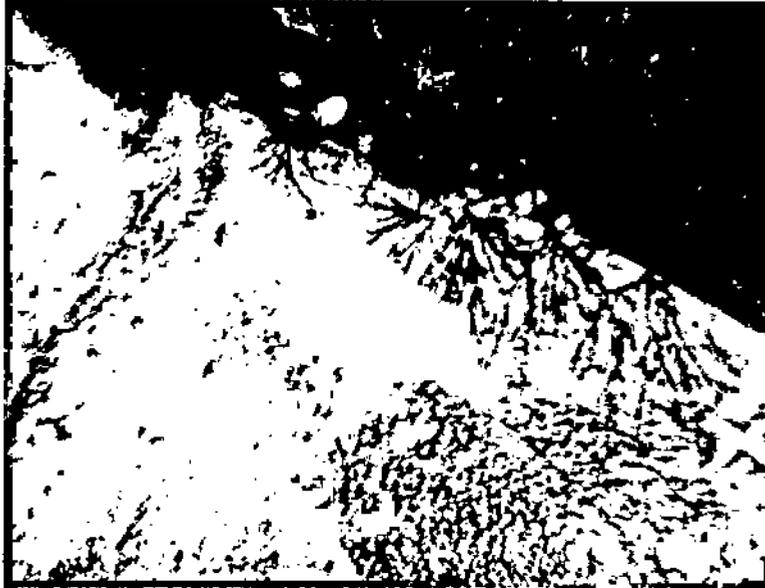
sifones y filtración.



- *El tanque de suministro de agua potable – red contraincendios presenta una filtración, esta situación y la poca ventilación esta generando afloramiento grave de hongos y oxido en las puertas. es muy importante impermeabilizar los tanques con mortero impermeabilizado o si es necesario implementar una membrana PVC para agua potable. es muy importante instalar en el cuarto un sistema de ventilación que permita recircular el aire. Las esporas de hongos son muy peligrosas y generan daños a la salud graves a los empleados y la copropiedad en general.*



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



- *Se evidencian fisuras y humedades en pantalla perimetral y rebose de cañuela parqueadero 901, esta humedad se esta filtrando por la placa de entrepiso, se requiere sellar las fisuras en la pantalla. Asi como, fisura y humedad pantalla perimetral sistema hidroneumático de bombas, esta generando pequeña anegación.*



"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**Ofrecido Vs Construido**

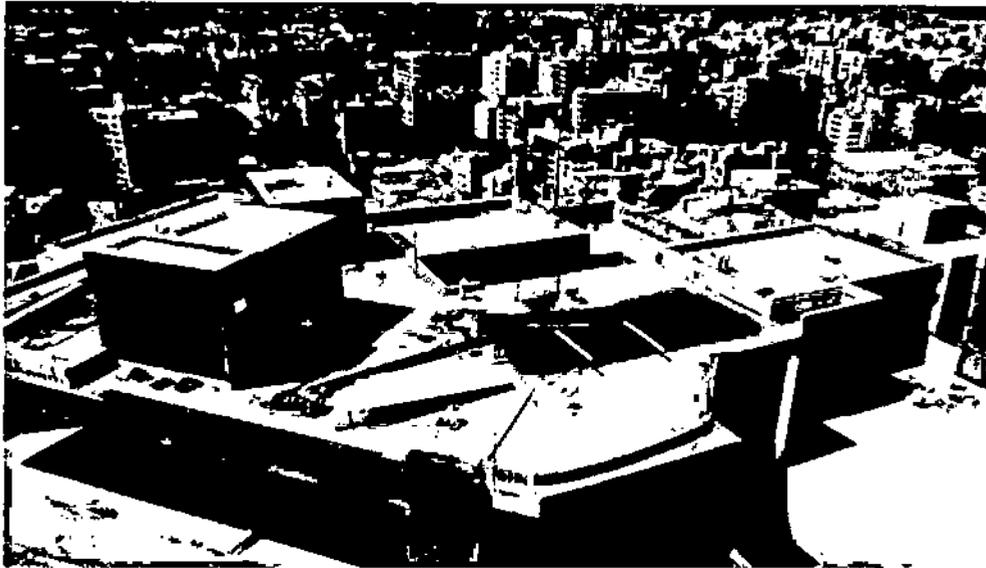


*Render publicitario del proyecto aportado por la Copropiedad*

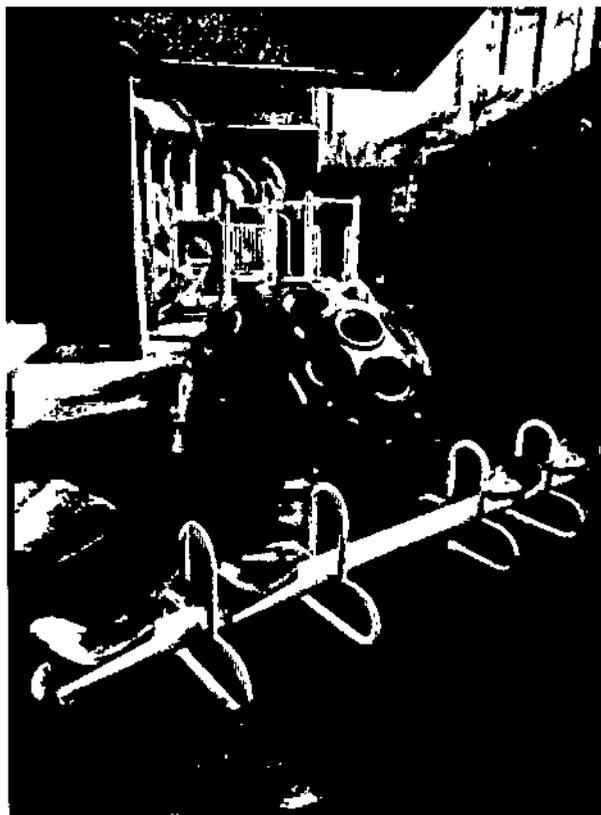
- *En el render del proyecto se observan en la fachada, únicamente elementos arquitectónicos (manpostería) como cuartos técnicos de ascensores, caldera, punto fijo escaleras, una zona recreativa con una pérgola liviana. No se evidencia ninguna sobrecubierta o elemento estructural en concreto. La diferencia entre el render y lo construido es muy notoria.*



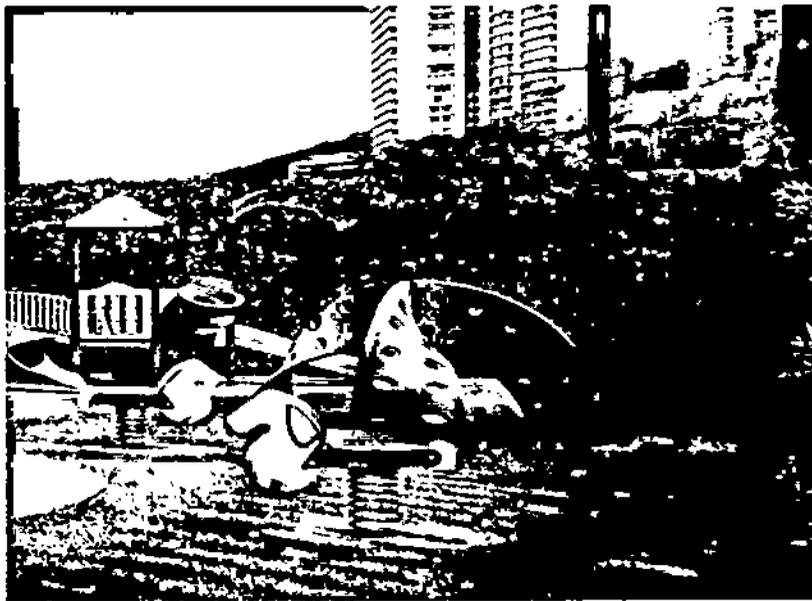
"Por la cual se decide una actuación administrativa"



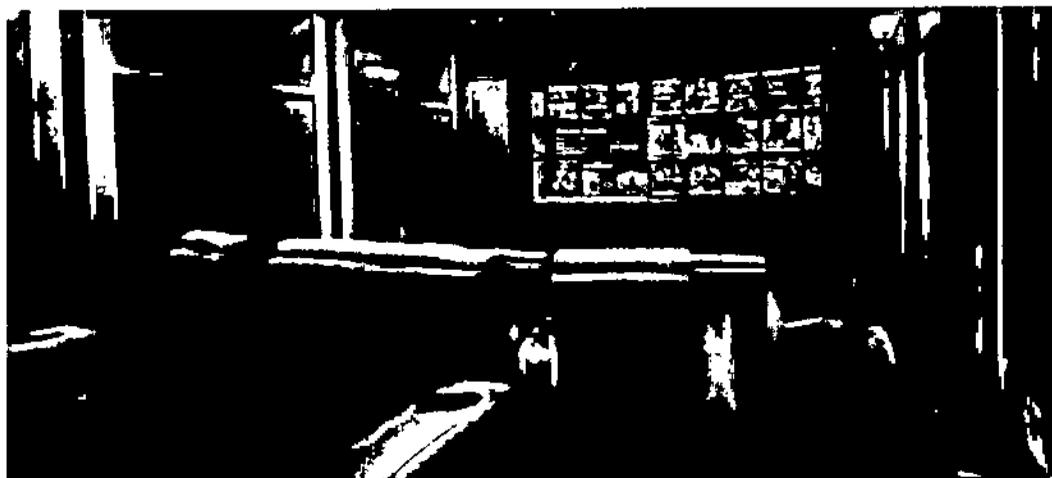
- La zona recreativa guarda similitud con lo desarrollado.



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



- *Es teatrino es similar a lo ofrecido*



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



- *En general las especificaciones de acabados del proyecto Neos Nogal están acorde a lo ofrecido por el constructor."*

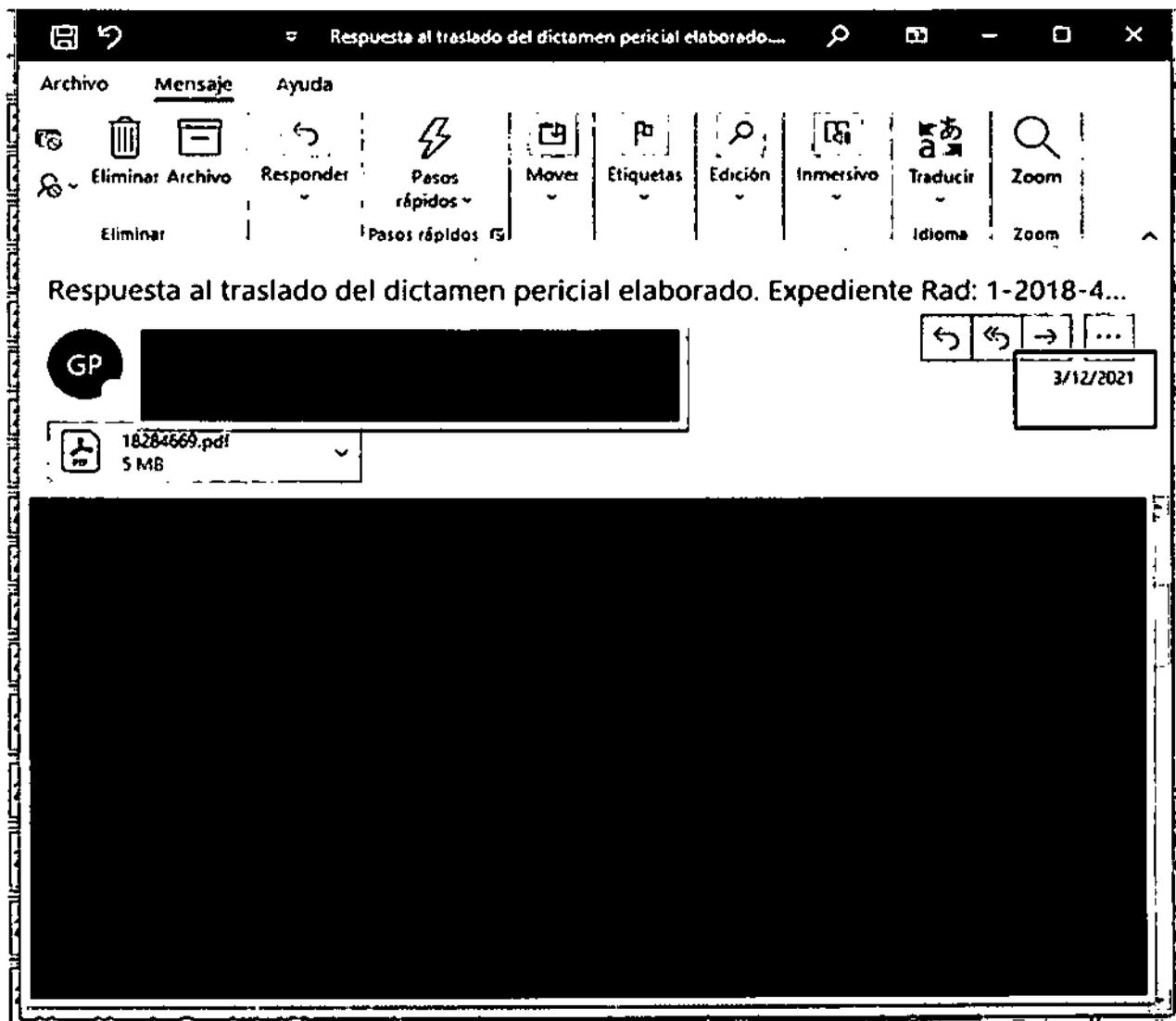
Al respecto, es menester señalar que de conformidad con lo establecido en el artículo 228 del Código General del Proceso, la parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, **aportar otro** o realizar ambas actuaciones, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento.

En ese orden, esta Dirección procedió a revisar el plenario encontrando que mediante el número de radicado 18-284669-114 del 30 de noviembre de 2021, se puso en conocimiento al tercero interesado sobre el contenido del dictamen pericial practicado por la señora [REDACTED], por lo que tendría hasta el 3 de diciembre de dicha anualidad para ejercer la contradicción.

Así pues, se observa que el tercero interesado, mediante el consecutivo identificado con el número 18-284669-123 del 6 de diciembre de 2021, aportó dictamen pericial elaborado por el señor [REDACTED], en su calidad de experto en ingeniería civil. Sobre este aspecto debe precisarse que dicha fecha corresponde al momento en el que el correo electrónico por el cual aportó la información fue subido al Sistema de Trámites y Gestión Documental de la Superintendencia de industria y Comercio, pero no a su envío, pues este fue realizado el 3 de diciembre de 2021, como se muestra a continuación:

Imagen N°9. Captura de pantalla del envío del dictamen del señor [REDACTED].  
(Radicado N°18-284669-123)

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



De esta manera, se observa que el dictamen fue allegado oportunamente por el tercero interesado a la luz de lo dispuesto en el Código General del Proceso por lo que, acto seguido, corresponde a esta Autoridad valorar el medio probatorio a fin de determinar si cumple con los requisitos mínimos establecidos en el artículo 226 de dicho cuerpo normativo.

Al respecto se tiene que dentro del contenido del documento mediante el cual se plasmó el dictamen, si incorporó un anexo titulado "anexo 1", en el que el experto se ocupa de brindar la información requerida en los numerales 1 a 10 de dicha disposición, de la siguiente manera:

- \*1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. *Ingeniero Civil (Diploma y Tarjeta Profesional Adjuntos) Interventor*
4. *Manifiesto que no he realizado publicaciones en materia de peritaje en los últimos 10 años.*
5. *Manifiesto que no he participado en casos de peritaje en los últimos 4 años, ni he desarrollado un dictamen pericial en teste periodo.*
6. *Manifiesto que no he sido designado en procesos anteriores y actuales por parte del edificio Neos Nogal y sus apoderados legales.*
7. *Manifiesto que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CGP.*
8. *Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones no son diferentes a lo que he utilizado en anteriores peritajes.*
9. *Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones son los que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión como Ingeniero Civil.*
10. *Relación de documentos:*
  - *Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10*
  - *Dictamen pericial Arq. [REDACTED]*
  - *Licencias Proyecto Neos Nogal y planos aprobados*
  - *Resolución 1668 de 2021 SDH*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

- Decreto 080 de 2016
- Ley 675 de 2001
- Fiche técnica bloque kreato
- Renders publicitarios Neos Group "

Así mismo, aportó los medios de prueba que sirven de sustento a algunas de sus afirmaciones, tales como su hoja de vida, matrícula profesional, y sus actas y diplomas de grado. Sin embargo, cabe destacar que no allegó los documentos idóneos para acreditar la experiencia técnica o profesional pues ésta tan solo se puede observar de la relación contenida en la hoja de vida, sin que se encuentre ni dentro del dictamen pericial, ni dentro del correo mediante el cual éste fue allegado, certificación alguna que permita a este Despacho tenerla por cierta como lo exige el numeral 3 del artículo 226 del Código General del Proceso.

En otras palabras, pese a que en la hoja de vida del señor [REDACTED] se anuncia que cuenta con experiencia como director de proyectos, interventor, ingeniero de obra, director de obra, constructor y perito evaluador de bienes inmuebles, lo cierto es que tales circunstancias quedan en meras declaraciones cuando no se aporta prueba alguna que tenga la aptitud de acreditarlas, esto es, cuando no se presentan las constancias escritas emitidas por el empleador, o las certificaciones formales del trabajador en caso de tratarse de experiencia como independiente.

En este punto, debe hacerse hincapié en que requisitos mínimos establecidos en dicha disposición tienen por finalidad específica la de determinar la fundamentación de la investigación, la idoneidad del perito y su imparcialidad. Así pues, la omisión de alguno de estos requisitos repercute negativamente sobre el interés de quien lo aporta, en la medida en que no permite al fallador llegar al convencimiento sobre las conclusiones técnicas extraídas por el experto.

De esta manera, teniendo en cuenta que la experiencia del perito no se encuentra demostrada dentro del presente trámite pese a que, se reitera, dicho aspecto hace parte de las cargas procesales de las partes, en este caso del **EDIFICIO NEOS NEGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, se evidencia que el peritaje no cumple con las características necesarias y, en consecuencia, no puede determinarse a partir de éste si hubo una concordancia entre lo ofrecido y lo ejecutado dentro del proyecto.

Así pues, en aplicación del principio de economía procesal<sup>60</sup>, no se procederá a realizar un estudio de fondo frente a los aspectos técnicos en concreto que fueron establecidos por el señor [REDACTED] como forma de contradicción al dictamen de la señora [REDACTED], pues no aporta verdaderos elementos de juicio que soporten lo ocurrido, al quedar un manto de dudas sobre si es idóneo para emitir un concepto dentro del proceso de la referencia.

Lo anterior, en tanto que el hecho de no poder tener demostrada la experiencia impide que esta Dirección tenga los elementos de juicio suficientes para determinar si el perito se ha desempeñado o no dentro del área de la ingeniería civil, ni cuáles han sido los trabajos realizados durante el ejercicio de su actividad, arte u oficio que lo pudieran hacer apto para pronunciarse sobre la materia.

#### **36.2.2.5. Frente al interrogatorio del señor [REDACTED], representante legal de SRC INGENIEROS CIVILES S.A:**

Según consta en acta radicada mediante el consecutivo número 18-284669-107 del 29 de septiembre de 2019, esta Dirección, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 de la Resolución N°58429 del 10 de septiembre de 2021 procedió a practicar, el 28 de septiembre de 2021, declaración juramentada al señor [REDACTED] en su calidad representante legal de **SRC INGENIEROS CIVILES S.A.**, quien fungió como Administrador Delegado para la Cimentación y Estructura del Proyecto Inmobiliario **EDIFICIO NEOS NOGAL**.

<sup>60</sup> Ley 1437 de 2011. "ARTÍCULO 3o. PRINCIPIOS. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.

Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad".

(...) 12. En virtud del principio de economía, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas (...).

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

A la diligencia también asistió el señor [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía N° 80.767.979 y T.P 214.883 del CSJ, en su calidad de apoderado sustituto de **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**.

Así pues, esta Dirección considera oportuno traer a colación la transcripción de la mentada declaración, para efectos de su estudio:

**"(...) FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:**  
*Cual es su profesión u ocupación actual?*

[REDACTED]: Soy ingeniero civil y para efectos complementarios de esta diligencia ayer hice llegar vía Email a la dirección que me indicaba la situación de mi matrícula profesional, el certificado de vigencia de la matrícula y que no estoy sujeto a impedimento y un breve recuento de más o menos 65 obras en las que he participado últimamente con experiencia en multiséctores, pilotajes y estructuras de concreto reforzado, ese documento creo que lo deben anexar porque llego desde ayer a mediodía a esta litis, a la situación doctor.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** muchas gracias, si cualquier documento debe ser dirigido con el número de radicación al 18-284669 y si va bien dirigido, obviamente va a ser incorporado a la documentación pertinente y se tendrá en cuenta para efectos de incorporarlo como prueba legalmente aportada a la investigación administrativa sancionatoria que nos ocupa. Este despacho reitera que la presente audiencia tiene por objeto escuchar en declaración juramentada a [REDACTED], con ocasión de la investigación administrativa que se abrió con la formulación de cargos mediante la resolución 23185 del 21 de abril de 2021 por medio del cual se inicia una investigación administrativa mediante la formulación de cargos bajo el cargo de imputación única, presunto incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 de la ley 1480 de 2011, que más específicamente habla sobre la calidad, idoneidad y seguridad de los productos de una forma muy general como se lo pongo. Seguidamente, procedo a hacerle algunas preguntas para que por favor sea muy concreto sobre las mismas. Posteriormente, concederé la palabra al apoderado de la sociedad investigada que nos acompaña para que como solicitante de la prueba que nos ocupa formule las preguntas que considere a bien hacerle al declarante

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** *Cuál es la razón social de la empresa, SRC INGENIEROS CIVILES SA?*

[REDACTED]: Si, esa es la abreviatura, pero la compañía Sáenz Ruíz Cabezas, es el apellido de los socios principales de la firma y funcionamos como sociedad anónima, el origen de la compañía desde el año 1968 pero con la última modificación de 2009, funcionamos bajo el logo y nombre **SRC INGENIEROS CIVILES S.A.**

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** *EL NIT de la empresa es 900. 270.696-8, es correcto?*

[REDACTED]: *Afirmativo, doctor*

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** *El ingeniero [REDACTED], es el representante legal de la empresa?*

[REDACTED]: *Si señor, soy el gerente y representante legal.*

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** *¿Cuánto tiempo hace que obra como representante legal de SU empresa?*

[REDACTED]: *Desde la última modificación, desde el 2003. Doctor aproximadamente 19 años, 18 años*

*RA; informe a este despacho las fechas en las que se desarrolló la relación contractual y/o comercial entre la empresa que representa y NEOS GROUP SA SAS, en reorganización, respecto del proyecto Neus Nogal.*

[REDACTED]: *Me remito un poco antes, nosotros conocimos la empresa NEOS GROUP, específicamente al doctor [REDACTED], su gerente en ese momento en el año 2002, nos presentó a este cliente la firma de [REDACTED] y compañía con quien hemos trabajado más de 50 años. A partir de ahí realizamos para ellos 5 proyectos muy importantes en Bogotá entre los cuales está NEOS NOGAL, un edificio de apartamentos de estrato 6 en la 82 con la 7.*

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** *Mas o menos en qué fecha se inició la relación, respecto de la edificación NEOS?*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

La relación comercial con Neos, a principios de 2002 cuando hicimos para ellos un edificio que se llama NEOS 76 con la 5 y luego hicimos 5 proyectos dentro de los cuales el tercero fue NEOS NOGAL, los apartamentos, el último NEOS MODA año 2018 no hemos vuelto a tener relación comercial con Neos desde ese entonces, ni hemos vuelto a tener relaciones ni con el doctor [REDACTED], ni con sus funcionarios.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Puede explicar un poquito en que consistió esa relación comercial?

[REDACTED] la relación comercial, básicamente nuestra firma es especialista en sótanos entre paréntesis multi sótanos, varios sótanos de gran complejidad y estructuras de concreto reforzadas, esta es nuestra gran especialidad en los 5 proyectos desarrollamos esas labores cimentación sótanos y la construcción de la super estructura.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Cual es la responsabilidad técnica frente al proyecto NEOS NOGAL, Cual sería esa responsabilidad?

[REDACTED] Si, nosotros desarrollamos unos planos estructurales hechos por la firma Palomino y Palomino, [REDACTED] y el doctor, El padre de.. se me escapa el nombre, pero en todo caso, [REDACTED] el hijo fue el que atendió los planos que se desarrollan con base a unos planos arquitectónicos que hizo el Doctor [REDACTED] como representante de [REDACTED] y Compañía, nosotros hicimos la cimentación, basados en estos planos y las recomendaciones técnicas del doctor [REDACTED], un suelista muy connotado y reconocido no solo en Bogotá, en todo el país. Nuestro alcance fue desarrollar los muros de contención, sistema constructivo de sótanos por etapas porque era muy delicado, carrera 7 y hacer una excavación de 9 metros implica mucho riesgo para la ciudad y para los vecinos, luego hicimos cimentación profunda a 18 metros de profundidad por medio de un sistema de CAISSON (015) que se excavan a mano y con anillos de concreto para evitar derrumbes, y luego la super estructura hasta llegar a cubierta y cuarto de máquina.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Podría yo entender que la responsabilidad de su empresa se entiende únicamente a la cimentación?, de acuerdo con la respuesta anterior? .

[REDACTED]: No, Doctor. Cimentación, sótanos y la super estructura de piso segundo a cubierta si no estoy mal eran 14 pisos, cubierta más cuarto de máquinas y de ascensores.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Y ustedes responderían directamente por la calidad de esa parte estructural?

[REDACTED]: Si, nosotros interpretamos los planos que nos fueron suministrados por Neos, grupo Neos y los calculistas que le mencionaba Palomino y Palomino y nos suministraban el concreto de una central de mezclas certificada en ese entonces fue TREMIX y hierro de ALMASA SA., una firma muy reconocida de distribuidora de hierros, esos dos materiales que nos suministraron estaban certificados, quiere decir que la calidad del material estaba certificada de origen y de todas maneras nosotros en nuestra condición de administradores delegados, porque fuimos contratistas por administración delegados donde optamos por cuenta y riesgo de la firma Neos nos pagaban unos honorarios para manejar esos materiales, la mano de obra y los equipos para poder llevar a cabo las estructura, cumplimos con todas las normas que implican el uso de materiales, mano de obra, la geometría de los elementos que fundíamos y obviamente hacíamos ensayos de laboratorios como dice la norma para todos los concretos que se emplearon y cada 150 toneladas de hierro, a pesar de que el hierro venía certificado varilla por varilla, ese es un procedimiento estándar en la construcción de las estructuras de concreto reforzado

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Informe a este despacho lo que conozca respecto de los requisitos legales surtidos por la sociedad **NEOS GROUP SAS**, para la construcción del proyecto del edificio proyecto NEOS NOGAL, que conoció usted al respecto ?

[REDACTED]: Conozco que antes de iniciar la obra debe existir una licencia de construcción, de otra manera no se puede iniciar ninguna labor que implique excavaciones y mucho menos hacer uso de concretos o refuerzos porque para hacer obras en Bogotá, es necesario tramitar una licencia especial que se llama PMT, permiso de manejo y tránsito en Bogotá, que tiene una condición que debe existir la licencia de construcción que emiten las autoridades distritales y las emiten basados en que haya unos planos arquitectónicos que cumplan con las normas de aislamiento, alturas y uso y

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

con base a esos planos el calculista hace unos planos el esqueleto, llamémoslo así con términos coloquiales para soportar esa estructura que debe cumplir la norma NCR2010, que es la que nos rige en el momento desde el punto de vista de calidad, dimensión de los elementos para que cumplan la norma sísmica colombiana

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** usted me podría repetir que era el PLP?

██████████: No, el PMT. permiso de manejo y tránsito, ese se tramita ante las autoridades distritales y debe para solicitarlo el primer documento es la licencia de construcción aprobada y vigente, el segundo es un estudio de seguridad para acceso de volquetas, horarios, parqueo y zonas públicas, le limitan a uno dos horas de tránsito y hay que instalar unas vallas ilustrativas y orientadoras del tránsito para que la gente sepa que hay una obra, en este caso eran a 100mts, a 50mts salida de volquetas, peatones favor transitar por la calzada opuesta, es un plano que le autorizan a uno y no le expiden el PMT si no ha cumplido con todas esas normas y las vallas están instaladas de acuerdo con el programa que uno ha presentado, hay que mantenerlas vigentes y sino le quitan a uno, el PMT. Ese PMT se debe refrendar cada 3 meses.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** ingeniero, sabe usted que pólizas constituyó la sociedad NEOS GROUP SAS en reorganización, como garantías del proyecto, o qué pólizas se hacen para la construcción de la edificación del edificio NEOS Nogal?

██████████: Si, antes de iniciar cualquier obra se debe tener una póliza de responsabilidad civil extracontractual que ampara a los vecinos por efectos de: daños de sus inmuebles y lo daños a terceros, pongo un ejemplo, si cae algún elemento desde la altura, si se suelta un elemento desde la torre grúa, en este caso usamos una torre grúa de 50 mts y de 50 mts de altura, si no está amparada con esa póliza nosotros como SRC, no trabajaríamos, y desde luego esa póliza existió y estuvo vigente incluso como un mes más después de que acabamos nuestra labor. Nosotros terminamos la labor cuando limpiamos y desmimbamos el último piso y cuarto de la estructura de Neos

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Ingeniero, usted conoce o conoció alguna de las PQR o quejas que presentaron los propietarios o adquirentes del edificio Neos Nogal ¿. Tuvo conocimiento?

██████████ No, antes de eso quería saber de que se trataba ese litigio porque no estoy enterado, nosotros cuando entregamos nuestra obra en la mampostería interior y exterior más o menos estaba por el octavo o noveno piso y obviamente no se había entregado ningún apartamento a los compradores.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Usted no conoció ningún tipo de queja. Al principio de la diligencia le dije porque era el motivo de la misma y cual era por cual era el cargo para que usted sepa de que se trata.

██████████ Hay quejas de los compradores a NEOS GROUP, eso lo entiendo, pero no sé qué tipo de queja.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Le hago claridad nuevamente, el cargo que se investiga es la imputación fáctica o cargo que imputo la sic a la empresa constructor es por el presunto incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 de la ley 1480 de 2011 el Estatuto de protección de consumidor que en su artículo 6 habla de la calidad, idoneidad y calidad de los productos.

██████████: Enterado y le puedo ratificar, el producto que produjimos nosotros por cuenta del grupo Neos cumplió con todas las características de calidad, resistencia, geometría, deflexiones, todo, porque lo hicimos con base a unos planos aprobados a partir de una licencia de construcción que obtuvo el grupo Neos para poder construir el edificio. Nosotros nos ceñimos a esos planos.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Es decir, usted me corrige si me equivoco, su empresa participó en la construcción del edificio, pero deja de participar a partir de que comienza a entregársele el edificio a los copropietarios? . Me podría aclarar?

██████████: No, le hago claridad, nosotros participamos en la parte de la excavación, cimentación, y estructura en concreto reforzado, hasta cubierta y cuarto de máquinas, pero hay otras empresas que entran a hacer los acabados: mampostería interior, mampostería de fachada, nivelación de pisos, enchapes, ventanearía, asesores, bombas hidráulicas, sub estación, tanque de agua. en esos no tenemos ninguna injerencia nosotros, trabaja uno al principio sincronizadamente pero

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

muy rápidamente uno desaloja, se desmoviliza de la obra y la sigue manejando en el frente de acabados

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Conoce usted, como empresa conocieron algo sobre el desarrollo sobre la entrega de áreas comunes de la agrupación del edificio nuevos nogales?

██████████: No ninguna, no tuvimos conocimiento ni fuimos llamados a participar de ninguna manera no,

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Ingeniero, de esas cartillas o documentación respecto de las condiciones técnicas de todo lo que nos has comentado, eso fueron entregadas al constructor o esa documentación donde se encuentra?

██████████: En el proceso constructivo se lleva un libro o bitácora, se llama así, donde se hacen, se dejan constancias de o de modificaciones o afectaciones durante la obra y como se levantaron, se llaman no conformidades, por decir algo, no conformidad de una medida de un pozo de ascensor, se levantaba la medida y, nuestra firma con personal del que teníamos enganchado picaba o generaba la medida para que quedara nuevamente cumpliendo con lo de los planos y se volvía a fundir, de modo que ese libro de obra, le anticipo doctor quedo en obra cuando nosotros nos desmovilizamos, es un documento bien importante, no lo solicitaron varias veces que lo entregáramos pero ese libro quedo en manos del director de obra; ██████████, que ya era funcionario de Neos y el lo manejaba y era el custodio, digamos, nosotros solo anotábamos allí notas, firmábamos pero ese libro quedó cuando nosotros nos desmovilizamos,

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Bueno, hechas estas preguntas sin perjuicio de que más adelante tome la palabra y formule unas nuevas, le concedo la palabra al doctor ██████████ para que formule al declarante las preguntas que considere pertinentes. Doctor ██████████, tiene la palabra:

██████████: doctor Ingeniero ██████████, atendiendo su relato espontáneo, voy a hacer unas pequeñas preguntas para precisar un poco algo agradezco me pueda ilustrar:

██████████: Hablaba usted inicialmente que allegó un documento a la página de la superintendencia explicando un poco más o menos su experticia, sin embargo, aprovecharía este espacio para que de una forma muy suscita pueda usted ilustrarnos y explicar al despacho a que se dedica la sociedad que usted representa, especialmente informando a grosso modo la experiencia y experticia que tienen en el campo que desarrollan

██████████: con mucho gusto, nuestra compañía inició en el año 1968 trabajando en mecánica de suelos y cálculos estructurales, era la experticia de nuestros fundadores, Doctor ██████████ que todavía sigue participando activamente en la firma, 10 años después empezamos a construir estructuras de concreto como le explicaba al dr, al director de esta diligencia y hemos adelantado obras ya cercano a diez millones de metros cuadrados en construcciones de todo tipo, especialmente en multi sótanos, como modestia aparte la firma más experta en construcción de multisótanos en Bogotá, 6, 7 sótanos y estructuras en concreto reforzado de mucha complejidad. Esa es nuestra experticia permanente desde hace más o menos 25 años. También desarrollamos proyectos propios, pero con esa misma especificación, somos socios de compañías y les hacemos las estructuras. En resumen, los socios de la compañía ██████████ somos expertos en construcción de estructuras de concreto reforzado, y multi sótanos y cimentaciones especiales.

██████████: Conforme a la experticia que ustedes tienen en multisótanos y cimentaciones, usted nos hablaba que conforme a su criterio técnico que aquí se aplicaron unos procedimientos conforme a la norma NSR10 y que además se hicieron los exámenes de laboratorio y demás. Quisiera preguntarle si todos esos criterios técnicos de procedimiento fueron tenidos en cuenta para el desarrollo del proyecto del edificio Neos Nogal, propiedad horizontal, o si considera usted que faltó algo en ese proyecto o fueron suficientes o no, como se desarrollaron esos proyectos técnicos, algo así muy, en resumen.

██████████: Con todo el rigor que implica hacer una obra de esas características y cualquier obra donde vayan a vivir seres humanos y que hay gente a sus alrededores, nosotros tenemos la obligación de hacer y hacer cumplir que se hagan esas normas si no nos las hubieran pedido, nosotros las hubiéramos hecho de todas

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

maneras. Le hago un resumen, a todos los concretos que llegaron a la obra nixser que llegaba se le tomaba los cilindros de norma para poder reventar a los 7, 14 y 28 días, todos esos ensayos se hicieron en laboratorios certificados y el resumen de los que llegaron se quedaron en los archivos de la obra que estaba en manos del Doctor [REDACTED] que era un funcionario de la firma NEOS y él estuvo digamos como director de obra, nosotros tuvimos un ingeniero residente a nuestro cargo, [REDACTED], todavía forma parte de nuestra organización, hace como unos dos años tal vez nos solicitaron que entregáramos por favor el libro de obra y ratificamos por escrito y por correo certificado en versión escrita y auditada por nosotros del ingeniero [REDACTED] que ese libro quedo en las oficinas de la obra, donde quedaba a la custodia de NEOS por cuenta de [REDACTED], ese es un libro bien importante quiero recalcar eso, porque es la bitácora de la obra. Además todos los ensayos de laboratorio se hacían de acuerdo con lo que le digo, cuando llegaba hierro también cada 150 toneladas, la norma implica que hay que hacerle ensayos, a pesar de que sea un hierro certificado, nosotros no trabajamos en obra donde el hierro no sea certificado porque sería una irresponsabilidad descomunal, lo mismo usar concreto certificado donde las empresas reconocen y es de normal ocurrencia que si hay un concreto que no da la resistencia a los 28 días, se determina cual elemento es y se reconstruye doctor, así de drástica es la norma y así la hacemos cumplir en las obras donde trabajamos.

[REDACTED]: Puntualizando un poco según su criterio técnico considera que existe idoneidad en los materiales utilizados para la ejecución de la obra).

[REDACTED]: Totalmente y absolutamente, si

[REDACTED]: Según su criterio técnico considera que existe seguridad en esos elementos utilizados y materiales utilizados para la ejecución de la obra?

[REDACTED]: Con seguridad, si señor si existe, si señor-

[REDACTED]: Considera usted que existe óptima calidad en los materiales utilizados para la ejecución de la obra?

[REDACTED]: Si señor y lo confirmamos con ensayos de laboratorio independientes con laboratorios certificados.

[REDACTED]: Ingeniero, considera usted que el producto, cuando hablamos de producto me refiero al edificio NEOS NOGAL, es un producto que garantiza la habitabilidad para los residentes? Por su seguridad e idoneidad?

[REDACTED]: en lo que tiene que ver con la parte de estructura tengo certeza y lo puedo afirmar. La construcción de los otros elementos en los que no participe supe que trabajaron firmas idóneas y muy responsables pero no puedo dar fe del trabajo de ellos porque no estuve en obra ni vi como lo hicieron, pero supongo que quedaron muy bien porque en NEOS siempre contratan firmas de alta responsabilidad y compromiso con su trabajo

[REDACTED]: lo ejecutado cuando hablamos de la cimentación, sótanos y todo lo ejecutado por la empresa que usted representa estuvo amparado por licencia y/o permiso de autoridad competente llámese curaduría llámese las diferentes autoridades competentes para que así se pudiera desarrollar el proyecto?.

[REDACTED]: Si señor, tuvo la licencias, si señor.

[REDACTED]: De lo que usted ejecutó, requiere algún tipo de mantenimiento después de su entrega o requiere un mantenimiento periódico o eso se hace innecesario dentro de la cimentación, dentro de los sótanos y estructuras y en si el trabajo por usted ejecutado, pues por la compañía.

[REDACTED]: no. Básicamente las estructuras de concreto son autosuficientes en el tiempo cualquier estructura en esta zona del país donde no hay salinidad, no hay agresión del medio ambiente, en 100 años están perfectos sin hacerla nada especial. Únicamente si alguno de los elementos sufre un golpe por un vehículo fuerte que le dañe el recubrimiento, por decir algo que a veces ocurre que un montacargas o algún carro con un blindaje especial pueda golpear una columna habría que hacerle la reconstrucción de lo que perdió el recubrimiento. Porque hablo de recubrimiento, porque cuando se quita la capa de 2 y medio centímetros que protege el refuerzo de esos elementos queda vulnerable a que pueda oxidarse y allí empezaría a sufrir un deterioro indeseable, de resto todas las estructuras se mantienen per se, teniendo en cuenta que cuando se funden se usa un concreto de la resistencia adecuada y unos recubrimientos para que protejan el concreto que es el más vulnerable.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

██████████ ingeniero, yo no tengo más preguntas, muchísimas gracias por su ilustración para mí fue suficiente.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Muchas gracias al doctor ██████████ por sus acertadas preguntas, y lo mismo al ingeniero ██████████. Hay algo que me queda ahí que expresa el ingeniero ██████████ que la parte estructural no requiere mantenimiento, es correcto ?.

██████████: Si señor, la estructura se defiende sola digamos del funcionamiento normal, pero de agresiones por golpe o porque alguien, le pongo un ejemplo que nos ha ocurrido alguien en un piso superior quiere abrir unas claraboyas para tener más luces en un baño y lo digo porque me ha pasado, rompen sin permiso y cortan una viga, ha pasado, entonces en ese caso tiene que intervenir un experto para reconstruir lo que se dañó, pero normalmente las estructuras se defienden solas aquí en Bogotá, en la costa si sufren y cuando han tenido deficiencias en el recubrimiento tienen inclusión de óxido y de salinidad que en algunas ocasiones casos San Andrés y Cartagena, han tenido que demoler el edificio doctor cuando le entra la salinidad y daña el refuerzo.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Ingeniero, aprovechando su experticia sobre la parte constructiva, usted podría ilustrar un poquito a este Despacho acerca de en qué consiste la parte de asentamientos diferenciales.

██████████: Si, asentamientos diferenciales es cuando entre dos columnas consecutivas el elemento, alguno de elementos sufre un mayor asentamiento que el de al lado, eso tiene una norma y unas medidas mínimas. Para efectos del edificio como el que estamos hablando el máximo asentamiento diferencial permisible porque lo hay es de un trescientos habos de la luz, ósea entre las dos columnas que estamos estimando por decir algo hay 7 metros, si lo divides por 300 entonces tiene un diferencial admisible de 2 y medio centímetros antes de que la estructura pueda sufrir ningún deterioro en cuanto a su comportamiento, en este caso soy testigo de excepción yo baje a los CAISSON y revise el piso que recomendó el doctor ██████████, estamos en una zona rocosa un conglomerado que los asentamientos máximos con carga total no llegaban a 2 centímetros y los diferenciales eran despreciables además que tenían unas vigas de gran inercia que amarraban, así le llamamos vigas de amarre a todas las columnas que uniformizan esos asentamientos, cuando nos retiramos del edificio se hizo una nivelación final y eran mínimas muchas de las columnas cero asentamiento ya teniendo las 14 - 15 placas encima.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Para entender un poquito más el tema, terminada una edificación para verificar esa parte de asentamientos se requiere de una revisión posterior por parte de quien ha manejado la parte estructural del edificio o eso se hace simplemente cuando hay alguna causa o algún indicio de que pueden haber pasado esas diferencias técnicas establecidas de medición?

██████████: Sí, señor durante toda la obra cada tres placas para que haya una carga importante, ósea que cause que digamos que exija la cimentación se toman unas medidas de asentamientos, esos asentamientos fueron contratados por los señores de NEOS Con una topógrafa matriculada le entregaban al doctor ██████████ y eso era motivo de comentarios cuando había alguna cifra digamos, o algún valor importante. Durante la construcción de la estructura solo asentamientos normales de milímetros y el record de esos asentamientos hasta el final cuando que cuando uno entrega la estructura hace que le hagan una nivelación final, quedan unas niveletas doctor, que son como unos testigos de las columnas principales que no se deben borrar para poder enganchar con los niveles. Uno puede volver a un edificio a los dos años encuentra esos pequeños puntos numerados y que no los hayan borrado digamos por pintura o porque le han puesto un extinguidor, etc etc, se puede volver a retomar la instrumentación pero en este caso como le digo esta solo el piso tan noble que es el conglomerado de la Fundación Guadalupe que es una roca realmente el edificio está sumamente bien cimentado.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** No tengo más preguntas solo Si decide aclarar o corregir algo a la presente declaración.

██████████: No, con mucho gusto para cualquier cosa que necesiten adicionalmente estaremos a sus órdenes, pues realmente es parte de nuestro oficio ayudar a aclarar dudas en un edificio donde hemos trabajado entonces quedamos a la orden para si esta institución necesita nuevamente una aclaración"

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Sea lo primero señalar que la Corte Constitucional ha decantado unas reglas para la valoración de los testimonios debidamente allegados a un procedimiento, las cuales se pueden dividir en dos categorías, a saber, i) en reglas de evaluación de aspectos subjetivos y ii) en reglas de evaluación procedimental.

Sobre las primeras se tiene que "(i) El juez debe valorar si aquel está incurso en alguna de las causales de inhabilidad, absoluta o relativa, para rendir el testimonio; (ii) Igualmente, le corresponde resolver la tacha del testigo que presente alguna parte, cuando éste sea sospechoso por razones de [...] dependencias, sentimientos o interés con relación a las partes o a sus apoderados, antecedentes personales u otras causas.' Y (iii) También puede indagar en la imparcialidad del testigo, procurando identificar si existen motivos para su eventual parcialidad.<sup>61</sup>"

En lo que atañe a las segundas, ha señalado que "(i) Siendo necesario procurar un mínimo de objetividad en el testimonio, la ley impone al juez el deber de interrogar a la persona sobre 'la razón de la ciencia de su dicho con explicación de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que haya ocurrido cada hecho y de la forma como llegó a su conocimiento [...]'. La respuesta que se dé a esa pregunta también habrá de estudiarse; (ii) El Código Procesal del Trabajo resalta que, recabados todos los medios de prueba (incluidos los testimonios), el juez debe analizarlos en conjunto y definir si con ellos es posible llegar al convencimiento de los hechos ocurridos. Todo esto "inspirándose en los principios científicos que informan la crítica de la prueba y atendiendo a las circunstancias relevantes del pleito y a la conducta procesal observada por las partes<sup>62</sup>".

Así pues, esta Dirección procederá a evaluar el testimonio del señor [REDACTED], teniendo en cuenta las reglas mencionadas en precedencia, a fin de determinar su valor probatorio y el grado de convicción que aporta al presente procedimiento sobre los hechos relacionados con la posible infracción a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011 por posibles fallas en la calidad, idoneidad y seguridad del **EDIFICIO NEGOS NOGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**

En tal sentido, y en lo que corresponde a los aspectos subjetivos, debe ponerse de presente que este Despacho no observó ninguna causal de inhabilidad absoluta o relativa por parte del señor [REDACTED] durante la práctica de la prueba, momento en el que se determina dicha circunstancia según lo dispuesto en el artículo 210 del Código General del Proceso. En la misma línea, se observa que mediante su escrito de alegatos de conclusión el tercero interesado formuló tacha con respecto a la imparcialidad del testigo por haber participado en el proyecto<sup>63</sup>. Con todo, cabe señalar que a partir de la indagación que realizó el funcionario de esta Superintendencia durante el trascurso del interrogatorio, se pudo observar que aun cuando entre el testigo y la investigada existió una relación comercial, en virtud de la cual pudo conocer algunos de los hechos que hoy se cuestionan, lo cierto es que el propio testigo señaló que no tiene ninguna relación con la investigada ni con su representante legal, desde el año 2008, de forma que este Despacho no observa que existe algún sentimiento, dependencia, o interés en la actualidad que pueda afectar su credibilidad.

Así mismo, si bien éste tuvo una participación dentro de la obra, tal y como se verá mas adelante no estuvo presente hasta su culminación, y menos aún durante la ejecución de las nuevas obras que según lo determinado por la Secretaría Distrital del Hábitat fueron las que generaron fallas a nivel estructural, por lo que no tendría por qué verse cuestionado su trabajo con la presente investigación.

Sobre este último aspecto, debe ponerse de presente que con posterioridad a la entrega del edificio a la copropiedad, la constructora solicitó y logró la aprobación de una nueva licencia, la LC -18-2-0153 del 26 de enero de 2018, sobre el mismo bien inmueble, en virtud de la cual realizó nuevas obras de ampliación, modificación y demolición parcial en el **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, que fueron las evidenciadas en el concepto de la Secretaría en donde indica "se evidencian obras adicionales en la cubierta con respecto a los planos aprobados, las cuales han modificado a su vez las condiciones estructurales de este piso."

<sup>61</sup> Corte Constitucional, Sentencia SU-129 de 2021.

<sup>62</sup> Ibidem.

<sup>63</sup> "(...) los dos testigos, a pesar de su experiencia, son personas estrechamente vinculadas a la construcción del edificio, que básicamente pueden sentir cuestionado su trabajo con las investigaciones en curso(...)"

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Por otra parte, y previo al estudio de fondo del medio probatorio, debe ponerse de presente que los documentos a los que hace referencia el señor [REDACTED] fueron efectivamente radicados con el número 18-284669-106 del 28 de septiembre de 2021, e incorporados en la Resolución N°82073 del 15 de diciembre de 2021 *"por la cual se incorporan unas pruebas, se ordena el cierre del periodo probatorio y se corre traslado para alegar de conclusión"*. En estos, se puede evidenciar la vigencia de su matrícula profesional como ingeniero civil, la ausencia de antecedentes disciplinarios ético - profesionales y la relación de obras en las que ha participado en el ejercicio de su profesión, dentro la cual se encuentra *"Neos Nogal Cimentación y estructura 2013"*.

Ahora bien, a partir de las respuestas emitidas por el interrogado se puede observar que actuó como Representante Legal de la sociedad **SRC INGENIEROS CIVILES S.A.**, que fungió como administradora delegada para la cimentación y estructura del proyecto inmobiliario **NEOS NOGAL**, en razón a su experiencia en multisótanos, pilotajes y estructuras de concreto reforzado, y en donde realizó entrega de obra a la constructora cuando el edificio estaba ejecutado aproximadamente hasta el noveno piso. De esta manera, el relato da cuenta de las condiciones de modo, tiempo y lugar con respecto a la forma en que el señor [REDACTED] conoció algunos aspectos relacionados con el proceso constructivo del bien inmueble en cuestión.

Sobre este aspecto, es menester aclarar que en atención a que quien concurre al interrogatorio únicamente estuvo encargado de la cimentación y estructura del proyecto inmobiliario, y a que presuntamente entregó la obra a **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** cuando esta estaba construida aproximadamente hasta el octavo o noveno piso, las declaraciones sobre la calidad y certificación de los materiales empleados, los ensayos de laboratorio realizados para todos los concretos y para cada 150 toneladas de hierro, el cumplimiento de la norma sísmica colombiana NSR-10, la constitución de las pólizas de responsabilidad civil extracontractual, el ceñimiento a los planos, adecuados asentamientos diferenciales, entre otros, únicamente se predicen respecto de este periodo de tiempo.

En consecuencia, a partir de lo dicho por el señor [REDACTED], no es posible establecer con precisión y claridad la existencia o no de las fallas en la estructura mencionadas en el informe de la Secretaría Distrital de Hábitat, pues aun cuando éste estuvo encargado de la cimentación, sótanos y estructura del edificio, manifestó que entregó en el periodo de tiempo señalado anteriormente, siendo que, tiempos después, con posterioridad a la entrega del edificio, esto es, en el 2018, la sociedad investigada obtuvo una nueva licencia de construcción para la ampliación, modificación, y demolición parcial de los pisos 12 y 13 inicialmente aprobados y construidos, respecto de las cuales no se evidencia que el testigo haya tenido conocimiento o injerencia, ni que hayan sido parte de la estructura inicial. Esto, aunado al hecho de que la Secretaría Distrital de Hacienda evidenció que la existencia de obras adicionales y la modificación de su altura fue la que perjudicó la estructura del edificio. En otras palabras, se advierte que el señor [REDACTED] se desmovilizó de la obra desde antes que se expidiera la licencia N°LC-18-2-0153 del 26 de enero de 2018, luego de la cual se presentaron alteraciones de la obra inicial que evidenció la Secretaría Distrital de Hábitat en su hallazgos del 23 de agosto de 2019.

En este punto debe tenerse en cuenta que el declarante señaló que una estructura no requiere mantenimiento salvo que alguno de sus elementos sufra un golpe que dañe el recubrimiento. Pues bien, teniendo en cuenta que hubo una ampliación, modificación y demolición parcial de la obra inicial, así como una alteración de su altura máxima permitida, esta Dirección considera que, en efecto, la estructura pudo resultar perjudicada como consecuencia de los diversos golpes que implican estas actividades a los elementos de la obra, particularmente en los últimos pisos. Situación que resulta aún más evidente si se tiene en cuenta que el señor [REDACTED] puso como ejemplo de golpe cuando *"alguien en un piso superior quiere abrir unas claraboyas para tener más luces en un baño y lo digo porque me ha pasado, rompen sin permiso y cortan una viga, ha pasado, entonces en ese caso tiene que intervenir un experto para reconstruir lo que se dañó, pero normalmente las estructuras se defienden solas"*.

De otro lado, y en lo que corresponde a fallas distintas a las estructurales, el testigo manifestó que si bien participó de la excavación, cimentación y estructura, existían otras empresas que estaban encargadas de los acabados de mampostería interior y de fachada, nivelación de pisos, enchapes, ventanería, ascensores, bombas hidráulicas, tanque de agua, entre otros. Así mismo, cuando el apoderado de la sociedad investigada le preguntó acerca de si consideraba que el

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

producto garantizaba la habitabilidad de los residentes, indicó que únicamente tenía certeza con respecto a la estructura pero no frente a los demás elementos del proceso constructivo.

En ese orden de ideas, se tiene que el testimonio solicitado por el apoderado de la sociedad investigada no tiene la virtualidad de desdibujar su responsabilidad, comoquiera que no coincide con las circunstancias de tiempo de las fallas en la calidad, idoneidad, y seguridad del bien inmueble pues estas empezaron a suceder con posterioridad a que el señor [REDACTED] ejecutara sus actividades y abandonara la obra.

Finalmente, llama la atención de este Despacho que en ningún momento durante el transcurso del presente trámite, el apoderado de la sociedad haya aportado como prueba la bitácora de la obra en la que según el dicho del testigo se dejaban las constancias de todas las modificaciones, afectaciones y no conformidades de la obra y era manejada por el señor [REDACTED], perteneciente a **NEOS NOGAL GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**. Esto, por cuanto el mencionado documento podría resultar importante en aras de acreditar la ausencia de responsabilidad que alegó en sus escritos de defensa.

**36.2.2.6. Frente al interrogatorio del señor [REDACTED], representante legal de la sociedad [REDACTED] Y CIA S.A.S. – RLU:**

Según consta en acta radicada mediante el consecutivo número 18-284669-107 del 29 de septiembre de 2019, esta Dirección, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 de la Resolución N°58429 del 10 de septiembre de 2021 procedió a practicar, el 28 de septiembre de 2021, declaración juramentada al señor [REDACTED] en su calidad representante legal de [REDACTED], quien realizó actividades de construcción dentro del proyecto del **EDIFICIO NEOS NOGAL**.

A la diligencia también asistió el señor [REDACTED] identificado con la cédula de ciudadanía N°80.767.979 y T.P 214.883 del CSJ, en su calidad de apoderado sustituto de **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, así como el señor [REDACTED], en su calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, PH**.

De esta manera, esta Dirección estima procedente traer igualmente a colación la transcripción de la dicha declaración, para efectos del análisis que corresponde:

**"FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:**

*Conforme al artículo 221 de la ley 1564 del 212 procedo a preguntar al declarante sobre sus condiciones civiles y personales, diciéndole que dada la virtualidad de la presente diligencia le solicito frente a la primera pregunta que me muestre su cédula frente a la cámara para efecto que quede grabada su identificación.*

(...)

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** ¿Cuál es su profesión y ocupación actual?

[REDACTED] Yo soy arquitecto, graduado de la Universidad de los Andes y estoy trabajando proyectos de vivienda y oficinas en este momento, muchas casas campestres también **después del tema de la pandemia**.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Muchas gracias arquitecto. Este despacho le informa que la presente audiencia tiene por objeto escucharlo en declaración juramentada con ocasión de la investigación administrativa que se abrió con la formulación de cargos mediante la resolución 23185 del 21 de abril del 2001, por medio del cual se inicia una investigación administrativa mediante la formulación de cargos con una imputación única: el presunto incumplimiento de lo dispuesto el artículo sexto de la ley 1480 del 211, que nos habla de forma general sobre la calidad, idoneidad y seguridad de los productos. En este entendido, arquitecto por favor describame cuál es la razón social de la empresa [REDACTED] y CIA SAS respecto a los proyectos constructivos.

[REDACTED] Pues nosotros somos una compañía de arquitectura y construcción, nos dedicamos a diseñar proyectos de este tipo y también estamos en este momento promocionando otros proyectos del carácter de familiar. Bueno a eso nos

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

dedicamos realmente. También tenemos propiedades donde las administramos para temas de arriendo y básicamente eso.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** ¿Cuánto tiempo hace que obra como representante legal de la empresa?

Esta es una compañía familiar. Esta es una compañía que mi padre fundó, yo diría que por ahí en 1975. Es una compañía que toda la vida ha diseñado estos estilos de vivienda y estos estilos de edificios de oficinas. Mi papá vive todavía sin embargo ya no está al frente de la compañía. Yo llevo yo diría que por ahí unos 20 años al frente de esta compañía, dirigiéndola y promocionando proyectos y ese estilo de cosas.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Muchísimas gracias. Por favor informe al despacho sobre la fecha en que se entró o se desarrolló la relación comercial o contractual con la sociedad **NEOS GROUP SAS** en reorganización respecto al proyecto Edificio NEOS NOGAL.

Nosotros hemos trabajado varios proyectos con NEOS Group, pero el proyecto NEOS NOGAL es el segundo proyecto que nosotros desarrollamos con ellos, es un proyecto que si no estoy mal se dio alrededor de finales de 2012, yo diría que finales de 2012 comenzamos con el Nogal.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Por favor ilústrenos un poco en qué consistió esa relación. ¿A qué se dedicó usted en esa parte constructiva del edificio NEOS NOGAL?

Nosotros somos diseñadores de este proyecto. Es un proyecto que básicamente tiene una característica que es un proyecto que se genera por un tema que llamamos nosotros restitución de área. La restitución de área es que las personas propietarias de los lotes, en este caso eran dos edificios ubicados en la calle 80 con carrera 7, eran dos edificios yo diría que unos edificios por ahí de 50 o 60 años de construidos; básicamente lo que uno hace es uno negocia esos dos edificios, los tumba, y les restituye área a los propietarios anteriores por áreas nuevas de los edificios nuevos y desarrolla un proyecto con el resto de área le queda a uno para poder vender. Eso digamos era la parte del negocio. La parte mía como tal era todo lo que tiene que ver con el diseño de la parte arquitectónica para poder hacer el tema de restitución de área de los apartamentos y el tema de venta de apartamentos. Yo diseñaba la parte arquitectónica.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** ¿Es decir, la parte del diseño arquitectónico incluye también la parte de enajenación de los inmuebles?

No señor. De eso se encargaba todo **NEOS GROUP**. **NEOS GROUP** hacía toda la enajenación. Ellos hicieron todo el negocio ellos con el tema de los edificios anteriores. Pero yo conocí lotes y después ya me encargué de toda la parte de diseño arquitectónico. Claro que tenía que entender cuál era el negocio que estaba haciendo **NEOS GROUP** para yo poder diseñar el edificio.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Por favor descríbame de una forma más amplia en que consiste el diseño del edificio. El diseño arquitectónico.

Ok. Es un edificio que como le decía por tema de restitución de área, nosotros dividimos el edificio en dos partes: Una parte que es la parte inferior del edificio, que son los primeros 4 pisos, son las que vamos a restituir de área. Ahí teníamos 3 apartamentos por piso en esos primeros 4 pisos. Del 5 piso para arriba tenemos 2 apartamentos por piso. Básicamente lo que tenemos son 3 apartamentos de primeros pisos de 290, 200, y 140 m aproximadamente. Y a partir de 5 piso tenemos 2 apartamentos por piso, uno de 350m y otro de 250m más o menos, hasta el piso 12?. La norma en ese momento nos permite a nosotros hacer doce pisos de vivienda encima de un primer piso libre, entonces lo que hacemos es los primeros cuatro pisos (del segundo al quinto) y del 6 al 12, del 6 al 13 perdón, son los dos apartamentos por piso.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** ¿Muchas gracias, usted me podría ilustrar un poco en hasta donde va su responsabilidad

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

técnica como diseñador del proyecto en la construcción del edificio NEOS NOGAL?  
¿Cuál fue su responsabilidad?

██████████ Nosotros teníamos un contrato de diseño y de supervisión arquitectónica. Eso es lo que nosotros hacemos. Entonces nosotros diseñamos el proyecto y con la supervisión arquitectónica nosotros tenemos (y esto es muy característico de la oficina mía), a mí me gusta estar digamos participando de la parte de los acabados y supervisando que se esté construyendo como nosotros lo diseñamos. Ese es un poco la participación mía. Por supuesto, hago toda la coordinación de todos los planos, tengo que ver con los ingenieros estructurales, con los ingenieros hidráulicos y con los ingenieros eléctricos para que todo el proyecto esté armado como yo quiero que quede terminado el edificio.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Gracias arquitecto. Cuénteme un poco sobre lo que sepa usted acerca de los permisos que la sociedad **NEOS GROUP SAS** cumplió para la elaboración o la construcción del edificio NEOS Nogal. ¿Qué conoce usted al respecto?

██████████ Nosotros como arquitectos y apoyando también a NEOS GROUP en eso, nosotros sacamos una LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Esa licencia de construcción le da a uno permiso para construir el edificio. Sin embargo, esa licencia de construcción tiene derecho a ciertas modificaciones del proyecto. O sea, mientras que el equipo de ventas está vendiendo nosotros podemos hacer modificaciones al proyecto. Después se radica la modificación al proyecto y se saca lo que se llama una modificación de licencia de los proyectos. Pero pues básicamente la licencia lo que le permite a uno es construir un proyecto que está dentro de unas normas. Generalmente las normas cambian con muchísima frecuencia, pero pues se acoge a las normas de construcción y de urbanismo que permiten en ese momento el edificio

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** decir que digamos el control que ustedes llevaron es únicamente sobre la licencia de construcción, ¿es correcto?

██████████ No le escuché bien perdón.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** ¿Es decir, la primera revisión que usted tiene es sobre la licencia de construcción?

██████████: Yo hago los planos y en conjunto con NEOS GROUP y con los ingenieros estructurales y todo el mundo, nosotros radicamos eso en una curaduría y la curaduría es la que nos da a nosotros el permiso de la licencia.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Muchas gracias. Cuénteme una cosa, usted que sabe o que conoce sobre qué pólizas obtuvo la sociedad NEOS GROUP SAS para reorganización para la elaboración de este proyecto. ¿Conoce algo al respecto?

██████████ No, de eso si no tengo ni idea.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** ¿Conoció usted dentro de sus funciones en la construcción del edificio si existieron algunas PQRs por parte de los propietarios o adquirentes o como dice usted a los adjudicantes de las áreas de algunas fallas de calidad de unidad? ¿Conoció alguna?

██████████ No sé a qué se refiere no entiendo muy bien. PQR?

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** PQR es una petición queja o reclamo que presenta una persona por alguna inconformidad frente a un bien. ¿Conoció alguna?

██████████ No. No en el momento que estábamos construyendo.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** ¿Conoce acerca de alguna inconformidad en la parte constructiva?

██████████: No en la parte constructiva.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** ¿O como se dice, no conformidades?

██████████: Nosotros si supimos, pues yo tengo amigos en ese edificio y ellos si me comentaron de algunos problemas de filtraciones de agua y tal básicamente y pues del problema que está teniendo ahoritica. Pero básicamente eso no es de problemas de construcción.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Esos problemas de humedad que usted me comenta eso usted dice que no son atribuibles a la construcción. ¿A qué factor se le pueden atribuir?

██████████: No el tema de humedad yo digo que es un tema de impermeabilización del edificio. Eso, no es más. Es un tema de impermeabilización.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Hechas estas iniciales preguntas, considero oportuno concederle la palabra al Doctor ██████████ como el abogado de **NEOS GROUP SAS** que es el que obra como solicitante de la presente prueba para que formule las preguntas que considere pertinentes. Seguidamente le concederé la palabra al ██████████ para que se pronuncie sobre lo que considere pertinente. ██████████, por favor.

██████████: Muchas gracias, Doctor (...). Arquitecto ██████████, muchas gracias por su asistencia. Voy a formularle unas pequeñas preguntas de cara a su relato espontáneo que nos ha venido ilustrando. Quisiera que le manifestara al despacho y los ilustrara un poco sobre a qué se dedica la sociedad que usted representa especialmente informando la experiencia y experticia que tienen en el campo que desarrollan.

██████████: Si nosotros somos yo diría que somos especialistas en viviendas de estratos altos, la firma se ha dedicado desde un principio a desarrollar este estilo de proyectos. Como les decía nosotros nos dedicamos en este momento a hacer casas campestres, casas campestres lujosas y hacemos oficinas de un nivel también alto y hacemos vivienda en edificios de vivienda también de niveles altos con unas especificaciones muy buenas.

██████████: ¿Cuántos años de experiencia tienen ustedes en el sector?

██████████: Como les decía mi papá fundó esta compañía yo diría que pues mi papá tiene muchísimos años de experiencia anteriores al momento en que fundó su compañía, pero su compañía la fundó yo diría que alrededor de 1975. Yo trabajé con el desde 1988 que fue cuando me gradué de la universidad y desde entonces trabajando con el y llevamos pues 45-5 años en este campo.

██████████: Muchas gracias. Nos informaba usted que dentro del proyecto **NEOS NOGAL** la compañía realizó los diseños arquitectónicos y la supervisión arquitectónica con acabados. ¿Nos podría usted ilustrar en qué consisten esas funciones, en qué consiste esa parte dentro del desarrollo de un proyecto inmobiliario por favor?

██████████: Un proyecto arquitectónico se divide en varias etapas. Uno digamos que hasta que radica el proyecto de diseño en la curaduría eso es una primera parte del diseño. Después viene una segunda parte del diseño que es todo lo que tiene que ver con detalles arquitectónicos. Nosotros diseñamos qué tipo de banda queremos poner en los balcones, qué tipo de pisos queremos poner, qué tipo de mármol queremos poner, cuáles son los tipos de aislamientos (...inaudible...) que queremos tener. Nosotros diseñamos integro todo. Nosotros decimos y especificamos eso. Y por último, lo que nosotros hacemos es una supervisión arquitectónica que se encarga de vigilar, digamos, que lo que se esté construyendo esté construido como yo lo tenía planeado, que es para poder llegar a los niveles que nosotros conocemos y (...inaudible...). Esa es la función nuestra.

██████████: Ok. Aprovechando su respuesta, podría usted indicarle al despacho ¿Qué criterios técnicos se deben tener en cuenta como diseñador arquitectónico y como supervisor arquitectónico para el desarrollo y ejecución del proyecto **NEOS NOGAL**? Entiéndase, ¿qué normas hay que tener en cuenta?, ¿qué exámenes de laboratorio hay que tener en cuenta para la realización de esos

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

diseños?

██████████: ¿Me puede repetir la pregunta?

██████████ Los criterios técnicos que usted como diseñador arquitectónico dentro del proyecto tiene para realizar esos diseños. Entiéndase, si usted tiene en cuenta una norma. ¿Qué normas se tienen en cuenta para el desarrollo de ese proyecto? ¿Qué criterios técnicos tuvo usted para realizar esos diseños?

██████████: Como primera medida Bogotá está dividida en varias zonas. Entonces lo primero que uno tiene que hacer es ubicar el lote dentro de la zona que se encuentra. Esto es una, UPZs era antes, se llamaba (...inaudible...). En todo caso estas UPZs del dan a uno unas normas y dentro de esas UPZs hay diferente normas. Entonces lo que nos permiten a nosotros es, dependiendo de la zona donde yo esté dentro de la UPZ, a mi me permiten hacer o no hacer cosas. O sea, nosotros por estar sobre la carrera 7ma, nosotros tenemos derecho a una altura específica, tendríamos derecho a tener otros usos dentro del proyecto pero en ese momento lo que nosotros decidimos hacer fue un uso de vivienda. La norma que nos permitía en ese momento, no recuerdo exactamente el número de la norma. Pero básicamente lo que nos permitía era hacer doce pisos de altura encima de un primer piso equipamiento (...) Y eso le obliga a uno, esos doce pisos, le obliga a uno a tener una serie de aislamiento (...inaudible...). En este caso como teníamos un lote que era la unión de dos lotes teníamos dos tipos de aislamiento. Teníamos un lote que era el esquinero tenía un aislamiento lateral, y el lote siguiente hacía el norte es un lote medianero y tenía una aislamiento diferente. Ahí teníamos un aislamiento lateral pero también teníamos un aislamiento posterior porque eran dos lotes uno al lado del otro. El de la carrera 7ma con calle 80 tiene un aislamiento diferente al siguiente pegado al norte. Pero básicamente lo que le permite a uno a grandes rasgos es que le exige a uno aislamiento desde el 1 piso hasta el último piso, o sea no puedo pegar el primer piso contra los vecinos, y unos aislamientos (...inaudible...) de 8 con 59 metros de aislamientos laterales y posterior. Eso es básicamente para lograr los doce pisos de altura.

██████████ Gracias por su ilustración arquitecto.

██████████: Esos criterios técnicos que usted nos comenta se cumplieron o no se cumplieron dentro del edificio NEOS NOGAL?

██████████: Totalmente, totalmente.

██████████: Totalmente no o totalmente si se cumplieron.

██████████: Totalmente si, están cumplidos, si se cumplieron

██████████: Sabe usted o le consta los materiales que se utilizaron para la ejecución de la obra de **NEOS NOGAL** dentro de la parte que usted operó para este desarrollo inmobiliario?

██████████: Todos los materiales los conocí, son materiales además que nosotros generalmente conglomeramos para lograr llegar hasta estas especificaciones, yo diría que este edificio de **NEOS NOGAL** en su momento que se estaba construyendo tenía las mejores especificaciones en Bogotá de acabados de vivienda, eso es, yo diría que en ese momento no había edificio mejor construido y acabado que ese .

██████████: Bajo su criterio técnico, considera usted que existe idoneidad de los elementos o materiales utilizados para el desarrollo del proyecto **NEOS NOGAL**?

██████████: Me puede aclarar la pregunta?

██████████: Si, de cara a los diseños que usted asesoro dentro del proyecto, los materiales que utilizaron considera usted que son idóneos para ese desarrollo inmobiliario?

██████████: - Totalmente si,

██████████: Considera que esos materiales utilizados garantizan seguridad para la habitabilidad del proyecto?

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

[REDACTED]: *Totalmente sí.*

[REDACTED]: *Y considera usted que son de óptima calidad esos materiales utilizados para el desarrollo del proyecto?*

[REDACTED]: *Totalmente sí.*

[REDACTED] *Según su criterio técnico, esa óptima calidad utilizada en los materiales, esa idoneidad utilizada en los materiales, esa seguridad se ve reflejada dentro del proyecto inmobiliario, dentro del producto como tal, entiéndase el producto el edificio Neos?*

[REDACTED]: *Claro que sí.*

[REDACTED]: *Tengo dos preguntas más arquitecto:*

[REDACTED] *Los diseños que usted asesoró fueron aprobados por una autoridad competente, entiéndase por Curaduría?*

[REDACTED] *Claro, claro que sí.*

[REDACTED] *Según su experticia técnica esos permisos y esas autorizaciones expedidas por la autoridad competente entre los diseños por usted desarrollados y lo ejecutado, hay concordancia? o usted considera que no hay concordancia en eso?.*

[REDACTED] *¿Me repite la pregunta por favor?*

[REDACTED] *Si, señor. Considera usted que hay una concordancia entre los diseños por usted que fueren licenciados, que por usted fueren diseñados frente a lo que esta construido hoy en día en el edificio NEOS NOGAL?*

[REDACTED]: *La verdad no sé qué este construido en las partes de arriba, pero las partes de lo que yo veo que está terminado, porque es que el edificio no está terminado, entonces no sé que esta pasando en la parte de arriba, pero, si considero que debe estar igual a como nosotros lo diseñamos. Yo no volví al edificio, no lo he visto cien por ciento terminado, ósea no lo he visto cien por ciento terminado.*

[REDACTED] *Perfecto: digamos que su labor dentro de del proyecto en lo que tiene que ver con acabados se pudo terminar, o no pudo finalizarse?*

[REDACTED] *No se terminó. Mi trabajo, no se terminó.*

[REDACTED]: *¿Usted nos podría ilustrar por qué?, la razón, ¿el móvil?*

[REDACTED]: *Pues básicamente la verdad, falta de pago.*

[REDACTED] *Sabe usted o le consta si en algún momento la misma copropiedad le impidió el ingreso a usted o a su equipo de trabajo para realizar y culminar las actividades respecto de los acabados?.*

[REDACTED]: *Que sí me impidieron el ingreso a mí? . A mí nunca me impidieron el ingreso, no.*

[REDACTED] *Sabe usted o nos podría ilustrar un poco sobre las obras por usted ejecutadas si requieren algo de mantenimiento y la periodicidad que se requieren respecto de esos mantenimientos en cuanto a acabados, o no se hace necesarios mantenimientos respecto de eso, nos podría usted ilustrar un poco respecto de los mantenimientos que se hacen necesarios o no respecto de su labor encargada?*

[REDACTED]: *Pero específicamente hablando de qué?*

[REDACTED] *Acabados, acabados y lo que usted ejecutó dentro del proyecto.*

[REDACTED] *Pues los acabados, pues obvio tienen que tener un mantenimiento, tienen que tener limpieza, los productos que nosotros utilizamos, las maderas, son maderas, son productos naturales que tienen que tener cierta limpieza y tal, a nivel de fachada por ejemplo hay que tener limpieza cada cierto tiempo tiene que*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

tener unas ciminalizaciones tiene que tener, pues si se les hace mantenimiento a todo el proyecto, a todo el proyecto hay que hacerle mantenimiento, a las máquinas hay que hacerles mantenimiento, a los ascensores hay que hacerle mantenimiento, hay que estar constantemente haciéndoles mantenimiento a todas las partes del edificio, limpieza, hay que hacerlo.

██████████: En cuanto a las fachadas usted nos podría asesorar desde su experticia técnica cada cuanto se requiere de mantenimiento, esas fachadas una vez son entregadas a la copropiedad?

██████████: Quisiera objetar esta pregunta, ya ha habido varias preguntas que van dirigidas a que el testigo de un concepto técnico y el testigo no está, esta prueba no está decretada en ese sentido como testigo técnico, entonces, quisiera objetar esa pregunta porque va dirigida a un concepto y no a que el testigo simplemente exponga cual es el hecho que ha percibido. Gracias.

██████████: Doctor ██████████, la prueba si fue decretada como técnica.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** Encuentro acertada. A lugar Doctor formule la pregunta en otra forma.

██████████: Podría usted ilustrar al despacho si en el tema de fachadas en que consiste realizar labores de mantenimiento?

██████████ Limpieza, impermeabilizaciones y lavadas de vidrios, básicamente eso.

██████████ Podría usted manifestar al despacho de omitir esas labores de mantenimiento que consecuencias trae para el edificio?

██████████ Este proyecto es un proyecto que está sobre la carrera 7, es un proyecto que pues hay mucha polución, hay mucho movimiento vehicular sobre la carrera 7, entonces se va a ensuciar el edificio, llueve y se va a escurrir todo el mugre por la fachada, puede haber humedades porque no se están haciendo las respectivas impermeabilizaciones, básicamente eso. Un edificio hay que mantenerlo.

██████████: yo no tengo más preguntas.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** pregunta al declarante, a ██████████ usted dentro de su función como diseñador, ustedes formularon algún tipo de cartillas o de documentos acerca de los mantenimientos que se debían hacer en las partes que usted intervino?

██████████: No. Eso le corresponde realmente a la parte de construcción

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** seguidamente concedo la palabra al Doctor ██████████ apoderado de **EDIFICIO NEOS NOGAL PROPIEDAD HORIZONTAL.**

██████████: Arquitecto cuéntele al Despacho por favor si la empresa que usted representa se encargó en algo del diseño estructural del proyecto inmobiliario Edificio **NEOS NOGAL.**

██████████: si señor.

██████████: Ok, explíqueme al despacho si en dicha construcción existía interventoría o supervisión técnica como lo establece el título I de la de la norma técnica NS10, de las licencias de construcción.

██████████: No sabría, eso lo estaba manejando NEOS GROUP, No sabría decir.

██████████: usted en su labor nunca tuvo alguien que le hiciera interventoría o labor técnica?.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

██████████: Claro, en los edificios que nosotros desarrollamos tenemos interventoría. Claro.

██████████: por eso, en ese edificio tuvo interventoría o supervisión técnica:

██████████: Es que ese edificio no es mío, ese edificio era de NEOS GROUP.

██████████: OK, en ese edificio tuvo la interventoría o supervisión técnica sobre la labor que usted desempeñaba?

██████████: La interventoría se hace es a la parte de construcción no a la parte de diseño, allá hay un equipo de supervisión grande pero no sabría decirle si habría interventoría la verdad,

██████████: OK. su empresa realizó control de planos?

██████████: Claro que si

██████████: alguna vez el constructor le solicito correcciones o complementos a los planos?

██████████: si, muchas veces, muchas veces, esos planos se modifican en múltiples ocasiones y esos planos se llevan a la curaduría para que esos planos estén actualizados en la curaduría.

██████████: Usted participó del diseño de la sobre cubierta que existe en la cubierta que existe en la terraza del edificio NEOS NOGAL?

██████████: Yo objeto la pregunta. Es una pregunta que induce en la respuesta y no está determinada dentro del despacho la cubierta que está haciendo referencia el apoderado.

**FUNCIONARIO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO:** A lugar. Doctor ██████████ formula la pregunta de otra forma.

██████████: La labor que usted desempeñaba estaba sometida a un programa de control de calidad de la construcción?

██████████: Pues la verdad, nosotros hacíamos mucho esos controles básicamente por los contratistas que nosotros estábamos dejando de contratar y la calidad que hemos tenido en todos los proyectos anteriores y la de NEOS GROUP ha sido la mejor, pues la verdad que no es un control de calidad que estemos haciendo porque es muy bien hecha, ósea está muy bien ejecutada.

██████████: Le pido concreción: hacía o no hacía el control de calidad?

██████████: NO, yo no soy el constructor del edificio

██████████: Usted es el responsable de los acabados del edificio?

██████████: NO, yo recomendaba los acabados pero la constructora es la que hacía toda la construcción".

Para efectos del análisis del presente medio probatorio, esta Dirección tendrá en cuenta igualmente lo dicho por la Corte Constitucional en el entendido de que se procederá, primero, valorar las reglas de evaluación de aspectos subjetivos para, acto seguido, verificar las reglas de evaluación procedimental del testimonio del señor ██████████ a fin de determinar su valor probatorio y el grado de convicción que aporta al presente procedimiento sobre los hechos endilgados a **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**.

En tal sentido, y en lo que corresponde a los aspectos subjetivos, debe ponerse de presente que este Despacho no observó ninguna causal de inhabilidad absoluta o relativa por parte del señor ██████████ durante la práctica de la prueba, momento en el que se determina dicha circunstancia según lo dispuesto en el artículo 210 del Código General del

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Proceso. Por otra parte, se observa que mediante su escrito de alegatos de conclusión el tercero interesado formuló tacha con respecto a la imparcialidad del testigo al señalar que por haber participado en el proyecto podría ver cuestionado su propio trabajo.

De esta manera, corresponde a este Despacho señalar que una vez leída en su integridad la declaración, se observa que el testigo fungió como diseñador y supervisor arquitectónico del proyecto a efectos de verificar que lo construido se correspondiera con el diseño.

En ese orden, encuentra esta Dirección que en cuanto a la labor del diseño arquitectónico no se presenta ninguna circunstancia que pueda afectar la imparcialidad del testigo, comoquiera que éste fue aprobado por las licencias de construcción y corresponde tan solo a la fase inicial del proceso constructivo de forma que las fallas en la ejecución no tendrían por qué poner en tela de juicio su trabajo y desviar de la verdad sus afirmaciones.

Sin embargo, en lo que atañe a la labor de supervisión arquitectónica, le asiste razón al apoderado del tercero interesado al formular la tacha sobre la imparcialidad, toda vez que la actividad mencionada se ejecuta durante el transcurso de todo el proceso constructivo, en donde se pueden presentar modificaciones, errores en la ejecución, discrepancias entre lo ofrecido y lo construido, entre otras situaciones que no solo pondrían en entredicho la actividad de la investigada sino la calidad de la supervisión.

En ese orden, se tiene que de conformidad con los criterios subjetivos de valoración probatoria establecidos por la Corte Constitucional, dicha circunstancia le resta valor al medio probatorio pues no permite que a partir de este el fallador llegue a un convencimiento sobre la veracidad de lo esgrimido por el testigo.

Aun en gracia de discusión, debe tenerse en cuenta que al ahondar en las reglas de evaluación procedimental consolidadas por dicho órgano, aun cuando existe certeza de las condiciones de modo y lugar a través de las cuales el declarante tuvo conocimiento de los hechos, no es posible determinar con exactitud las condiciones de tiempo pues a partir de la información suministrada no se puede constatar hasta qué momento subsistió el contrato para la supervisión empresarial ni hasta que momento el señor [REDACTED] se desmovilizó de la obra.

Con todo, llama la atención de esta Dirección que el testigo haya manifestado que no pudo finalizar su tarea en relación con los acabados en razón a una falta de pago de la constructora, pues dicha circunstancia da cuenta de una negligencia por parte de esta para la culminación exitosa del proyecto.

En ese orden de ideas, una vez valorado el medio probatorio, se puede advertir que éste no cumple con todos los requisitos necesarios para que las conclusiones allí señaladas tengan la virtualidad de desacreditar la responsabilidad de la sociedad investigada frente al incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011, en tanto que quedan mantos sobre su imparcialidad y, además, no es posible conocer con exactitud las circunstancias de tiempo en las que el testigo conoció de los hechos que sirvieron de sustento a la imputación fáctica objeto de estudio.

#### **36.2.2.7. Conclusiones del análisis probatorio:**

De la totalidad de los medios probatorios estudiados en precedencia se extrae que para efectos de determinar la responsabilidad de la investigada únicamente se tuvieron en cuenta las conclusiones del concepto técnico emitido por la Secretaría Distrital de Hábitat, así como la imagen N°4 del presente acto administrativo, en razón a que al valorar las demás pruebas se pudo advertir que éstas no brindaban un grado de convencimiento suficiente para tal fin.

Así por ejemplo, para el caso de las fotografías aportadas por el tercero interesado se observó que en la mayor parte de éstas no se evidencian fisuras sino desprendimiento de ladrillos en la fachada. Condición respecto de la cual no se pudo determinar si obedeció a las fallas ya presentadas en la edificación entregada por la constructora o si eran propias del mantenimiento que estaba realizando la copropiedad para esa época, aunado al hecho de que no existen mas medios probatorios en el plenario que den cuenta de dicho desprendimiento.

De otro lado, en cuanto al dictamen pericial de la señora [REDACTED], se advirtió que éste no cumplió con los requisitos mínimos exigidos por el artículo

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

226 del Código General del Proceso en sus numerales 4, 5, 6, 7 y 8, que establecen la necesidad de informar la lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje en los últimos diez (10) años, o declarar la condición de no tenerlas, informar la lista de casos en los que hubiera sido designada como perito o en los que hubiese participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años, **informar si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado** de la parte, si se encontraba incurso en las causales contenidas en el artículo 50 de dicho cuerpo normativo, declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados fueron diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias, y si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados fueron diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.

De esta manera, y teniendo en cuenta que dichos requisitos fueron establecidos con la finalidad específica de determinar, entre otras, la idoneidad del perito y su imparcialidad, esta Dirección no pudo tener certeza de que estas circunstancias resultaran aplicables al dictamen pericial aportado como para que pudieran tenerse en cuenta las conclusiones técnicas a las que llegó la experta, pues quedó manto de duda en particular sobre la imparcialidad.

Similar a lo anterior, se tiene que el dictamen pericial del señor [REDACTED] [REDACTED] aportado por el tercero interesado, pese a que cumplió con la mayor parte de los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso, omitió el señalado en el numeral tercero relacionado con la acreditación de su experiencia profesional. En ese sentido, y aunque en la hoja de vida se pone de presente su labor como director de proyectos, interventor, ingeniero de obra, director de obra, constructor y perito evaluador de bienes inmuebles, tales circunstancias no pudieron darse por ciertas en tanto que no se presentaron las constancias escritas emitidas por el empleador, o las certificaciones formales del trabajador en caso de tratarse de experiencia como independiente que evidenciaran la idoneidad del perito.

Por otra parte, en cuanto al testimonio rendido por el señor [REDACTED], se advirtió que este no coincidía con las circunstancias de tiempo de las fallas en la calidad, idoneidad, y seguridad del bien inmueble pues estas fueron encontradas con posterioridad a que el testigo ejecutara sus actividades y abandonara la obra.

Finalmente, en lo que atañe a las declaraciones emitidas por el señor [REDACTED] [REDACTED] se evidenció que su imparcialidad se encontraba afectada en razón a las funciones de supervisor arquitectónico que ejecutó en el **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**, toda vez que las discrepancias entre lo ofrecido y lo construido pueden poner en entredicho no solo la actividad de la sociedad investigada sino la supervisión realizada por el testigo. Esto, aunado al hecho de que no se puede conocer a partir de su relato hasta cuando estuvo vigente la relación comercial.

Así las cosas, a partir del concepto técnico emitido por la Secretaría Distrital de Hábitat se pudo determinar que se presentaron diversas fallas en la calidad del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, por la existencia de defectos constructivos que afectaron la estructura de la edificación y el uso de zonas comunes, generando así una discrepancia entre las características inherentes de un bien inmueble y su regulación y lo realmente entregado.

Lo anterior, teniendo en consideración el hecho de que una vez los consumidores optan por la decisión de adquirir un bien inmueble, resulta lógico para éstos esperar como mínimo, y con independencia de lo convenido, que éste cumpla con las condiciones estructurales y de uso adecuadas que tendría cualquier edificio al momento de su entrega, así como las normas que los regulan, no solo respecto de las unidades privadas sino de las zonas comunes pues tratándose de proyectos de vivienda, estos son vistos como una integralidad. Situación que resulta aún más relevante tratándose de bienes adquiridos sobre planos, pues ciertamente cuando los consumidores deciden invertir sus ahorros y destinar su capital a cualquier inmueble de estas características, lo hacen precisamente esperando que al tener la condición de nuevo, se encuentre en perfectas condiciones.

De esta manera, el hecho de que el **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**, pese a ser nuevo, cuente con deficiencias como vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, caída y/o ausencia

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

de ladrillos de la fachada de dicha estructura, entre otros que generarían una fisura en la estructura del concreto y su armado, escalera ubicada en el piso 14 que no tiene los anclajes suficientes y presenta movimiento al uso, instalaciones sin soportes en cielos y ductos, afectaciones en el voladizo de la cubierta, problemas frente al pararrayos al no tener continuidad el edificio frente al sistema de apantallamiento, múltiples fisuras en diferentes zonas del bien, ausencia de impermeabilización de sifones, emboquillado irregular del ladrillo, exceso de materiales de construcción, instalaciones sin marquillado, instalaciones eléctricas sin realizar y sin aislar en el cuarto de caldera, falta de terminación de acabados en la caldera, falta de terminaciones en las escaleras, ductos sin tapas o tapas mal instaladas, escaleras sin el pasamanos en los costados, ausencia de señalización de las rutas de evacuación, tanque de agua afectado por oxido, ausencia de monitores de agua instalados, ausencia de instalación de la totalidad de medidores de gas; denotan claramente una falta de correspondencia entre las características inherentes de un bien inmueble y la realidad pues influyen negativamente en las condiciones estructurales y de uso de las zonas comunes de la edificación que como mínimo esperan los consumidores al adquirir vivienda nueva.

En igual sentido, tales defectos devinieron en un impedimento de quienes adquirieron su apartamento en dicho proyecto, para satisfacer de manera plena las necesidades para las cuales fue diseñado y comercializado, configurando a su turno una falta de idoneidad del producto, toda vez que es bien sabido que los elementos estructurales son los que mantienen un edificio en pie, y que la existencia de zonas comunes se torna irrelevante cuandoquiera que no pueden utilizarse.

Finalmente, se pudo evidenciar que el inmueble puede poner en riesgo la salud e integridad de sus habitantes y de los consumidores en general en razón a varias de las fallas reportadas en el informe, verbigracia, la existencia de una escalera sin ningún tipo de fijación, de instalaciones descolgadas, de un pararrayos sin continuidad, vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, ingreso de aguas filtradas al tanque de agua, entre otras. Situaciones que pueden implicar la caída de cualquiera de los elementos de la obra, la modificación de las condiciones estructurales que la mantienen en pie, la causación de daños en las personas o en la edificación como consecuencia de rayos, adquisición de hongos a través del agua del edificio, etc., tal y como se verificó en el informe técnico de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Sobre el particular también se advirtió, en el informe técnico de la Secretaría Distrital del Hábitat, que la investigada incumplió un reglamento técnico, a saber, la norma colombiana de construcción sismo resistente NSR-10 en varios aspectos, en concreto, en los relacionados con la existencia de fisuras en la plaza del entepiso de la cubierta, vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, caída y/o ausencia de ladrillos de la fachada de dicha estructura, fisuras en vigas y viguetas del entepiso del sótano 1 cerca de donde se ubica el tanque subterráneo, hundimientos en la plaza de supresión en el sector del parqueadero 202, y escaleras sin pasamanos en los pisos 12 a 14.

En ese orden de ideas, y sin perjuicio de que más adelante se estudiarán otros argumentos de defensa de la sociedad investigada, esta Dirección encuentra que probatoriamente se demostró la existencia de una vulneración a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011 por fallas en la calidad, idoneidad y seguridad del bien inmueble **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**.

### **36.2.3.Frente a los demás argumentos de defensa de la investigada:**

En este punto, y teniendo en cuenta que gran parte de los argumentos de defensa expuestos por el apoderado del sujeto pasivo tanto en sus descargos como en sus alegatos de conclusión ya fueron abordados dentro de las consideraciones previas del presente acto administrativo, esta Dirección procederá a establecer sus consideraciones en torno al acápite N°3.5 de dichos escritos en los que se indicó que la sociedad investigada dio fiel cumplimiento a las obligaciones de calidad, idoneidad y seguridad del **EDIFICIO NEOS NOGAL –PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Para tal efecto, se agruparán las afirmaciones esgrimidas en atención al mismo orden utilizado por la investigada, quedando establecidas en los siguientes ejes temáticos: I) vigas cortadas, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales y acero deformado; II) caída o

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

ausencia de ladrillos de la fachada de dicha estructura; III) escalera piso 1401; IV) instalaciones sin soportes en cielos y ductos; V) voladizo de cubierta; VI) pararrayos sin continuidad; VII) múltiples fisuras en zonas del inmueble; VIII) impermeabilización sifones; IX) emboquillado irregular de ladrillo; X) exceso de materiales de construcción que podría generar sobre esfuerzo en la cubierta de la Edificación.; XI) instalaciones sin marquillado; XII) instalaciones eléctricas sin realizar y aislar en el cuarto de caldera y la falta de acabados en la caldera; XIII) terminados escaleras; XIV) ductos sin tapas o tapa mal instaladas; XV) escaleras sin el pasamanos de los costados; XVI) ausencia señalización de las rutas de evacuación; XVII) tanque de agua afectado por oxido; XVIII) ausencia de medidores de agua; XIX) no se encuentra instalada la totalidad de medidores de gas en el armario.; XX) otros puntos no relevantes para la Superintendencia de Industria y Comercio en su apertura de investigación; XXI) ganchos para limpieza de fachada; XXII) acopio excesivo de materiales; XXIII) elementos estructurales y XIV) marquesinas.

#### **36.2.3.1. Frente a las vigas cortadas, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales y acero deformado:**

Al respecto, se tiene que la investigada en sus escritos de defensa, manifestó lo siguiente:

*"Esto obedece a la construcción general de la Edificación, la cual ha tenido modificaciones estructurales en razón a modificaciones de licencias constructivas debidamente aprobadas por la respectiva curaduría. La empresa encargada del diseño estructural de la edificación que se denomina P&P PROYECTOS S.A.S., emitió una certificación el pasado mes de septiembre de 2019, en la cual refirió lo siguiente: 'Con la información arquitectónica suministrada, se verifico que con base en los requisitos exigidos en A.10.1.3.1 y en A.10.6.3 del reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente (NSR-10), 'Reparación y cambios menores, se considera que el sistema estructural de la edificación no sufre modificación cuando se hacen reparaciones y cambios menores que no afecten el sistema de resistencia sísmica ni la integridad estructural de la edificación'*

*'Se verifico que con la ampliación de la placa de acceso a cubierta el incremento en las fuerzas sísmicas es de máximo 2.6%. Por lo que la modificación cumple con lo permitido por el Reglamento Colombiano NSR-10 [ver cuadro de comparación de cortantes sísmicos en la base]'*

*En consecuencia, se obtuvo técnicamente que la edificación si bien presentaba fisuras, estas no obedecen a problemas estructurales, por lo tanto, seguramente son fenómenos de retracción, originados de cambios términos o falta de refuerzo en la sobre placa. De igual manera, se obtuvo que estas fisuras no afectan el comportamiento sísmico de la edificación y recomiendan sean reparadas por mera estética y durabilidad.*

*Así mismo, se tiene acreditado que lo aprobado en la licencia construcción No. LC-18-2-0153 con numero de radicación 17-2-3765 del 14-09-2017, coinciden tanto estructuralmente como arquitectónicamente, por lo cual, no existe un desmejoramiento de especificaciones, que afecten estructuralmente el edificio y dichos planos de esta modificación reposan en la curaduría No.2.*

*Veamos algunos apartes del concepto o estudios realizados por la referida sociedad P.P. Proyectos S.A.S.:*

“Por la cual se decide una actuación administrativa”

Por otro lado, a mediados de julio de 2017 recibimos detalles arquitectónicos en donde se ampliaron algunas áreas de placa de acceso a cubierta.

Con la información arquitectónica suministrada, se verificó que con base en los requisitos exigidos en A.10.1.3.1 y en A.10.6.3 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10), “Reparación y cambios menores, se considera que el sistema estructural de la edificación no sufre modificación cuando se hacen reparaciones y cambios menores que no afecten el sistema de resistencia sísmica ni la integridad estructural de la edificación”.

Se verificó que con la ampliación de la placa de acceso a cubierta el incremento en las fuerzas sísmicas es de máximo 2.6%. Por lo que la modificación cumple con lo permitido por el Reglamento Colombiano NSR-10 [ver cuadro de comparación de cortantes sísmicos en la base].



Carrera 7 No. 75-91 Piso 3  
PBX 519-0905 Bogotá, DC, Colombia  
empresa@pyp-proyectos.com  
www.pyp-proyectos.com

PROYECTOS CON SENTIDO

Este papel está hecho con material  
100% reciclable hecho este año.



"Por la cual se decide una actuación administrativa"

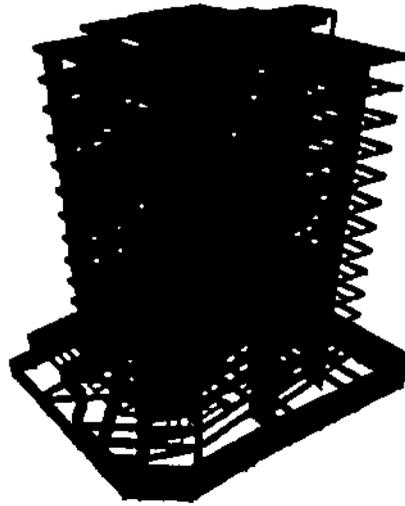


Figura 1. Vista en del modelo de análisis que incluye la ampliación de la placa de acceso a cubierta

Caracteres en la base con modificación placa acceso cubierta

TABLA: Base Anotaciones											
Lead	Code/Combo	FX	FY	FZ	MX	MY	MZ	R	X	Y	Z
		kgf	kgf	kgf	kgf-m	kgf-m	kgf-m		m	m	m
ET Max	223131	223167			0	26179919	66112495	21229499	0.00	0.00	-7.29
ET Min	223503	2291140			0	46761113	26648235	34434312	0.00	0.00	-7.29

Caracteres en la base edificación original

TABLA: Base Anotaciones											
Lead	Code/Combo	FX	FY	FZ	MX	MY	MZ	R	X	Y	Z
		kgf	kgf	kgf	kgf-m	kgf-m	kgf-m		m	m	m
ET Max	223503	2291140			0	24173225	63307819	27621834	0.00	0.00	-7.29
ET Min	223503	2291140			0	46033272	26648235	37146761	0.00	0.00	-7.29

Diferencia entre caracteres en la base en "X" = 2.9%

Diferencia entre caracteres en la base en "Y" = 0.4%

La Información del diseño estructural de la ampliación de la placa de acceso a cubierta fue entregada a Neos Group y aprobada por la Curaduría Urbana en su momento.



P&P PROYECTOS

Carrera 7 No. 75-51 Piso 3  
 P.O. BOX 579-0905, Bogotá, DC, Colombia  
 empresa@pyp-proyectos.com  
 www.pyp-proyectos.com

PROYECTOS CON SENTIDO

8 en papel más fuerte con reciclado  
 100% reciclable incluido este papel

En consecuencia, si bien se pueden presentar algunos elementos constructivos como Vigas cortadas, Concreto escarificado, Hormigueros en los elementos estructurales y Acero deformado, esto puede obedecer a las modificaciones debidamente aprobadas por curaduría y que en razón a la prohibición de ejecución de obras por parte de la Administración y el Consejo de Administración del Edificio Neos Nogal desde el pasado 28 de mayo de 2018, ha sido imposible adelantar estas obras de mampostería, mantenimiento u obras básicas en la edificación y/o unidades de propiedad de la constructora, de ello da cuenta la comunicación remitida el pasado 22 de mayo de 2018 por la señora [REDACTED] en su calidad de Administradora Delegada del Edificio Neos Nogal P.H., quien refirió lo siguiente:

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



Bogotá DC, 22 mayo de 2018

Señores:  
NEOS GROUP S.A.S

Reciba un cordial saludo de TECHAR ADMINISTRACIONES SAS.

Estimados Señores Neos Group,

Mediante la presente carta y por instrucción del Consejo de Administración nos permitimos informarle que por incumplimiento en el pago de administración correspondiente a los apartamentos 201, 601, 1201 y 1301 los cuales presentan mora superior a 90 días. A partir del lunes 28 de mayo de 2018 no se permitirá el ingreso de personal a realizar labores operativas al Edificio Neos Nogal.

Una vez realizado y confirmado el pago de las expensas se autorizará el ingreso de personal en horario de lunes a viernes de 9:00 am a 5:00 pm. No se permitirán labores sábados, domingos y festivos a excepción que se presente una situación de emergencia.

Agradecemos ponerse al día en el pago de las obligaciones lo antes posible

EDIFICIO NEOS NOGAL

Administradora Delegada  
Edificio Neos Nogal P.H

TECHAR ADMINISTRACIONES S.A.S

Cra. 51 N.º 144 - 20 - Oficina 201 Bogotá, Colombia - PAX: 6071711010 BOGOTÁ COLOMBIA TEL: 31251111

Tal situación fue ratificada el 8 de junio de 2018, por parte del Consejo de Administración del Edificio Neos Nogal P.H., tal como da cuenta la comunicación que se adjunta:

Bogotá DC, 8 de junio 2018

ENNPH-2018-002

Señores  
Constructora Neos Group S.A

Asunto: Comunicación Consejo De Administra

Estimado propietario,

En días pasados se le comunicó la preocupación del Consejo respecto a las obras que se están llevando a cabo en el edificio en el piso 14 **en su calidad de propietario de dicho apartamento**

Nos permitimos recordarle que, aun contando con el permiso de las autoridades preceptivas, el Manual del Propietario Neos Nogal que fue distribuido por la Constructora a cada propietario establece en su sección "Reformas":

- "...El consejo verificará si el propietario se encuentra a paz y salvo con la propiedad"
- "...Debe solicitar al responsable de la modificación, programación de actividades de obra y su tiempo de ejecución (cronograma de la obra)"
- "Las basuras y los escombros deberán tener la disposición reglamentada por las autoridades competentes y no podrá permanecer en el edificio por un periodo mayor a 2 días calendario"
- "Los daños causados a zonas comunes o privadas que resulten de las obras ejecutadas en cualquiera de sus modalidades, modificación, reformas, reparaciones, entre otras, deberán ser compensados por cuenta de quien los causo dejando formalizado el compromiso previamente por escrito con el administrador"

El mismo Manual establece en su sección "De los Bienes Comunes y su utilización" que "no se podrán obstaculizar el acceso a zonas comunes, o utilizarse como almacenamiento o sitio de bodega"

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

En este caso, las obras han comenzado sin estar usted al día en las cuotas, sin presentar un plan de trabajo y generando daños y molestias en la convivencia, muchos de ellos aun desatendidos. De igual manera, y sin autorización o comunicación alguna usted ha decidido usar parte del parqueadero de visitantes y la cubierta del edificio como zona de almacenaje.

Es por ello que el Consejo ratifica su decisión de **no permitir el acceso de operarios con el fin de proseguir la obra, salvo en casos de mantenimientos necesarios y hasta que se cumplan los siguientes puntos:**

1. Presentar el calendario de actuaciones y planos permitan al Consejo evaluar las obras en curso en aquellos elementos externos. En particular solicitamos se especifique como se va a acceder a las zonas comunes de uso común por parte del resto de propietarios, el acabado de estas zonas, y el detalle de acceso a las zonas comunes de uso exclusivo por los apartamentos que disfruten su uso.
2. Solventar los múltiples desperfectos generados por usted. Entre ellos y de manera no exhaustiva:
  - a. Desperfectos interiores y en el motor del ascensor de servicio, y limpieza general de los ascensores de acuerdo al informe emitido por la empresa Otis.
  - b. Goteras, desperfectos y humedades en el patio interior garantizando la correcta ventilación del edificio.
  - c. Reparación correcta del deck (se evidencia se ha dado la vuelta a los listones, no siendo el acabado anterior a la obra)
  - d. Homogeneización de la fachada, donde las obras de los últimos pisos han generado zonas de pintura / acabado irregular en la fachada. Este punto se entenderá satisfecho con el compromiso por escrito con las fechas de intervención, y garantizado por la póliza que se detalla más abajo.
  - e. Limpieza de fachadas y cristales del edificio, actualmente sucios a causa de las obras en el último piso
3. Cesar inmediatamente el uso de los espacios comunes como lugar de almacenaje y trabajo (como, por ejemplo, parqueadero de visitantes o terraza de uso común).
4. Proceder inmediatamente al aseo integral, externo e interno del edificio. Esto incluye a modo de ejemplo, pero no exhaustivo, limpieza interior de polvo en pasillos, zonas comunes, patios, escaleras, parqueaderos de visitantes y privados, etc. Los trabajos deberán realizarse por personal contratado por el propietario causante de los mismos, no utilizándose personal del edificio y

deberán realizarse semanalmente, asegurando la completa limpieza interna y externa del edificio.

5. Realizar el pago completo de las cuotas pendientes, incluidos los intereses devengados a la fecha
6. Presentar una póliza de cumplimiento en favor del edificio, por valor de 2,000,000,000 (dos mil millones de pesos) que garantice:
  - La subsanación de cualquier desperfecto causado por las obras actuales, sin perjuicio de las responsabilidades legales, por un espacio de 24 meses.
  - Cuantas intervenciones sean necesarias para garantizar que los acabados en fachadas derivados de la construcción que se está realizando son equivalentes a los ya existentes. En caso de no resultar el mismo acabado, usted tomará las medidas necesarias, incluso sustituyendo el ladrillo instalado.
  - La impermeabilización, limpieza y tratamiento de la fachada a la conclusión de la obra
  - La reparación de cualquier desperfecto derivado de las obras llevadas a cabo, sin perjuicio de las responsabilidades legales, por un espacio de 24 meses.

En nombre del Consejo y sus propietarios, deseamos que las obras concluyan a la mayor brevedad, pero también quiere recordar que el Edificio es copropiedad de múltiples propietarios que de manera reiterada han venido quejándose por las acciones que ustedes como constructora han venido efectuando y que han impactado en la convivencia de los vecinos.

Cordial saludo,

**CONCEJO DE ADMINISTRACIÓN  
EDIFICIO NEOS**

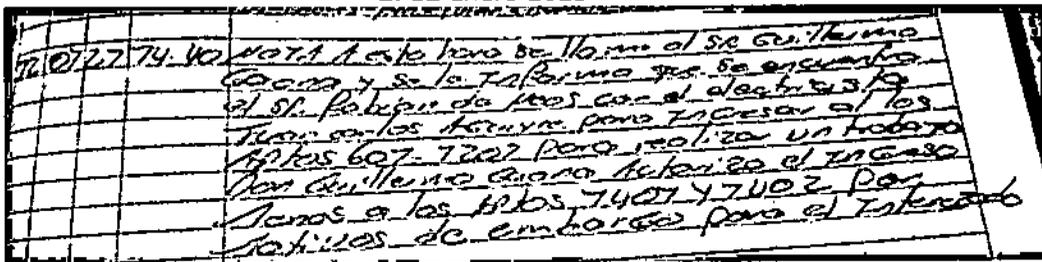
"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Así mismo, se puede constatar que tal impedimento de acceso por parte de nuestro personal encargado para la ejecución de las obras y mantenimientos regulares se mantienen en el tiempo pese a que a la fecha la sociedad NEOS GROUP S.A.S.-EN Reorganización se encuentra admitida en un proceso de reorganización empresarial ante la Superintendencia de Sociedades y se encuentra en imposibilidad legal de pago conforme a lo establecido en el artículo 17 de la Ley 1116 de 2006, pese a ello, a la fecha no se permite el acceso para adelantar cualquier mantenimiento u operatividad en la Edificación, tal como dan cuenta las fotografías de la minuta de seguridad del Edificio Neos Nogal que se aportan de los días 26 de octubre de 2020, 12 de enero de 2021, 20 de enero de 2021, 3 de febrero de 2021 y 4 de mayo de 2021.

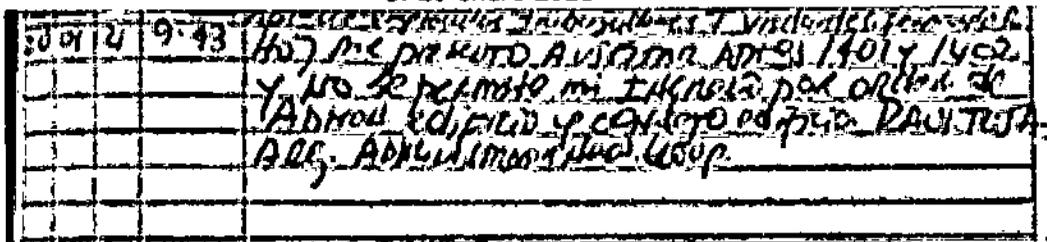
2. 26 octubre 2020



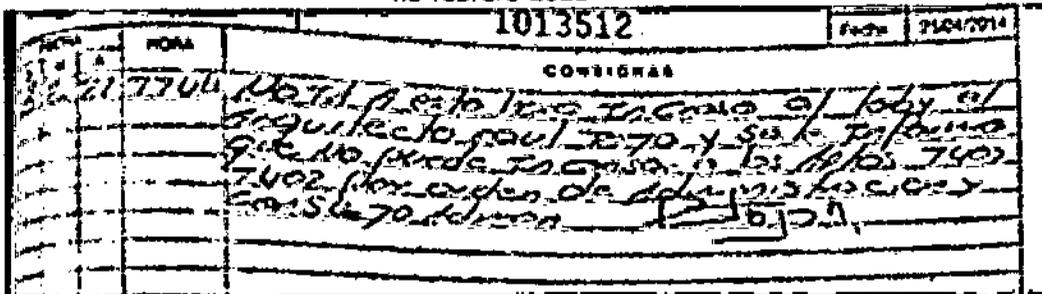
2. 12 enero 2021



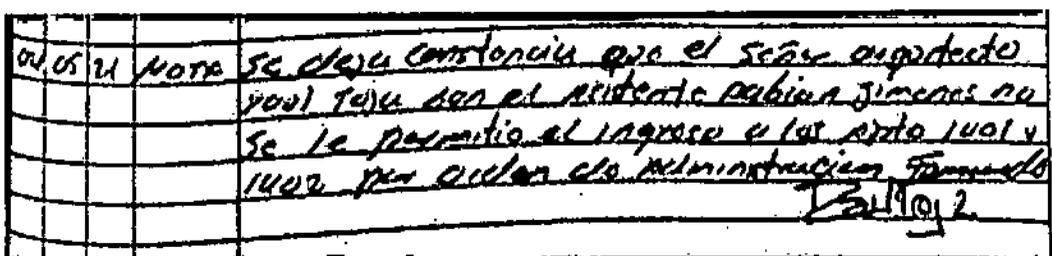
3. 20 enero 2021



4.3 febrero 2021



5. 4 mayo 2021



Sobre el particular resulta necesario precisar, en cuanto al supuesto cumplimiento de la norma NSR-10 que la investigada pretende acreditar mediante una certificación emitida por P&P PROYECTOS S.A.S. en el año 2019 en la que se señala que la modificación de la placa de acceso a cubierta cumplió con los requisitos exigidos en los acápites A.10.1.3.1. y A.10.6.3. en

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

cuanto al incremento de fuerzas sísmicas, que todas las disposiciones del capítulo A.10 que menciona, son aplicables únicamente a las edificaciones construidas antes de la vigencia de dicho reglamento.

Bajo ese entendido, al examinar la norma técnica para construcciones sismorresistentes se puede observar que fue adoptada mediante el Decreto 926 del 19 de marzo de 2010, y que su vigencia, según el artículo segundo, se dio a partir del 15 de julio de la misma anualidad. De allí que la certificación traída a colación por la investigada no es apta para desvirtuar el incumplimiento de dicho reglamento en tanto que la construcción de la obra se dio con posterioridad a dicha fecha pues la licencia que la autorizó, esto es, la LC 13-4-0569, fue expedida el 25 de junio de 2013.

Aunado a lo anterior, es importante resaltar que las fallas que evidencian a su turno un incumplimiento en dicho reglamento, no aluden al incremento de las fuerzas sísmicas permitidas en sí mismas, sino a circunstancias como fisuras en la plaza del entrepiso de la cubierta, vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie, mallas con escaso recubrimiento de concreto escarificado, hormigueros, fisuras en vigas y viguetas del entrepiso del sótano 1, hundimientos en la plaza de supresión del parqueadero 202, entre otras.

Respecto a estas, se observa que la investigada las reconoce en la parte inicial de su escrito de defensa señalando que dichas circunstancias obedecen a las modificaciones estructurales realizadas. No obstante, aun cuando estas estuvieran conforme a la licencia, es claro que la responsabilidad frente a las fallas que se puedan derivar en la calidad, idoneidad y seguridad del bien inmueble es del productor o proveedor pues estas se pueden presentar bien si se atiende estrictamente a las modificaciones o bien si no, toda vez que el proceso constructivo es complejo y en el confluente no solo el diseño que se presenta ante las curadurías para la expedición de las licencias sino la elección de los materiales, la ejecución de la mano de obra, entre otras.

Con todo, cabe señalar que no es cierto que existió una plena correspondencia entre las modificaciones autorizadas mediante la licencia LC -18-2-0153, pues ésta únicamente permitió aumentar en dos unidades de vivienda los pisos 12 y 13 inicialmente aprobados, con doce pisos habitables y 1 no habitable, pero en ningún momento autorizó el aumento de la altura máxima permitida.

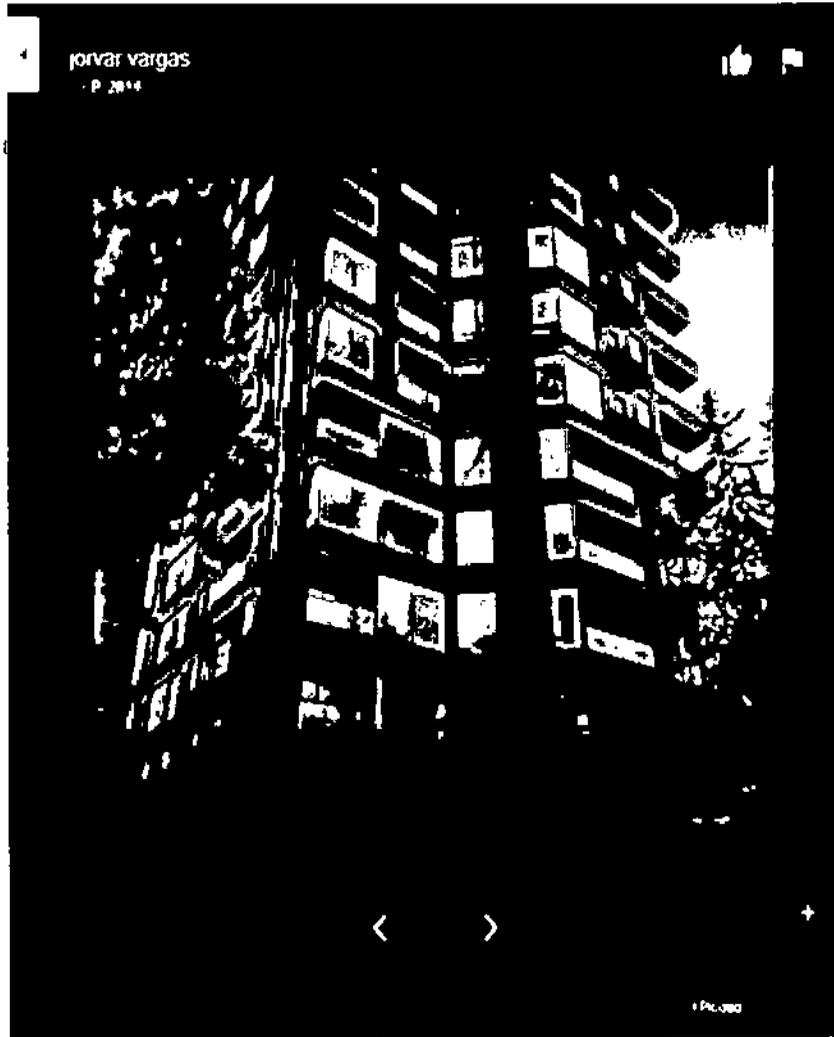
En ese orden de ideas se encuentra que el argumento esgrimido no puede ser recibido por este Despacho comoquiera que no se puede constatar a través de la prueba que la investigada haya cumplido con los requisitos establecidos en la NSR-10.

#### **36.2.3.2. Frente a la caída o ausencia de ladrillos de la fachada de dicha estructura:**

Sobre el particular el apoderado del sujeto pasivo señaló:

*"Es importante señalar que a la fecha se encuentra construida en su totalidad la fachada de la edificación Edificio Neos Nogal, ello da cuenta el registro fotográfico que se puede obtener de la edificación para septiembre de 2018 y tal como da cuenta la página Google Maps Streets que cuenta con fotografías tomadas para mayo de 2019, registro fotográfico que permite dilucidar que la edificación no presenta caída o ausencia de ladrillos, concreto a la vista o yerros en su fachada, por lo tanto, el registro fotográfico aportado por los querellantes ha sido manipulado y fue tomado para el momento del mantenimiento que realizó la misma copropiedad, queriendo hacer ver que la fachada se encontrada totalmente fracturada, lo cual carece de toda veracidad y no es otro recurso que manipular la sana crítica del despacho de conocimiento. Veamos el siguiente registro fotográfico cronológico (antes, durante y después) de las labores realizadas en fachada por la copropiedad: Antes de la intervención por la copropiedad:*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

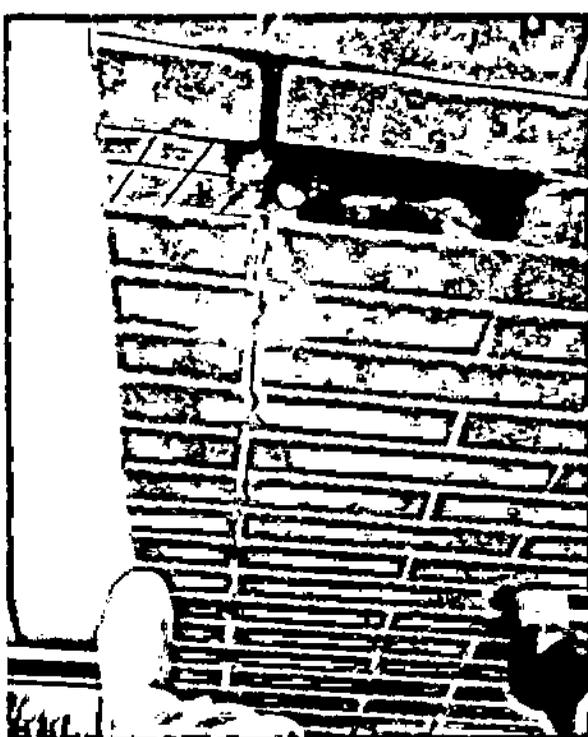


"Por la cual se decide una actuación administrativa"

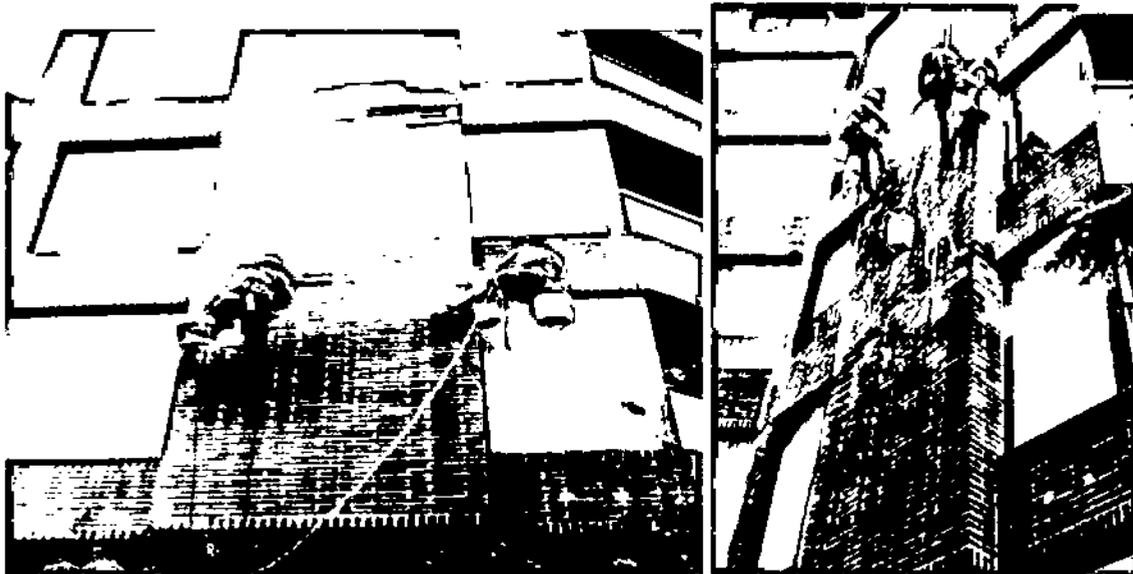


"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*Durante la intervención por la copropiedad:*



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*Después:*



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*El registro fotográfico cronológicamente preparado, se puede advertir probatoriamente que la fachada de la edificación no presentaba las fisuras o desprendimientos de ladrillos que quiere hacer ver el querellante con las fotografías que allego al plenario, por el contrario, se puede advertir que el desprendimiento de tal material, fisuras y la generación de superficies en la fachada, fue producto de un mantenimiento contratado por la copropiedad y que es normal para el proceso de impermeabilización que requiriere la misma al trascurrir los años.*

*En consecuencia, es totalmente falso que con anterioridad a la queja se presentara la caída o ausencia de ladrillos que señala la resolución de apertura de investigación de la Superintendencia de Industria y Comercio."*

Así pues, se tiene que el apoderado de la sociedad investigada arguye que la fachada del **EDIFICIO NEOS NOGAL. PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.** se encuentra construida en su totalidad y que tal circunstancia se puede verificar en las fotografías de la página Google Maps

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Streets tomadas en septiembre de 2018 y mayo de 2019. Sin embargo, es menester aclarar que ni en los hallazgos de la Secretaría Distrital del Hábitat, ni en ningún momento, durante el trascurso del presente procedimiento administrativo sancionatorio, se ha reprochado la falta de finalización de la fachada sino la existencia de fisuras en esta.

Así mismo, frente a las fotografías de Google Maps Streets que allegó la defensa, es necesario señalar que éstas, por la forma en que fueron capturadas, no permiten visualizar con claridad el estado de la fachada, pues no resultan lo suficientemente nítidas ni cercanas como para que este Despacho pueda tener un conocimiento certero de las condiciones en que se encuentran los ladrillos y demás elementos que la conforman.

Finalmente, en cuanto a que el registro fotográfico traído a colación por el tercero interesado como prueba sobreviniente en el radicado número 18-284669-36 del 4 de diciembre de 2020 fue manipulado y tomado en el momento del mantenimiento que realizó la copropiedad, esta Dirección debe poner de presente que fue el propio apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, el que manifestó expresamente al allegar dichas fotografías que tuvieron que hacer correcciones en la fachada como consecuencia del incumplimiento del constructor en su impermeabilización. Es decir, resulta claro que las fotografías fueron tomadas a partir de las fallas evidenciadas durante el trascurso de dicho mantenimiento, al punto que se puede apreciar al personal en dichas imágenes. Así pues, no se entiende el por qué la sociedad investigada señala que se trata de una forma de manipular la verdad, pues esta fue clara desde el momento en que se incorporaron dichas pruebas documentales al plenario.

Bajo tal entendido, no pueden ser de recibo los argumentos esgrimidos por el sujeto pasivo comoquiera que de ninguna manera las pruebas allegadas tienen la capacidad de desvirtuar su responsabilidad no solo porque no son claras, sino porque están destinadas a probar que se finalizó la construcción de la fachada, mas no la ausencia y fisuras, que fue lo que se cuestionó por parte de esta Entidad.

### 36.2.3.3. Frente a la escalera piso 1401:

En este punto, la defensa de la sociedad investigada puso de presente lo siguiente:

*"Corresponden a obras sin concluir toda vez que, el 28 de mayo de 2018 se prohibió el ingreso de personal y la terminación de trabajos por parte de la Administración y el Consejo de Administración del Edificio Neos Nogal desde el pasado 28 de mayo de 2018, dando cuenta de ello la comunicación remitida el pasado 22 de mayo de 2018 por la señora [REDACTED] en su calidad de Administradora Delegada del Edificio Neos Nogal P.H. y la ratificación de prohibición de ingreso a unidades y adelantamiento de obras del Consejo de Administración dirigida a la constructora el 8 de junio de 2018. Veamos:*



Bogotá DC, 22 mayo de 2018

Reciba un cordial saludo de **TECHAR ADMINISTRACIONES SAS.**

Estimadas Señoras Neos Group:

Mediante la presente carta y por instrucción del Consejo de Administración nos permitimos informarle que por incumplimiento en el pago de administración correspondiente a los departamentos 201, 601, 1201 y 1301 los cuales presenta mora superior a 90 días. A partir del lunes 28 de mayo de 2018 no se permitirá el ingreso de personal a realizar labores operativas al Edificio Neos Nogal.

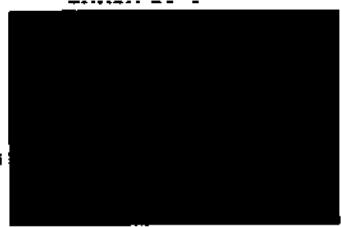
Una vez realizado y confirmado el pago de las expensas se autorizará el ingreso de personal en horario de lunes a viernes de 9:00 am a 5:00 pm. No se permitirán labores sábados, domingos y festivos a excepción que se presente una situación de emergencia.



"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Bogotá DC, 8 de junio 2018

Señores  
Constructora Neos Group S.A



Estimado propietario,

En días pasados se le comunicó la preocupación del Consejo respecto a las obras que se están llevando a cabo en el Edificio en el piso 14 en su calidad de propietario de dicho apartamento

Nos permitimos recordarle que, aun contando con el permiso de las autoridades preceptivas, el Manual del Propietario Neos Nogal que fue distribuido por la Constructora a cada propietario establece en su sección "Reformas":

- "...El consejo verificará si el propietario se encuentra a paz y salvo con la propiedad"
- "...Debe solicitar al responsable de la modificación, programación de actividades de obra y su tiempo de ejecución (cronograma de la obra)"
- "Las basuras y los escambros deberán tener la disposición reglamentada por las autoridades competentes y no podrá permanecer en el edificio por un periodo mayor a 2 días calendario"
- "Los daños causados a zonas comunes o privadas que resulten de las obras ejecutadas en cualquiera de sus modalidades, modificación, reformas, reparaciones, entre otras, deberán ser compensados por cuenta de quien los causa dejando formalizado el compromiso previamente por escrito con el administrador"

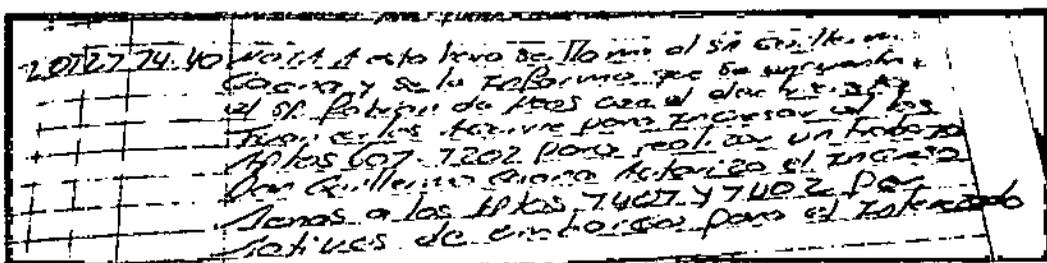
El mismo Manual establece en su sección "De los Bienes Comunes y su utilización" que "no se podrán obstaculizar el acceso a zonas comunes, o utilizarse como almacenamiento o sitio de bodega"

Para dar constancia de tal impedimento de acceso a la Edificación de la referencia que se mantiene hasta la fecha, se aportan fotografías de la minuta de seguridad del Edificio Neos Nogal de los días 26 de octubre de 2020, 12 de enero de 2021, 20 de enero de 2021, 3 de febrero de 2021 y 4 de mayo de 2021, en las cuales se impide el acceso a funcionarios de la constructora para realizar sus labores de operatividad, mantenimiento y demás.

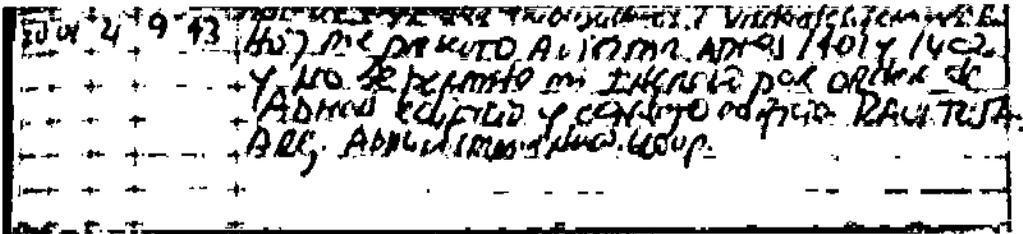
1. 26 octubre 2020



2. 12 enero 2021



3. 20 enero 2021



4. 3 febrero 2021

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

NOVA	NOVA	1013512	Fecha	21/04/2021
CONTINUA				
<p>21.7704. Nota a este teniente de la Srta. Thania Cocero y se le informa que no puede ingresar a las áreas 7402 y 7403 por orden de administración y con la 70 del día 21/04/21.</p>				

5.4 mayo 2021

04/05/21	NOTA	<p>se deja constancia que el Sr. Ricardo Jara al no haber recibido permisos no se le permite el ingreso a las áreas 7402 y 7403 por orden de administración Fernando Gallego</p>
----------	------	--

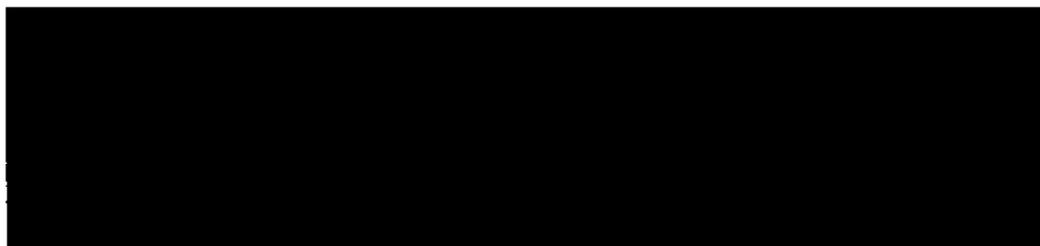
Al respecto, se observa que los argumentos de defensa de la investigada giran en torno al hecho de que las obras se encuentran inconclusas en razón a una falta de autorización de la copropiedad para permitir el ingreso del personal de obra. En tal sentido, esta Dirección considera pertinente hacer una remisión a las consideraciones establecidas en el numeral 36.1.6 del presente acto administrativo en el sentido de indicar que las pruebas aportadas por el apoderado no permiten establecer una verdadera imposibilidad de acceso al edificio para la constructora para finalizar la ejecución de las obras, que pudiera librarla de su responsabilidad.

**36.2.3.4. Frente a las instalaciones sin soportes en cielos y ductos:**

Sobre este aspecto la investigada manifestó en sus escritos de descargos y alegatos de conclusión lo siguiente:

"Igualmente, corresponden a obras sin concluir toda vez que, tal como se ha señalado con antelación, por orden del consejo de administración y consejo de administración del Edificio Neos Nogal de los días 28 de mayo de 2018 y 8 de junio de 2018, se prohibió el ingreso de personal de las constructoras e igualmente se prohibió la terminación de trabajos tanto en la edificación como en las unidades de propiedad de Neos. Se reitera que tal impedimento de ingreso se ha sostenido hasta la fecha, tal como dan cuenta las minutas de seguridad del Edificio Neos Nogal de los días 26 de octubre de 2020, 12 de enero de 2021, 20 de enero de 2021, 3 de febrero de 2021 y 4 de mayo de 2021.

6. 26 octubre 2020

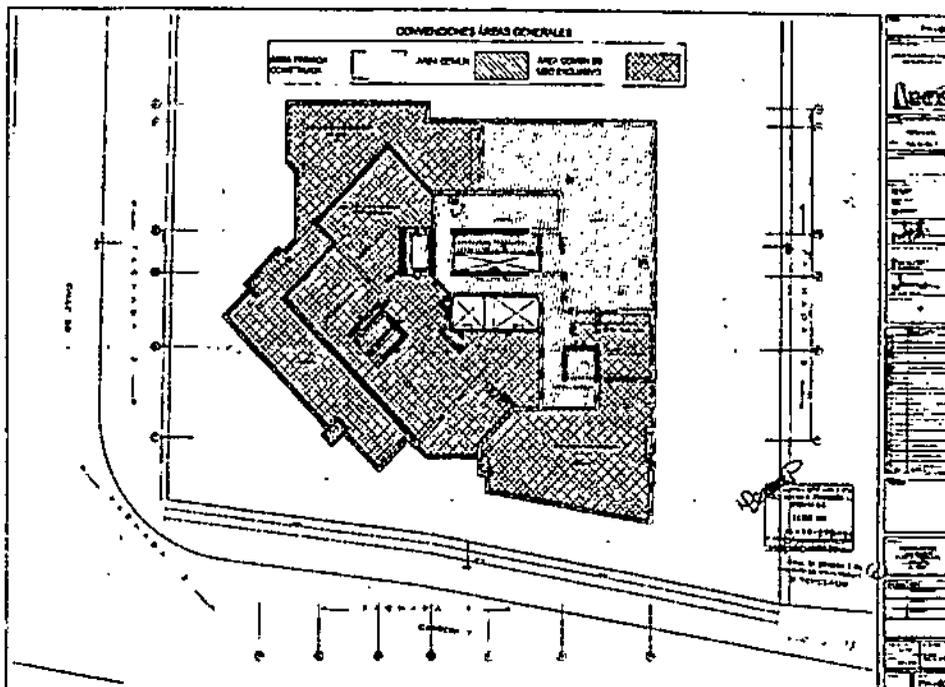


7.12 enero 2021

20/01/21	74.40	<p>Nota a este teniente de la Srta. Thania Cocero y se le informa que no puede ingresar a las áreas 7402 y 7403 por orden de administración y con la 70 del día 21/04/21.</p>
----------	-------	---



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



Sobre el particular debe ponerse de presente que si bien es cierto en el informe de la Secretaría Distrital del Hábitat únicamente se hace mención a la licencia LC 13-4-0569, al revisar las modificaciones de ésta en la posterior licencia LC-18-2-0153 del 26 de enero de 2018 que fue aportada por el sujeto pasivo mediante el radicado número 18-284669-13 del 17 de diciembre de 2018, se advierte que en ningún momento se autorizó el cambio de dirección en la fachada oriental de este nivel, con respecto a los niveles inferiores respecto del voladizo de cubierta que evidenció la Secretaría Distrital de Hábitat en sus hallazgos, como se muestra a continuación:

Imagen N°10. Parte resolutiva Licencia de Construcción LC-18-2-0153. (Radicado N°18-284669-13)

CURADORA URBANA	2 (P)		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. LC 18 2 0153			<b>17-2-3765</b>	<b>1</b>
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE RADICACIÓN	FECHA DE VIGENCIA	FECHA DE RADICACIÓN	
26 ENE 2018	30 ENE 2018	30 ENE 2020	14-Sep-2017	
La Curadora Urbana No 2 (P) de Bogotá C. con las facultades legales que le confieren la Ley 398 de Julio 18 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia				
RESUELVE				
Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, PROPIEDAD HORIZONTAL en el grado urbano, estrato o uso 6, localizado en la dirección AN 7 80 29 (ACTUAL) - Cño. AAAAAAAAAA - Matrícula Inmobiliaria SOC1913645 de la localidad 2 de Chapinero - para modificar y ampliar los pisos 12 y 13 inicialmente aprobados aumentando en dos (2) unidades de vivienda y dos (2) cupos de estacionamientos de visitantes, cambiando su destinación a privados y ampliando el área de cuartos técnicos en la cubierta. El proyecto queda así: Una edificación en tres pisos con el primero destinado a equipamiento común y estacionamientos y doce pisos para veintiocho (28) unidades de vivienda (Ho V15). Se plantean ochenta y siete (87) cupos de estacionamientos privados y diez (10) de visitantes de los cuales dos (2) cumplen con las dimensiones mínimas para personas con movilidad reducida y treinta y dos (32) cupos de estacionamientos para bicicletas. Se aprueban los planos que contienen la modificación de la información de propiedad horizontal del edificio NEOS NOGAL según la Ley 675/01. Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción LC 13-4-0569 de junio 25 de 2013 y sus posteriores modificaciones se mantienen. Proprietarios: NEOS GROUP S.A. FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE OCHENTA, identificación: 830070905-1. Constructor responsable: MISAEL GARCIA TELLEZ (identificación: 19437528, Matrícula: 2520212786 CND) Urbanización: EL NOGAL, Manzana: Lote(s) , con las siguientes características básicas:				

Así pues, se tiene que mediante dicha licencia únicamente se autorizó la modificación de los pisos 12 y 13 del bien inmueble en aras de aumentar cada uno de estos a dos unidades de vivienda y, consecuentemente, aumentar a dos cupos el estacionamiento de visitantes, así como la ampliación del cuarto técnico. De esta manera, no existe evidencia alguna en la licencia aportada por la investigada que permita corroborar a este Despacho que de cuenta de la autorización del cambio de dirección en la fachada oriental del voladizo con respecto a los niveles inferiores, razón por la cual no pueden ser acogidos los argumentos de defensa esgrimidos por el apoderado.

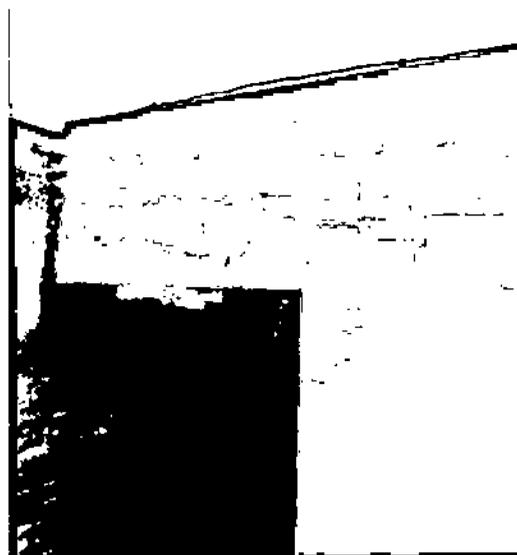
**36.2.3.6. Frente al pararrayos sin continuidad:**

Sobre el particular el apoderado del sujeto pasivo señaló:

*"Todo el edificio cuenta con certificación RETIE, la discontinuación de este elemento corresponde a las modificaciones realizadas las cuales fueron interrumpidas por el consejo de administración del edificio y la administración al no permitir el ingreso para la terminación de los trabajos desde mayo de 2018, sin embargo, en conjunto con la administración del Edificio el pasado 21 de noviembre de 2019, esto quedo solucionado*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*con la instalación completa del sistema de apantallamiento de la cubierta, el cual se puede evidenciar en sitio y en las fotos adjuntas.*



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA  
DICTAMEN DE INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL RETIE

**A. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO DE INSPECCIÓN**

Lugar y fecha de expedición: Bogotá D.C., 12 de julio del 2022. Documento No: 07174. Resolución de Aprobación: 15.046.01. No. Registro de inspección: 873.340.246.1. Fecha: 07/1/2022.

**B. IDENTIFICACIÓN DE LA INSTALACIÓN DE DISTRIBUCIÓN SUJETO DEL DICTAMEN**

Localización: CRA 7 No. 8125 BOGOTÁ-CUERPOBAMBA. Tipo: Urbana  Rural  Alrededor del  Servicio: Residencial  Comercial  Industrial  Uso: Comercial  Establecimiento  Alrededor del  Uso:  Tipo: Distribución  Tensión: 220V. Tipo de obra:  Ampliación  Reparación  Otro:  Longitud (m):  Tipo y número de conductores: Da. A. 1444.

**C. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**

Nombre: [Redacted] C. RUT: [Redacted] Dirección: [Redacted] Correo: [Redacted] Teléfono: [Redacted]

Ítem	Descripción	SI	NO	NO CUMPLE
1	Planes, Diagramas e Esquemas	SI	SI	
2	Análisis de Riesgo de Origen e Impacto	SI	SI	
3	Esquema unifilar, Técnica, Memoria de Cálculo	SI	SI	
4	Medidas de protección en secciones críticas	SI	SI	
5	Medidas de Control e Interconexión	NO	SI	
6	Medidas de Seguridad	SI	SI	
7	Identificación y todos los dispositivos de control y protección	SI	SI	
8	Funcionamiento del sistema eléctrico de potencia	SI	SI	
9	Selección de materiales	SI	SI	
10	Separación de dispositivos de protección contra sobrecorrientes	SI	SI	
11	Reservorio de dispositivos de protección contra sobrecorrientes	SI	SI	
12	Identificación de riesgos	SI	SI	
13	Implementación de la protección	NO	SI	
14	Continuidad de las conductores de fase y sistemas adyacentes	SI	SI	
15	Continuidad en el sistema de puesta a tierra	SI	SI	
16	Resistencia de puesta a tierra (R <sub>ti</sub> )	SI	SI	
17	Resistencia de contacto y de paso	NO	SI	
18	Identificación de dispositivos	SI	SI	
19	Identificación de conductores	SI	SI	
20	Diagramas e esquemas, Aviso y Señales de Seguridad	SI	SI	
21	Identificación del proyecto	SI	SI	
22	Identificación de la instalación	SI	SI	
23	Certificación de puesta	SI	SI	
24	Apoyos y estructuras	NO	SI	
25	Identificación y características técnicas	SI	SI	
26	Características de mantenimiento y repón	SI	SI	
27	Funcionamiento de los dispositivos	SI	SI	
28	Identificación de equipos	SI	SI	
29	Identificación de equipos	NO	SI	
30	Identificación de equipos	SI	SI	
31	Identificación de equipos	SI	SI	
32	Identificación de equipos	SI	SI	
33	Identificación de equipos	SI	SI	
34	Identificación de equipos	SI	SI	

**D. OBSERVACIONES, RECOMENDACIONES Y ADVERTENCIAS ESPECIALES**

ACLA. La presente informe. Dado por el resultado obtenido de las pruebas realizadas a través de los equipos de medición de la resistencia de puesta a tierra, se indica que la resistencia de puesta a tierra (R<sub>ti</sub>) es de 1.2 Ohm, lo cual no cumple con el requisito establecido en el artículo 36.1.6 del presente acto administrativo, por lo tanto, se recomienda al contratante que realice las modificaciones necesarias para cumplir con el requisito de la resistencia de puesta a tierra. EMPRESA RECA S.A. Dirección de Operación: PARRAYOS CENTRALES S.A. y NIT C.C. 908 071 073 1

**E. RELACIÓN DE RESULTADOS**

SI  No cumple  Fecha de inspección: 02 de junio de 2022

**F. RESULTADO DE LA INSPECCIÓN**

Resultado: Aprobado  No aprobado

Inspeccionado por: Ing. José David Espinoza Gómez. Firma y Sello: [Firma]

Verificado por: Ing. Juan Antonio Cordero Buitrago. Firma y Sello: [Firma]

NOTA: La validez y vigencia del presente dictamen se pierde cuando el contratante o el proveedor del servicio contratado o el agente de la obra no cumpla con las condiciones establecidas en el presente acto administrativo.

Frente al hecho de que todo el edificio cuenta con certificación RETIE, la cual fue incorporada por el sujeto pasivo en sus escritos de defensa y reproducida en este acápite, esta Dirección debe señalar que tal circunstancia no implica por si misma que el pararrayos haya sido dispuesto de manera correcta pues tal documento fue emitido en el año 2016, esto es, previo a que se realizaran las modificaciones producto de la licencia LC-18-2-0153 del 26 de enero de 2018, por lo que tal y como lo afirma el propio sujeto pasivo este sufrió nuevas alteraciones.

Ahora bien, en cuanto a que su falta de continuidad obedece a que la administración no permitió el ingreso de personal de obra, resulta pertinente hacer nuevamente una remisión a las consideraciones establecidas en el numeral 36.1.6 del presente acto administrativo en el sentido de indicar que las pruebas aportadas por el apoderado no permiten establecer una verdadera imposibilidad de acceso al edificio para la constructora para finalizar la ejecución de las obras, que pudiera librarla de su responsabilidad.

Por otra parte, debe ponerse de presente que el hecho de haber solucionado la falla no genera que se presente un hecho superado, toda vez que dicha figura no tiene aplicación en los procedimientos administrativos sancionatorios, comoquiera que lo que se busca es salvaguardar

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

el interés general y abstracto de los consumidores y, por ende, sancionar a todos aquellos que desobedezcan los mandatos consagrados en la ley (en sentido amplio). De esta forma resulta verosímil que la acción que adelanta esta Superintendencia no pierda su objeto cuando el hecho reprochable es superado, siempre que se demuestre la existencia de una conducta infractora, ya sea por acción u omisión, y la responsabilidad del sujeto pasivo de la actuación.

En ese orden, se encuentra que las afirmaciones traídas a colación por el apoderado de la sociedad investigada no pueden ser acogidas por este Despacho en aras de librarla de su responsabilidad pues, por el contrario, dan cuenta de la existencia de la falla, la cual se mantuvo por lo menos hasta el 21 de noviembre de 2019 según lo dicho en los escritos de defensa.

### 36.2.3.7. Frente a las múltiples fisuras en zonas del inmueble:

Al respecto, se tiene que la investigada en sus escritos de defensa, manifestó lo siguiente:

*"Respecto de las fisuras en sótanos 1 y 2, rampa vehicular y en la pantalla perimetral, se obtuvo certificación o concepto estructural de la sociedad P.P. PROYECTOS S.A.S., de la cual se infiere lo siguiente:*

#### *a. Fisuras en placa*

*Esto fue revisado por el diseñador estructural del edificio donde especifica lo siguiente 'En visita realizada recientemente a la obra, se evidencia la presencia de algunas fisuras en las placas de los dos sótanos. Estas fisuras se presentan en las sobre-placas que se construyeron y seguramente se deben a fenómenos de retracción y cambios térmicos...' 'Dichas fisuras no afectan el comportamiento sísmico de la edificación'*



Foto 1. Fisuras en la sobreplaca.



Foto 2. Fisuras en sobreplaca.



Calle 9 No. 75-82 Piso 3  
Bogotá, D.C., Colombia  
www.p.p.proyectos.com

PROYECTOS CON SENTIDO



#### *b. Fisuras en vigas y viguetas*

##### *Sótano 2*

*Esto fue revisado por el diseñador estructural del edificio donde especifica lo siguiente 'En visita realizada recientemente a la obra, se evidencia la presencia de algunas fisuras en las placas de los dos sótanos. Estas fisuras se presentan en las sobre-placas que se*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*construyeron y seguramente se deben a fenómenos de retracción y cambios térmicos...'  
'Dichas fisuras no afectan el comportamiento sísmico de la edificación...'*



Foto 1. Fisuras en la sobreplaca.

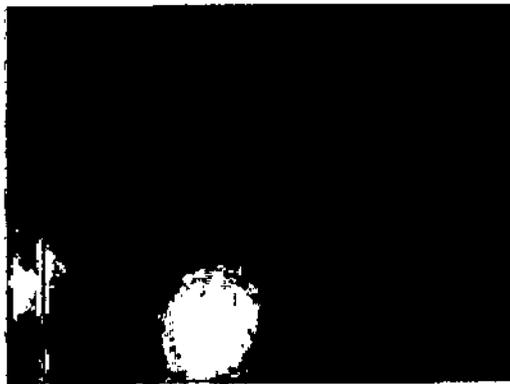


Foto 2. Fisuras en sobreplaca.



Calle 67 No. 75-20 Piso 3  
P.O. BOX 45888, BOGOTÁ DC, Colombia  
www.pcs.com.co  
www.pcs.com.co

PROYECTOS CON SENTIDO

Impreso en papel reciclado  
100% reciclado, hecho en Colombia

### *c. Fisuras en rampa vehicular*

*Esto fue revisado por el diseñador estructural del edificio donde especifica lo siguiente  
"Finalmente, la fisura que aparece a lo largo de la rampa vehicular se debe  
principalmente a efectos de la retracción de secado y posibles cambios de temperatura  
... dichas fisuras no afectan el comportamiento sísmico de la edificación ..."*

Finalmente, la fisura que aparece a lo largo de la rampa vehicular se debe principalmente a efectos de la retracción de secado y posibles cambios de temperatura que se generan al existir gran restricción al movimiento de la losa de la rampa por parte de los muros de contención. Dichas fisuras no afectan el comportamiento sísmico de la edificación pero sí deben repararse por estética y durabilidad.

Atentamente,



"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*d. Fisuras y humedades en pantalla perimetral*

*Los sótanos están conformados por la pantalla perimetral y un muro de limpieza, este muro de limpieza que es un elemento muy usado en la construcción dirige las corrientes de agua hacia el pozo del edificio dirigiendo de manera correcta el agua para que no ingrese a las zonas de uso de los parqueaderos. Es importante tener cuenta que estas cañuelas se les debe hacer mantenimiento para evitar que estos sifones que dirigen el agua no se tapen por suciedad para evitar su rebose, por lo que es responsabilidad de la administración del edificio la verificación de la limpieza de estos elementos para que estas cañuelas y muros de limpieza funcionen de manera correcta.*

*e) Fisura en fachada*

*Estas fisuras corresponden a asentamiento normal, o cambios térmicos del edificio, los cuales se pueden presentarse en la vida del edificio por movimientos naturales como los sismos entre otros, y como indica el ing. Estructural Armando Palomino 'Dichas fisuras no afectan el comportamiento sísmico de la edificación...'. Estas deben tratarse como un mantenimiento en la vida del edificio cuando ocurran.*

*Finalmente, no fue posible adelantar estudios y/o ejecutar obra alguna tendiente a revisar alguna otra fisura de la edificación toda vez que, por orden del consejo de administración y consejo de administración del Edificio Neos Nogal de los días 28 de mayo de 2018 y 8 de junio de 2018, se prohibió el ingreso de personal e igualmente se prohibido la terminación de trabajos tanto en la totalidad de la edificación como en las unidades de propiedad de la constructora.*

*Se reitera que tal impedimento de ingreso se ha sostenido hasta la fecha, tal como dan cuenta las minutas de seguridad del Edificio Neos Nogal de los días 26 de Corresponden a obras sin concluir toda vez que, por orden del consejo de administración y consejo de administración del Edificio Neos Nogal desde 28 de mayo de 2018, se prohibió el ingreso de personal para realizar labores de mantenimiento e igualmente se prohibido la terminación de trabajos en la totalidad de la edificación.*

*Se reitera que tal impedimento de ingreso se ha sostenido hasta la fecha, tal como dan cuenta las minutas de seguridad del Edificio Neos Nogal de los días 26 de octubre de 2020, 12 de enero de 2021, 20 de enero de 2021, 3 de febrero de 2021 y 4 de mayo de 2021."*

Así las cosas, en lo que atañe a las fisuras de los sótanos 1 y 2, rampa vehicular y pantalla perimetral, se advierte que el apoderado de la sociedad investigada trae como sustento probatorio una certificación de la sociedad **P&P PROYECTOS S.A.S.**, en la que el diseñador estructural del edificio reconoce la existencia de éstas y manifiesta que "seguramente" se deben a fenómenos de retracción y cambios térmicos. Sin embargo, tal afirmación carece de sustento, es decir, no se allegó ningún estudio o medio probatorio que permitiera evidenciar que para el caso concreto se presentó una retracción o un cambio térmico que haya generado los daños aludidos.

Frente a las fisuras en la fachada, se evidencia que la investigada nuevamente manifiesta que fueron ocasionadas por asentamiento normal o cambios términos del edificio, sin que haya allegado sustento técnico alguno que permita corroborar sus afirmaciones.

Sobre el particular debe ponerse de presente que en el ordenamiento jurídico colombiano cada parte tiene la carga de probar sus afirmaciones, con las excepciones que establece la ley, de conformidad con el principio de la carga de la prueba –*onus probandi*–.

Así las cosas, dicha carga procesal hace referencia 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"<sup>64</sup>.

<sup>64</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 28 de mayo de 2010. Exp. 2300131100219980046700. M.P. Edgardo Villamil Portilla.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

De esta forma, debe ponerse de presente que dicha regla se encuentra prevista en el artículo 1757 del Código Civil que dispone que "incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta" y en el artículo 167 del Código General del Proceso se señala que "incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (...)".

Del mismo modo y siguiendo esta línea, el Consejo de Estado ha manifestado frente a este tema, lo siguiente:

*"(...) Las partes deben probar las afirmaciones expuestas en los escritos presentados ante el Tribunal, a través de los medios probatorios establecidos en la ley para llevar al convencimiento al Juzgador - artículo 175 del C.P.C., sobre los hechos expuestos en la demanda; pues el Juez de conocimiento debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso (artículo 174 del C.P.C.), siempre que sean conducentes, pertinentes y útiles para la decisión del mismo (...)"<sup>65</sup>.*

En consecuencia, resulta importante señalar que era deber del investigado allegar al presente procedimiento administrativo sancionatorio, todos aquellos medios de prueba necesarios para sustentar sus manifestaciones; sin embargo, revisado el plenario, se tiene que no se cumplió con dicha carga por lo que los argumentos planteados no pueden ser de recibo para este Despacho.

#### **36.2.3.8. Frente a la impermeabilización sifones:**

Sobre el particular el apoderado del sujeto pasivo señaló:

*"Corresponden a obras sin concluir toda vez que, por orden del consejo de administración y consejo de administración del Edificio Neos Nogal desde 28 de mayo de 2018, se prohibió el ingreso de personal para realizar labores de mantenimiento e igualmente se prohibido la terminación de trabajos en la totalidad de la edificación. Se reitera que tal impedimento de ingreso se ha sostenido hasta la fecha, tal como dan cuenta las minutas de seguridad del Edificio Neos Nogal de los días 26 de octubre de 2020, 12 de enero de 2021, 20 de enero de 2021, 3 de febrero de 2021 y 4 de mayo de 2021."*

Al respecto, se observa que los argumentos de defensa de la investigada giran en torno al hecho de que las obras se encuentran inconclusas en razón a una falta de autorización de la copropiedad para permitir el ingreso del personal de obra. En tal sentido, esta Dirección considera pertinente hacer una remisión a las consideraciones establecidas en el numeral **36.1.6** del presente acto administrativo en el sentido de indicar que las pruebas aportadas por el apoderado no permiten establecer una verdadera imposibilidad de acceso al edificio para la constructora para finalizar la ejecución de las obras, que pudiera librarla de su responsabilidad.

#### **36.2.3.9. Frente al emboquillado irregular de ladrillo:**

En este punto, la defensa de la sociedad investigada puso de presente lo siguiente:

*"Corresponden a obras sin concluir toda vez que, por orden del consejo de administración y consejo de administración del Edificio Neos Nogal desde el 28 de mayo de 2018, se prohibió el ingreso de personal para adelantar labores de mantenimiento e igualmente se prohibido la terminación de trabajos."*

*Se reitera que tal impedimento de ingreso se ha sostenido hasta la fecha, tal como dan cuenta las minutas de seguridad del Edificio Neos Nogal de los días 26 de octubre de 2020, 12 de enero de 2021, 20 de enero de 2021, 3 de febrero de 2021 y 4 de mayo de 2021."*

Sobre el particular también se observa que los argumentos de defensa de la investigada giran en torno al hecho de que las obras se encuentran inconclusas en razón a una falta de autorización de la copropiedad para permitir el ingreso del personal de obra. En tal sentido, esta Dirección considera pertinente hacer una remisión a las consideraciones establecidas en el numeral **36.1.6** del presente acto administrativo en el sentido de indicar que las pruebas aportadas por el apoderado no permiten establecer una verdadera imposibilidad de acceso al edificio para la constructora para finalizar la ejecución de las obras, que pudiera librarla de su responsabilidad.

<sup>65</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, Sentencia del 19 de mayo de 2011 Exp. No. 110010325000200900124 00. CP: BERTHA LUCÍA RAMÍREZ DE PÁEZ

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

36.2.3.10. Frente al exceso de materiales de construcción que podría generar sobre esfuerzo en la cubierta de la Edificación:

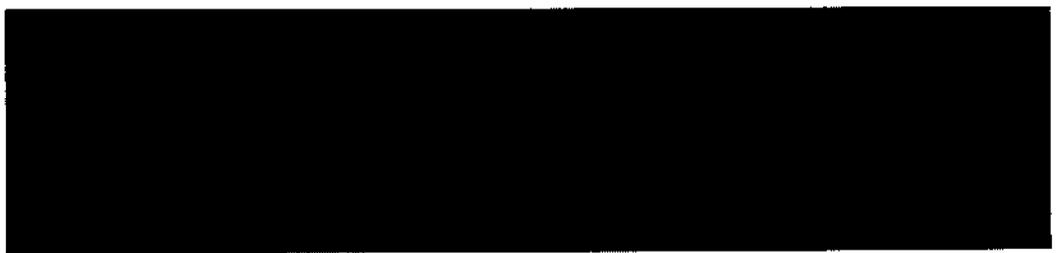
Al respecto, el apoderado de la sociedad investigada señaló:

"Corresponden a material para obras sin concluir, toda vez que por orden del consejo de administración y consejo de administración del edificio neos nogal desde el 28 de mayo 2018, a la constructora se le prohibió el ingreso de personal para el desarrollo del normal mantenimiento e igualmente se prohibido la terminación de trabajos tanto en las unidades de propiedad como en la totalidad de la edificación.

Es de anotar que por parte de la administración se tiene prohibido el retiro de cualquier elemento de los últimos pisos, no obstante, este material se encuentra distribuido en la placa de la cubierta, la cual está diseñada para el peso de ello en razón que corresponde a insumos necesarios para culminar las obras de los apartamentos superiores y cubierta, los cuales reiteramos, corresponden a materiales de obra que no se han podido realizar por expresa prohibición de la administración y consejo de administración del Edificio Neos Nogal P.H.

Se reitera que tal impedimento de ingreso se ha mantenido hasta la fecha, tal como dan cuenta las minutas de seguridad del Edificio Neos Nogal de los días 26 de octubre de 2020, 12 de enero de 2021, 20 de enero de 2021, 3 de febrero de 2021 y 4 de mayo de 2021.

11. 26 octubre 2020



12. 12 enero 2021

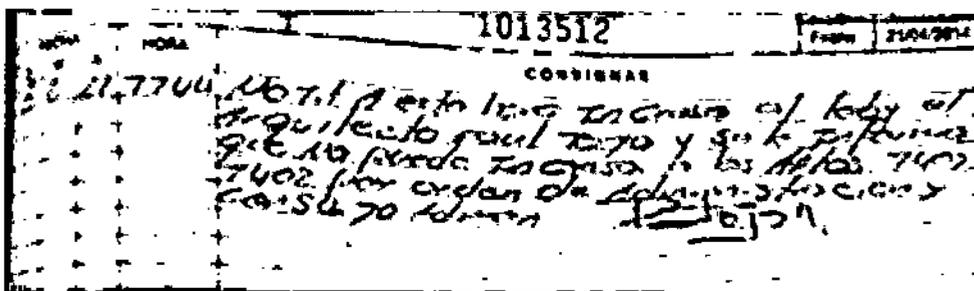
12.12.21 Noventa y siete (97) toneladas de material de construcción en la cubierta de la edificación y se le prohibió que se ingresen al Sr. Roberto de los Angeles con el objeto de que se realicen los trabajos para la terminación de las obras. Lo anterior se realizó en un momento en el que se estaba haciendo el levantamiento de los planos de la obra para el levantamiento de los planos de embarque para el transporte

13. 20 enero 2021

13.01.21 Se me presentó a las 14:01 y 14:02 y me permitieron ingresar por orden de la Admin Edificación y Consejo edificio RAUTISA. ABC, Administradora de la Propiedad.

14. 3 febrero 2021

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



15. 4 mayo 2021

01	05	21	NOTA	Se deja constancia que el señor arquitecto y su familia no se le permitió el ingreso a los departamentos por orden de administración.

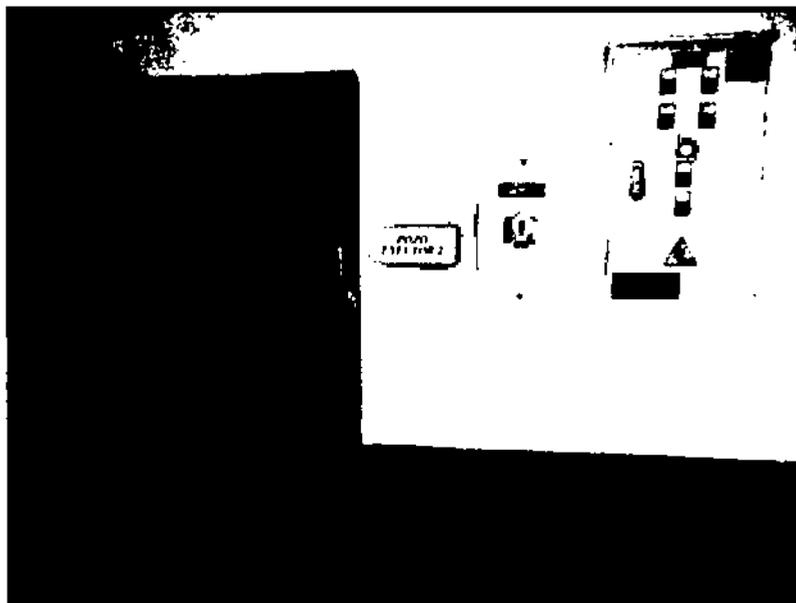
Al respecto, se observa que los argumentos de defensa de la investigada giran en torno al hecho de que las obras se encuentran inconclusas en razón a una falta de autorización de la copropiedad para permitir el ingreso del personal de obra. En tal sentido, esta Dirección considera pertinente hacer una remisión a las consideraciones establecidas en el numeral 36.1.6 del presente acto administrativo en el sentido de indicar que las pruebas aportadas por el apoderado no permiten establecer una verdadera imposibilidad de acceso al edificio para la constructora para finalizar la ejecución de las obras, que pudiera librarla de su responsabilidad.

Por otra parte, en cuanto a la afirmación según la cual la placa de cubierta está diseñada para soportar el peso de los materiales, esta Dirección debe señalar que el hallazgo de la Secretaría Distrital del Hábitat fue claro al establecer que no se evidenciaban daños en la estructura como tal, sino que dicho acopio excesivo afectaba el uso de las zonas comunes, situación que fue finalmente la cuestionada por esta Entidad en el acto administrativo de formulación de cargos. En ese sentido, dicho argumento tampoco puede ser de recibo para esta Superintendencia pues no guarda relación con el objeto de reproche efectuado.

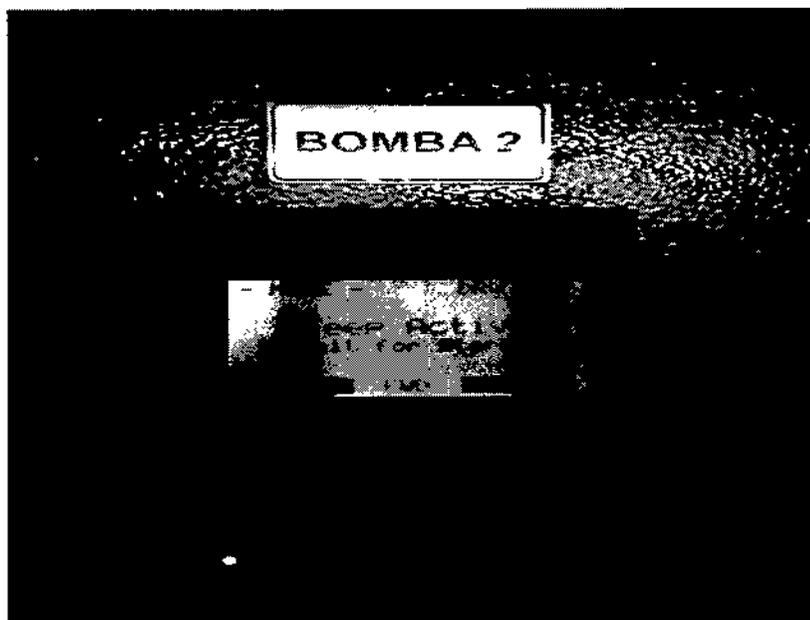
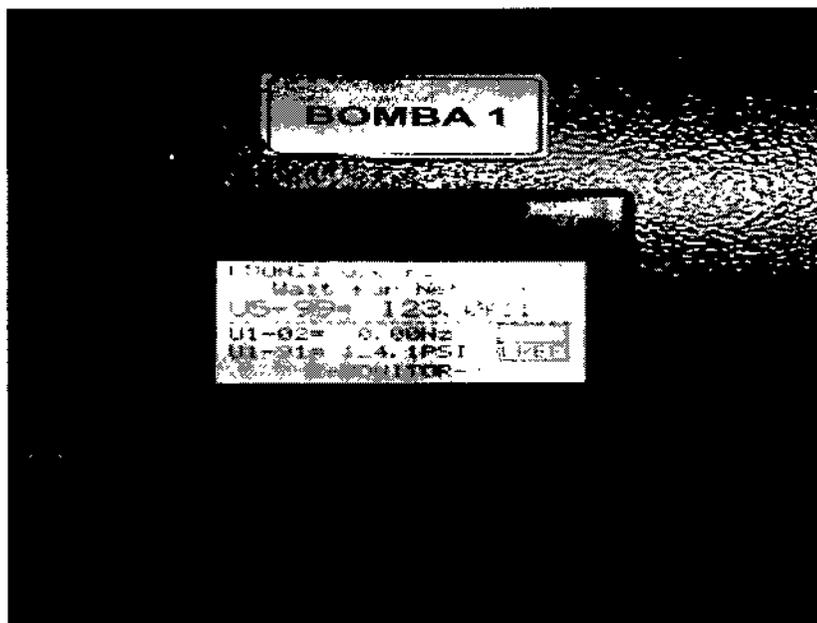
**36.2.3.11. Frente a las instalaciones sin marquillado:**

Sobre este aspecto la investigada manifestó en sus escritos de descargos y alegatos de conclusión lo siguiente:

*"Es de precisar que la edificación cuenta con su marquillado en la totalidad de lugar indispensables y requeridos por la normatividad u obtención de los certificadores Retie para ello, cuenta de ello da el registro fotográfico que se procede a incorporar:*



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



*Así mismo, se trae al plenario la certificación RETIE obtenida el 12 de julio de 2016, el cual da cuenta de la existencia de la señalización requerida por la normatividad, tal como lo es la identificación de circuitos, identificación de canalizaciones, diagramas, esquemas, avisos y señales de seguridad:*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



REPÚBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE MINAS Y ENERGÍA

DICTAMEN DE INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL RETIE

Formulario de identificación del organismo de inspección y datos de la instalación de distribución.



CLIENTE

Table with 4 columns: Item number, Description, and two columns for compliance status (SI/NO).

E OBSERVACIONES, RECOMENDACIONES Y ADVERTENCIAS ESPECIALES

F RELACIÓN DE ANEXOS

Formulario de resultados de la inspección con campos para nombre del inspector y firma.

DICTAMEN DE INSPECCIÓN PARA DISTRIBUCIÓN

017- 12584

En consecuencia, los supuestos cargos formulados no se acompañan a la realidad procesal, ello en razón que a la fecha la edificación cuenta con su totalidad de marquillado, y al no indicarse de manera precisa en los cargos por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, cual es el lugar físico de la edificación que no contaría con ello, no hay lugar a entenderse formulación de cargo alguno."

Frente al hecho de que la señalización cumple cuenta con la certificación RETIE, la cual fue incorporada por el sujeto pasivo en sus escritos de defensa y reproducida en este acápite, esta Dirección debe señalar que tal circunstancia no implica por si misma que las instalaciones hayan sido marquilladas de manera correcta pues tal documento fue emitido en el año 2016, esto es, previo a que se realizaran las modificaciones producto de la licencia LC-18-2-0153 del 26 de enero de 2018, por lo que estas pudieron sufrir nuevas alteraciones tal y como quedó captado en el registro fotográfico incorporado en el concepto técnico de la Secretaría Distrital del Hábitat.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Así mismo, y si bien el apoderado trae a colación un registro fotográfico distinto, éste corresponde a la fecha en la que se realizaron los escritos de defensa, comoquiera que al reproducirlos señala textualmente que *"a la fecha la edificación cuenta con su totalidad de marquillado"*.

Sobre este último aspecto, cabe reiterar que el hecho de haber solucionado las fallas no genera que se presente un hecho superado, toda vez que dicha figura no tiene aplicación en los procedimientos administrativos sancionatorios, comoquiera que lo que se busca es salvaguardar el interés general y abstracto de los consumidores y, por ende, sancionar a todos aquellos que desobedezcan los mandatos consagrados en la ley (en sentido amplio). De esta forma resulta verosímil que la acción que adelanta esta Superintendencia no pierda su objeto cuando el hecho reprochable es superado, siempre que se demuestre la existencia de una conducta infractora, ya sea por acción u omisión, y la responsabilidad del sujeto pasivo de la actuación.

### 36.2.3.12. Frente a las instalaciones eléctricas sin realizar y aislar y la falta de acabados en el cuarto de caldera:

Sobre el particular el apoderado del sujeto pasivo señaló:

***"Instalaciones eléctricas sin realizar y aislar en el cuarto de caldera.***

*Es oportuno precisar que este equipo fue entregado a la administración desde el pasado 14 de junio de 2018, por ende, cualquier modificación realizada con posterioridad a su entrega es responsabilidad de la administración que designe el edificio, igualmente entre esta entrega hace parte los manuales de mantenimiento, uso y el contrato de mantenimiento con la empresa autorizada.*

*Así mismo, se trae al plenario la certificación RETIE obtenida el 12 de julio de 2016, la cual da cuenta que el Edificio Neos Nogal cuenta con todas las especificaciones de diseños, campos, distancias, protecciones, protección contra rayos, sistema de puesta a tierra, señalización, documentación final y otros. Veamos la referida acta de entrega a la copropiedad del 14 de junio de 2018:*



ACTA DE ENTREGA DE DOCUMENTACION DEL PROYECTO NEOS NOGAL

DOCUMENTOS	CONTENIDO	NUMERO DE FOLIOS
ACTA DE ENTREGA DE DOCUMENTACION		1
LISTA DE PROVEEDORES Y CONTRATISTAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contactos</li> <li>• Números de teléfonos</li> <li>• Correos electrónicos</li> <li>• Nota de la función del proveedor.</li> </ul>	1

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Grupo electrogéneo</li> <li>o Motor</li> <li>o Aterrador</li> <li>o Dimensiones</li> <li>o Tubero de control</li> <li>o Accesorios</li> </ul>	
SISTEMA DE CALDERAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Portaca con números telefónicos</li> <li>• Arta de que empacos</li> <li>• Clasificación y capacidades</li> <li>• Caldera / Ubicación del calentador de agua</li> <li>• Aire y ventilación de combustión</li> <li>• Conexión de tubos chimeneas y ventilación</li> <li>• Sistema de ventilación común</li> <li>• Requisitos general de tubería</li> <li>• Tubería del sistema de calefacción</li> <li>• Tubería de suministros de agua doméstico</li> <li>• Tubería de suministros de gas</li> <li>• Cableado eléctrico</li> <li>• Operación general</li> <li>• Instrucciones de funcionamiento</li> <li>• Descripción del control</li> <li>• Mantenimiento</li> <li>• Solución del problema</li> <li>• Partes de refacción, 8500</li> <li>• Partes de refacción, 8600</li> <li>• Manual de instrucciones rápida</li> </ul>	2b

ENTREGA SERVICIO AL CLIENTE:

RECIBE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL



Calle 79B Nº 5 - 10  
 + 57 (1) 317 9979 - 316 582 5376  
 servicioalcliente@neosgro.com.co  
 Bogotá - Colombia

#### Falta de acabados en la caldera.

Tal como se precisó en el numeral anterior, la caldera fue entregada a la copropiedad desde el pasado 14 de junio de 2018, y para dicho momento ya contaba con certificación RETIE la totalidad de la edificación, por ende, cualquier mantenimiento y/o modificación realizada con posterioridad a su entrega es responsabilidad de la administración que designe el edificio, igualmente entre esta entrega hace parte los manuales de mantenimiento, uso y el contrato de mantenimiento con la empresa autorizada."

Al respecto debe precisarse que si bien la investigada atribuye estos hechos a una modificación por parte de la copropiedad del **EDIFICIO NEOS NOGAL PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, lo cierto es que no allegó prueba alguna que permita corroborar dicha afirmación, siendo que le corresponde dicha carga a fin de librarse del juicio de reproche. Cabe resaltar, además, que aun cuando aporta una certificación RETIE del 12 de julio de 2016, la misma no da cuenta del estado en el que se entregó la caldera del edificio lo cual resulta aún más relevante si se tiene en cuenta que con posterioridad a la expedición de la licencia LC -18-2-0153 del 26 de enero de 2018, se realizaron nuevas obras en la edificación aumentando algunas unidades de vivienda que implican a su turno una adaptación del cuarto de caldera para cubrirlas. Así mismo, esta Dirección debe poner de presente que pese a que existe un acta de entrega de 14 de julio de 2018, lo cierto es que los hallazgos de la Secretaría Distrital del Hábitat permiten evidenciar que para el 23 de agosto de 2019 las instalaciones eléctricas de la caldera se encontraban sin realizar y sin aislar.

#### 36.2.3.13. Frente a los terminados de las escaleras:

Al respecto, se tiene que la investigada en sus escritos de defensa, manifestó lo siguiente:

"Sobre los acabados de la escalera estos no se pudieron terminar debido a la a orden del consejo de administración y administración del edificio de prohibición de terminación de las obras de los últimos pisos desde el 22 de mayo de 2018, sin embargo, el día el 08 de julio de 2019, se recibido una comunicación de la administración de edificio neos nogal via correo electrónico autorizando la

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*terminación de los pasillos y escaleras del último piso, y se procedieron a adelantar las mismas.*



Frente al particular es menester indicar que frente a la afirmación según la cual la copropiedad no permitió el ingreso de personal de obra, resulta pertinente hacer nuevamente una remisión a las consideraciones establecidas en el numeral 36.1.6 del presente acto administrativo en el sentido de indicar que las pruebas aportadas por el apoderado no permiten establecer una verdadera imposibilidad de acceso al edificio para la constructora para finalizar la ejecución de las obras, que pudiera librarla de su responsabilidad.

Por otra parte, debe ponerse de presente que el hecho de haber empezado a gestionar la solución de la falla no genera que se presente un hecho superado, toda vez que dicha figura no tiene aplicación en los procedimientos administrativos sancionatorios, comoquiera que lo que se busca es salvaguardar el interés general y abstracto de los consumidores y, por ende, sancionar a todos aquellos que desobedezcan los mandatos consagrados en la ley (en sentido amplio). De esta forma resulta verosímil que la acción que adelanta esta Superintendencia no pierda su objeto cuando el hecho reprochable está en proceso de ser superado, siempre que se demuestre la existencia de una conducta infractora, ya sea por acción u omisión, y la responsabilidad del sujeto pasivo de la actuación.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

### 36.2.3.14. Frente a los ductos sin tapas o tapa mal instaladas:

Frente a este aspecto, el apoderado del sujeto pasivo expuso lo siguiente:

*"La constructora NO hace entrega de cableado de televisión, internet o teléfono, estos corresponden a instalación posteriores a la entrega la cuales fueron permitidas de esta manera por la administración delegada del Edificio Neos Nogal, donde no existió supervisión o hubo negligencia por parte de la administración al permitir usar este ducto para estas instalaciones y, adicionalmente a esto, permitir instalación de cableado sin su respectiva tubería protectora."*

Al respecto, resulta importante aclarar que aun cuando la sociedad investigada no hace la entrega de los cableados de televisión, internet y teléfono, lo cierto es que si realiza la entrega de los ductos a través de los cuales estos pasan, de manera que le corresponde a ésta cumplir con una adecuada instalación de los mismos verificando que cada uno de estos cuente con sus respectivas tapas correctamente instaladas.

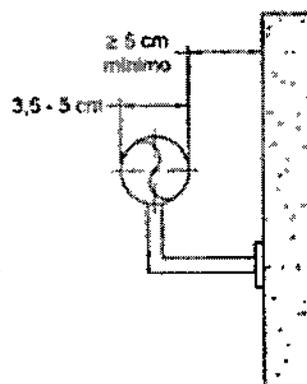
Así mismo, pese a que el apoderado de la sociedad investigada manifestó que la copropiedad del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, fue negligente al permitir el uso del ducto para las instalaciones combinadas de televisión sin tubería, agua caliente de la caldera y la columna de distribución de agua, no aporta ningún medio probatorio dentro del presente trámite que dé cuenta de la supuesta negligencia que alega.

En otras palabras, no existe sustento alguno que permita a esta Dirección corroborar que el sujeto pasivo entregó los ductos en las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad, pese a que le corresponde la carga de sustentar sus afirmaciones, razón por la que dicho argumento no puede ser tenido en cuenta por este Despacho.

### 36.2.3.15. Frente a las escaleras sin los pasamanos de los costados:

Al respecto se tiene que mediante los escritos de descargos y alegatos de conclusión la investigada señaló:

*"Respecto de los pasamanos de la Edificación Neo Nogal, este cuenta con sus respectivos pasamos del piso 1 al piso 12, correspondiendo su diseño al corte tomado de la norma NTC 4201, el cual se puede observar a continuación:*



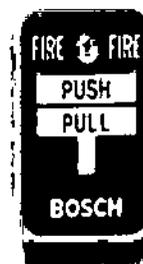
Sobre este punto, la investigada manifiesta que cuenta con pasamanos en las escaleras del piso 1 al piso 12. No obstante, tal circunstancia no obedece al juicio de reproche, comoquiera que el mismo giró en torno a la ausencia de pasamanos en los 12 a 14 de la edificación de manera que, el argumento traído a colación no puede ser de recibo por este Despacho ni tiene la virtualidad de librarlo de su responsabilidad.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

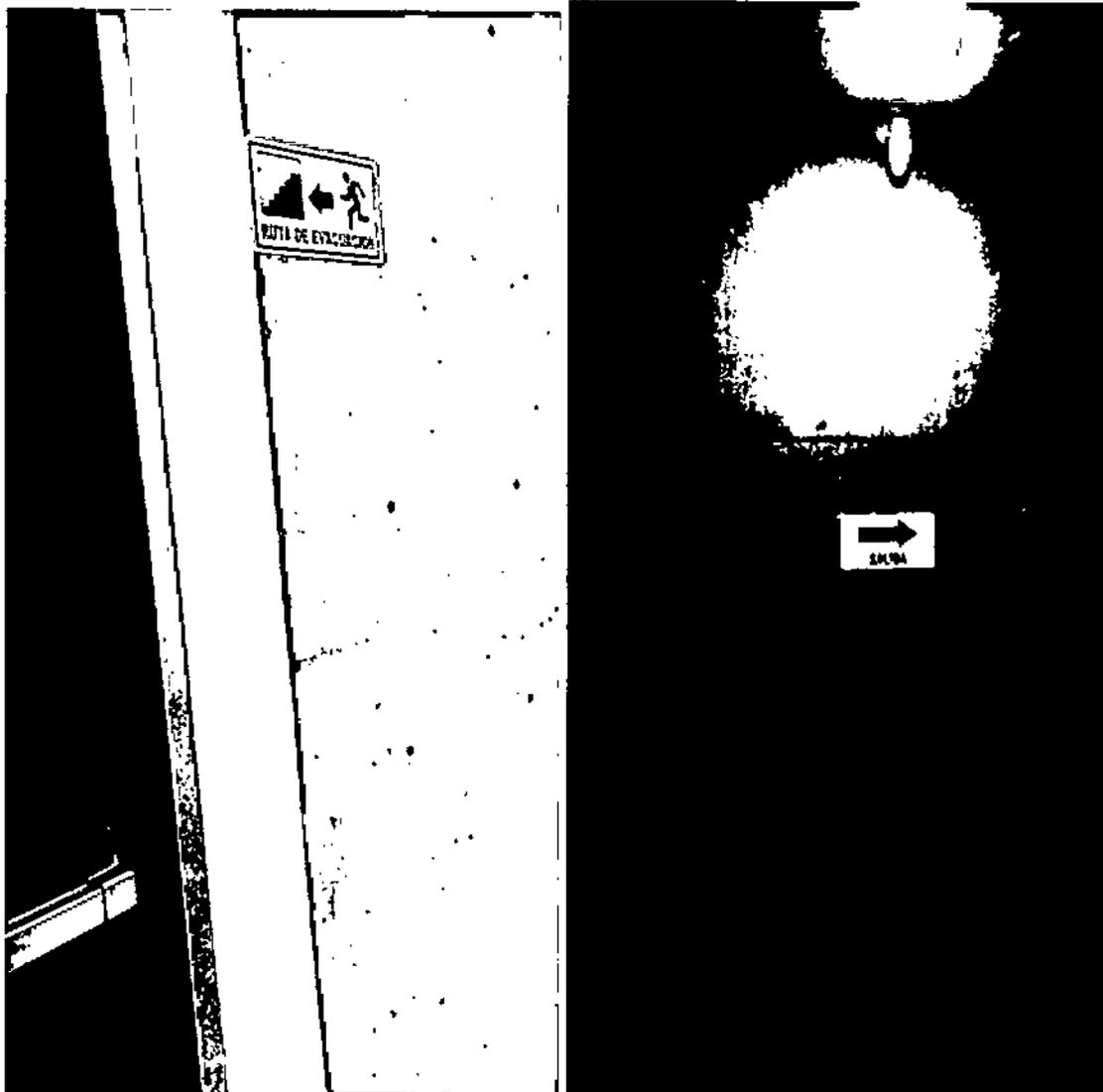
### 36.2.3.16. Frente a la ausencia señalización de las rutas de evacuación:

En este punto, la defensa de la sociedad investigada puso de presente lo siguiente:

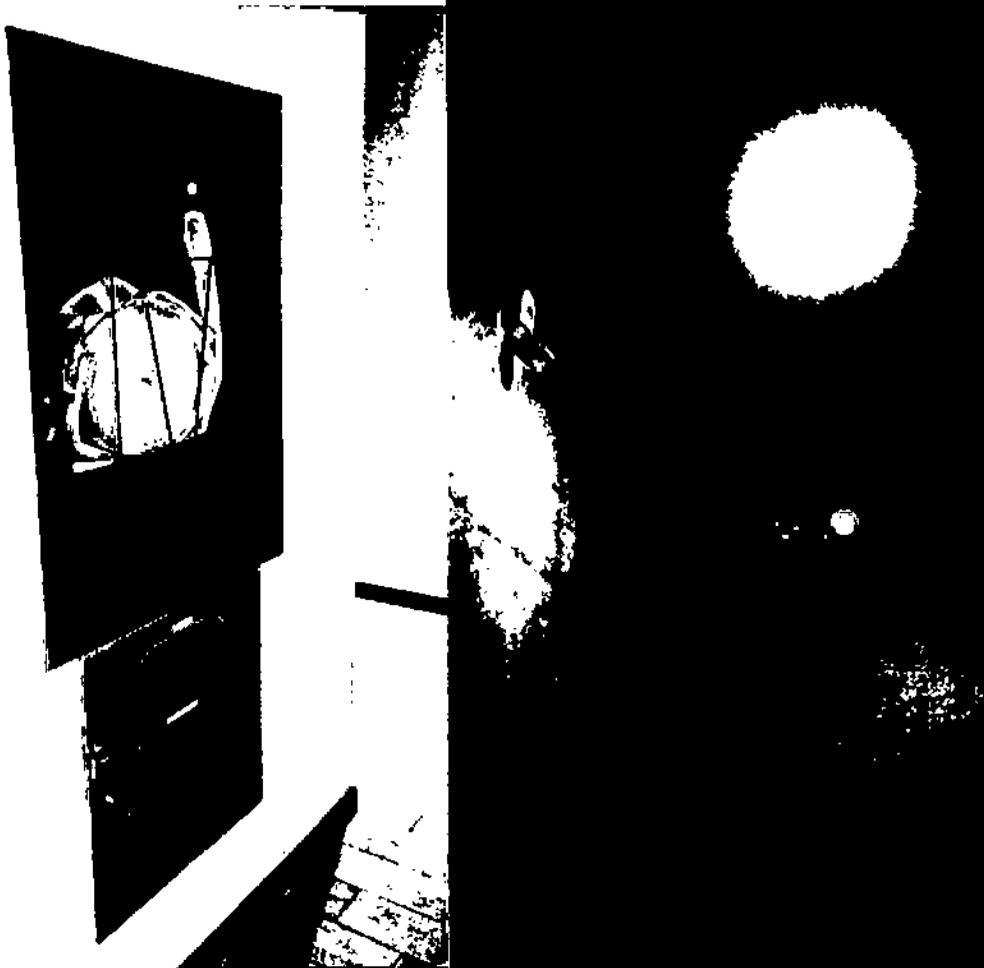
*"Todo el edificio en sus pasillos de servicios donde se encuentran ubicadas las dos escaleras de emergencia están en todos sus pisos debidamente señalizadas con señalética fluorescente y puertas corta fuegos marca Tivlock las cuales cuentan con certificación para las normas NFPA 80 y las cuales igualmente cumplen con la norma NSR10, adicionalmente estas puertas cumplen con las normas internacionales NFPA 251, NFPA 252, ANSI A156.3 UL 10B, ASTM A E152 y EN 1634-1, adicionalmente a esto toda la zona de evacuación cuenta luminarias de emergencia y el edificio cuenta con sistema de detención e extinción de incendio marca Bosch.*



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



Al respecto cabe precisar que las afirmaciones esgrimidas por el apoderado del sujeto pasivo, en contraste con el registro fotográfico que antecede, aluden a las condiciones actuales del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, es decir, parecen ser posteriores a los hechos que fueron objeto de reproche en el pliego de cargos.

Aun en gracia de discusión, debe señalarse que correspondía a la investigada, en el ejercicio de su derecho de defensa, demostrar que dichas pruebas corresponden a las mismas circunstancias de tiempo señaladas en la imputación fáctica endilgada a fin de que esta Dirección pudiera determinar una ausencia de responsabilidad. Sin embargo, se tiene que dicha carga no fue cumplida dentro del presente trámite, de forma que no puede llevar al fallador al convencimiento de la inexistencia de la falla o de la existencia de alguna causal de exoneración de responsabilidad.

#### **36.2.3.17. Frente a tanque de agua afectado por oxido:**

Al respecto, el apoderado de la sociedad investigada señaló:

***"Tanque de agua afectado por oxido.***

*Los tanques de agua al igual que los equipos de agua potable fueron entregados a la administración el pasado 2 de agosto de 2019, a estos se les realizó limpieza y desinfección de tanque el 12 de abril de 2019, por lo tanto, comparando los resultados anteriores (Antes de la limpieza) y posterior a la misma (Luego del lavado y desinfección), arrojaron resultados positivos que cumplen con lo exigido por la norma para agua potable según muestras de lavatorios obtenidas de Asbioquim Ltda., las cuales se pueden observar en los informes de laboratorios No. L288 y No. L289.*

*A la copropiedad se les hizo entrega de manual de mantenimiento y uso y la importancia de muestras de agua regularmente y limpieza de esos tanques de agua.*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

	Acta de entrega	CODIGO: CDF - QAB - POR - 211	
		Versión: 01	Página 1 de 5
		Fecha: 14-11-2015	

Bogotá D.C., 07 agosto de 2019

**ENTREGA EQUIPO Y ESPACIO ENTREGADO:**

EQUIPO DE PRESION AGUA POTABLE (BOMBAS CENTRIFUGAS MULTITAPAS VERTICALES BMW) CON SUS TABLEROS, CONTROL DRIVE YASKAWA AC DRIVE-V-1000 ACCESORIOS Y TANQUE RESERVA DE AGUA POTABLE, UBICADAS EN SOTANO 2

**ENTREGA DE LLAVES:**

LLAVES	
TIPO DE LLAVE	NÚMERO DE LLAVES
LLAVE CUARTO DE EQUIPOS DE AGUA POTABLE	1

**ENTREGA DOCUMENTAL:**

DOCUMENTACION		
CONTENIDO	NÚMERO DE FOLIOS	TIPO DE ENTREGA
CONTACTO DE PROVEEDOR	1	FISICA Y DIGITAL
INDICE / CONTENIDO	1	FISICA Y DIGITAL
FICHA TECNICA BOMBA CENTRIFUGAS MULTITAPAS VERTICALES BMW	19	FISICA Y DIGITAL

Calle PEB # 8-10  
 +57 (1) 317 9779 - 316 382 5376  
 servicioalcliente@edegroup.com.co  
 Bogotá - Colombia

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

	<b>Acta de entrega</b>	CÓDIGO: GEP - QAD - IOR - 011	
		Verificación	Página 3 de 3
		Fecha: 14-11-2018	

**OBSERVACIONES:**

Se entregan toda la información en un cd, otro cd con manual interactivo del lote de yamaha cc drive, se entregan los tanques limpios, los equipos en funcionamiento.

---



---



---



---



---



---



---

ENTREGA NEOS GROUP S.A.

RECIBE ADMINISTRACIÓN NEOS NOGAL



\_\_\_\_\_  
 Nombre:  
 Cargo:

Calle 79 # 9 8-10  
 • Of (1) 317 9779 - 316 982 5374  
 servicioalcliente@neogroup.com.co  
 Bogotá - Colombia

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

CERTIFICACION	ROBINSON FUMIGACIONES
LAVADO DE TANQUE	

FECHA:	12 DE ABRIL DEL 2019
SEÑORES:	EDIFICIO NROSLOGAL
NTF:	800547817-7
TEL:	3168911912
DIR:	CRA 7 N° 80 - 29

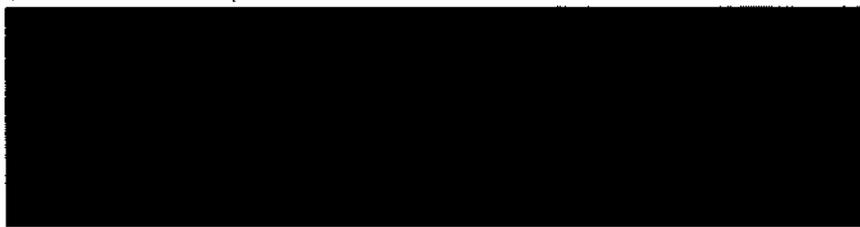
Apreciados señores:

Asunto: CERTIFICACION DESINFECCIÓN / LAVADO DE TANQUES

Apreciados señores,

Nos permitimos certificar el Lavado de tanques - Desinfección

Para esto utilizamos productos de última generación altamente eficientes, seguros y efectivos.

**DESINFECCIÓN - LAVADO DE TANQUES ALMACENAMIENTO DE AGUA****CANTIDAD:** 1 TANQUE SUBTERRANEO**TIPO DE SERVICIO:** Correctivo / preventivo**SISTEMA A UTILIZAR:** Lavado - Desinfección.**PERIODICIDAD DE LA DESINFECCIÓN:** a convenir**PRODUCTOS UTILIZADOS:**

BIO  
QUIM  
ANBIOQUIM LTDA.

OTRO DEL PRODUCTO  
SE PUEDE OBTENER  
EN LOS PUNTO DE VENTA  
DE LA EMPRESA

## INFORME DE RESULTADOS N° L288

EMPRESA	EDIFICIOS NROSLOGAL	DIRECCIÓN	CRA 7 N° 80 - 29
MUESTRA	Agua Potable	TOMADA POR	ASBIOQUIM LTDA
FECHA PRODUCCIÓN		FECHA VENCIMIENTO	
FECHA INGRESO	12 de abril del 2019	FECHA(S) DE ANALISIS	12 de abril del 2019
CANTIDAD/ TEMPERATURA °C	400 ml / 20.7°C	EMPAQUE	Botella Plástica
CODIGO INTERNO LAB	889	LOTE	
CONDICIONES DE LA MUESTRA	Cumple	FECHA EMISION DEL INFORME	16 de abril del 2019
OBSERVACIÓN	Tomada del tanque		

ANÁLISIS MICROBIOLÓGICO

“Por la cual se decide una actuación administrativa”

Frente a este punto resulta importante señalar que aun cuando en los escritos de defensa se alude únicamente al óxido de los tanques de agua, el hallazgo de la Secretaría Distrital del Hábitat determinó no solo esta falla sino la ausencia de tapa del tanque de agua, la falta de acceso a la parte superior del mismo y el ingreso de aguas filtradas.

En ese orden de ideas, el haber realizado una limpieza como consta en las imágenes allegadas por la sociedad investigada, no tiene la virtualidad de eximir la responsabilidad en lo que atañe a las fallas en los tanques de agua toda vez que tan solo podría evidenciar la limpieza del óxido pero no la ausencia o corrección de las demás fallas.

Así mismo, pese a que obra un acta de entrega en donde se incluye el tanque de agua potable, únicamente se señala en las observaciones la entrega de los tanques limpios, sin que se pueda advertir igualmente la ausencia o corrección de las demás fallas.

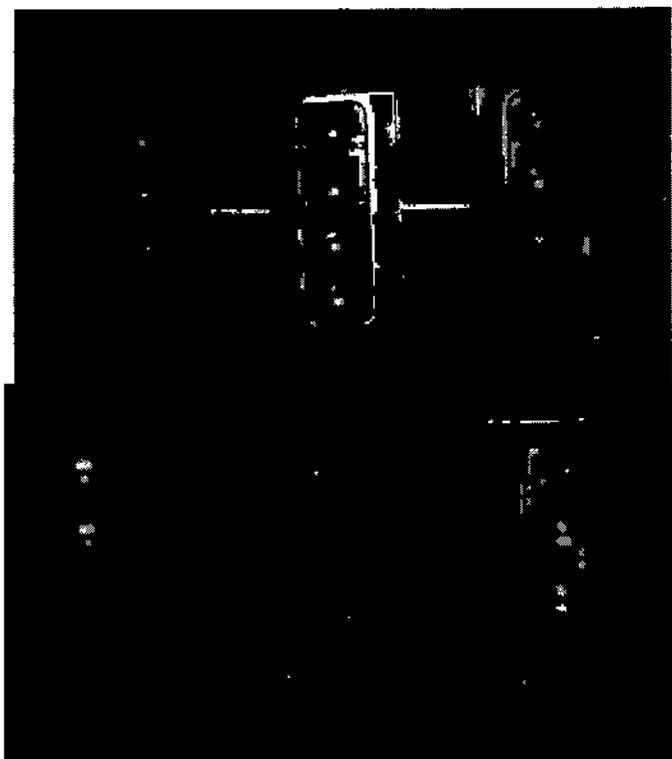
Aun en gracia de discusión, debe ponerse de presente que si bien la investigada allegó pruebas de la corrección de la falla, tal circunstancia no genera que se presente un hecho superado, toda vez que dicha figura no tiene aplicación en los procedimientos administrativos sancionatorios, comoquiera que lo que se busca es salvaguardar el interés general y abstracto de los consumidores y, por ende, sancionar a todos aquellos que desobedezcan los mandatos consagrados en la ley (en sentido amplio). De esta forma resulta verosímil que la acción que adelanta esta Superintendencia no pierda su objeto cuando el hecho reprochable es superado, siempre que se demuestre la existencia de una conducta infractora, ya sea por acción u omisión, y la responsabilidad del sujeto pasivo de la actuación.

#### **36.2.3.18. Frente a la ausencia de medidores de agua:**

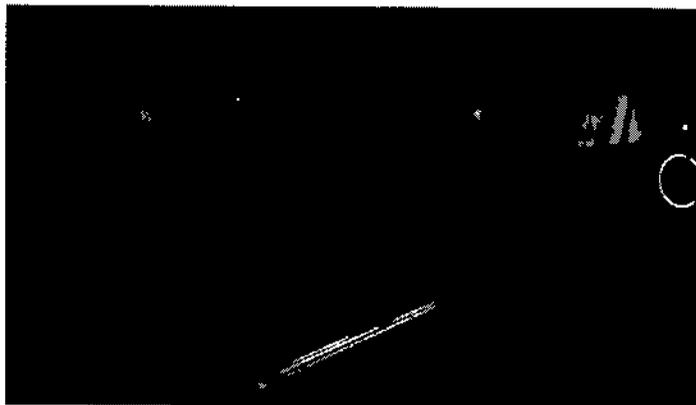
Sobre el particular el apoderado del sujeto pasivo adujo lo siguiente:

*“Cada apartamento del Edificio Neos Nogal, cuenta con su servicio de acueducto legalizado y con su medidor correspondiente, tal como dan cuenta las fotos que se adjuntan y que corresponden a los registros de agua caliente, los medidores de agua de todo el edificio, dan cuenta que cada una de las unidades cuenta con su medidor debidamente instalado en el sótano 1 de la edificación.*

*CASO BELTRAN SIMO – Esta fue la única unidad que corresponde al apto 1202 de la edificación, el cual se obtuvo la independización del servicio de acueducto a partir del 6 de mayo de 2019, ello luego de agotar previamente un trámite ante la empresa de Alcantarillado y Acueducto. No obstante, previo a dicha independización del servicio, la constructora asumió el costo mensual del servicio de agua de la referida unidad hasta que se produjo la independización.*



"Por la cual se decide una actuación administrativa"



Al respecto, resulta importante indicar que si bien la defensa trae a colación un registro fotográfico a fin de sustentar que cada apartamento del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, cuenta con su servicio de acueducto legalizado y con su medidor correspondiente, lo cierto es que no obra indicación alguna de las condiciones de tiempo que rodearon tales pruebas. Es decir, no existe certeza sobre la fecha en la que fueron capturadas las imágenes traídas a colación, aunado al hecho de que el apoderado pareciera hablar de la situación actual de la edificación.

En ese orden de ideas, los argumentos expuestos no pueden ser acogidos por esta Dirección, toda vez que no obra prueba en el plenario que permita demostrar que para la fecha de los hallazgos de la Secretaría Distrital del Hábitat, esto es, para el 23 de agosto de 2019, los medidores de agua se encontraran en condiciones óptimas e ideales para su plena utilización. Mientras que por el contrario, el concepto técnico de tal Entidad permitió evidenciar que para esa época se presentaban intermitencias en el servicio de agua dentro de la edificación como consecuencia de la ausencia de medidores de agua.

En otras palabras, correspondía a la investigada, en el ejercicio de su derecho de defensa, demostrar que dichas pruebas corresponden a las mismas circunstancias de tiempo señaladas en la imputación fáctica endilgada a fin de que esta Dirección pudiera determinar una ausencia de responsabilidad. Sin embargo, se tiene que dicha carga no fue cumplida dentro del presente trámite, de forma que no puede llevar al fallador al convencimiento de la inexistencia de la falla o de la existencia de alguna causal de exoneración de responsabilidad.

#### **36.2.3.19. Frente a que no se encuentra instalada la totalidad de medidores de gas en el armario:**

Al respecto, se tiene que la investigada en sus escritos de defensa, manifestó lo siguiente:

*"Esto corresponde a un punto disponible o de reserva para medidor de gas, pero cada apartamento cuenta con su cuenta de gas legalizada, y no presentaría fuga ya que este se encuentra con registro cerrado y al no estar legalizado, no se encuentra conectado a la red principal. Por lo tanto, esta reserva no tiene servicio de gas."*

De otro lado, frente a la ausencia de instalación total de los medidores de gas, si bien el apoderado del sujeto pasivo manifiesta que esto obedece a que los medidores del armario son un punto disponible o de reserva, lo cierto es que dicha circunstancia no avala el incumplimiento, comoquiera que el hecho de tener una reserva y no poder usarla, aun cuando no genere afectaciones a la seguridad de los residentes, implica que no es apta para satisfacer la necesidad para la cual fue creada.

Aunado a lo anterior, encuentra esta Dirección que no solo las afirmaciones esgrimidas por el apoderado aluden al tiempo presente de sus escritos, sino que no aportó prueba alguna tendiente a demostrar lo dicho, es decir, no existe medio probatorio que permita evidenciar que en efecto cada apartamento tiene su cuenta de gas legalizada y que no se presentan fugas de gas, razón por la cual no pueden ser de recibo los argumentos señalados.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**36.2.3.20. Frente a los otros puntos supuestamente no relevantes para la Superintendencia de Industria y Comercio en su apertura de investigación:**

Sobre este aspecto la investigada manifestó en sus escritos de descargos y alegatos de conclusión lo siguiente:

*"Es de anotar que el edificio fue entregado a la administración hace más de 3 años (2017), y esto corresponden a falta de mantenimiento por parte de la administración delegada del edificio neos nogal, la cuales se les hizo entrega de manuales de mantenimientos. Sin embargo, la constructora como manera de cortesía realizó los arreglos los cuales quedaron registrado en nuestras actas, tal como dan cuenta a continuación:*

		FORMATO REGISTRO ARREGLOS		No.
				1 de 1
Fecha:	Proyecto:	Sociedad:	Se adjunta:	
12 Marzo 2018	Neos Nogal	Neos Group S.A.	Registro fotográfico	
1 de 3	Lugar de Arreglos:	Zonas Comunes		
ARREGLOS REALIZADOS				FECHA
1. Cerramiento tablero eléctrico cuarto lobby				Marzo 2018
2. Instalación interruptor cuarto lobby				Marzo 2018
3. Instalación luz bala cuarto lobby				Marzo 2018
4. Reposición vegetación exterior esquina calle 80 con carrera 7				Marzo 2018
5. Reparación guardaescoba hall de servicio piso 6				Marzo 2018
6. Reparación humedad muro registros de agua piso 10				Marzo 2018
7. Reparación humedad muro registros de agua piso 11 y piso 9				Marzo 2018
8. Instalación topes puntos tomacorrientes escalera de emergencia				Marzo 2018
9. Instalación cajas de inspección escalera de emergencia				Marzo 2018
10. Resane rejillas sótanos				Marzo 2018
11. Instalación de juegos infantiles - Burrito - y - Sube y baja -				Marzo 2018
12. Retoque de pintura en muros por manchones piso 10				Marzo 2018
13. Instalación de rejilla piso 2				Marzo 2018
14. Reparación sifones obstruidos piso 2				Marzo 2018
15. Reparación humedad en muro debajo del espejo en gimnasio				Marzo 2018
16. Pintura acceso parqueadero techo - lobby				Marzo 2018
17. Pintura vano puerta ascensor de servicio				Marzo 2018
18. Instalación topes puerta sala de juntas				Marzo 2018
19. Limpieza Inodoro costado séptima juegos infantiles.				Marzo 2018
20. Reparación drywall detrás parqueadero 302, sótano 2				Marzo 2018
21. Reparación en muro registro de agua potable apartamento 1202				Marzo 2018
22. Reparación muro bajo y guardaescoba hall de servicios piso 7				Marzo 2018
23. Reparación caja de inspección eléctrica hall de servicios				Marzo 2018
24. Se subió la nomenclatura del edificio por indicación de administración				Marzo 2018
25. Instalación bala piso ofrenda apto 701				Marzo 2018
26. Arreglo de escalera desportillada de granito entre lobby y sótano 1 - sótano 1 y sótano 2				Marzo 2018
27. Instalación de granito sótano 2 a sótano 1				Marzo 2018
28. Reparación rejillas de ventilación sótanos en placa - Sótano 1 y 2 -				Marzo 2018
29. Instalación tapa ciega cajas eléctricas - Sótano 1 y 2 -				Marzo 2018
30. Cambio de cable HDMI pantalla 3 cámara de seguridad lobby				Marzo 2018
OBSERVACIONES NEOS		OBSERVACIONES CLIENTE		
		Punto 16: Pendiente Pintura completa		
		Punto 10-23 Retoque Acabados		
		Punto 17- Lobby pintura y obra		
		Punto 19 Inodoro y 23 Pte		

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

		<b>ANEXOS - REGISTRO FOTOGRAFICO -</b>		<b>ANEXO</b>
Fecha:	Proyecto:	Sociedad:		2/2
06 Abril 2018	Neos Nogal	Neos Group S.A.		
3 de 4	Lugar de Arreglos: ZONAS COMUNES			

ARREGLOS REALIZADOS



"Por la cual se decide una actuación administrativa"

		<b>ANEXOS - REGISTRO FOTOGRAFICO -</b>		ANEXO
Fecha: 06 Abril 2018	Proyecto: Neos Nogal	Sociedad: Neos Group S.A.		1/2
Lugar de Arreglos: 2 de 3		ZONAS COMUNES		

ARREGLOS REALIZADOS



"Por la cual se decide una actuación administrativa"

	<b>FORMATO REGISTRO ARREGLOS</b>	No.
		1

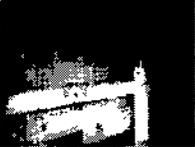
Fecha:	Proyecto:	Sociedad:	Se adjunta:
23 Noviembre 2018	Neos Nogal	Neos Group S.A.	Registro fotográfico
	Lugar de Arreglos:	Zonas Comunes	

ARREGLOS REALIZADOS	FECHA
1. Instalacion de llancho muro norte ✓	Agosto 2018
2. Limpieza e Hidrotugado paredes parqueadero visitante ✓ <i>VALIDO DTG-ADA</i>	septiembre 2018
3. Resane y ajuste acabado muros piso 12 Hall ✓	Noviembre 2018
4. Resane y ajuste acabado muros piso 12 Hall ✓	Noviembre 2018
5. Resane y ajuste acabado muros piso 12 Hall ✓	Noviembre 2018
6. Resane y ajuste acabado muros piso 12 Hall ✓	Noviembre 2018
7. Resane y ajuste acabado muros piso 12 Hall ✓	Noviembre 2018
8. Contension de seguridad de planta electrica ✓	Noviembre 2018
9. Recubrimiento cableado expuesto planta electrica ✓	Noviembre 2018
10. Retiro de elementos inflamables en la zona de planta electrica ✓	Noviembre 2018
11. Automatizacion bombas de agua solano (const. carta consejo adm nistracion edificio apartado 2. ✓	Octubre 2018
12. Mantenimiento bombas eyectoras ✓	Noviembre 2018
13. Resane de interruptor ✓ <i>S. JUNTAS</i>	Noviembre 2018
14. prefecion y acabado estructura metalica meson baño salon social ✓	Noviembre 2018
15. Cambio del brazo de la oficina admn. stracion ✓ <i>SEUTANA</i>	Noviembre 2018
16. Suministro de energia al sistema de res contra incendios ✓	Noviembre 2018
17. Remate de mamposteria Deck ✓	Noviembre 2018

OBSERVACIONES NEOS	OBSERVACIONES CLIENTE
De siguen realizando los ajustes y arreglos de las novedades descritas por la empresa INTEGRÁ y la Administración del edificio.	

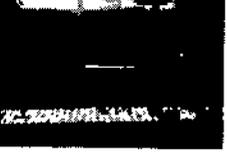


"Por la cual se decide una actuación administrativa"

		<b>FORMATO REGISTRO ARREGLOS</b>		ANEXO
Fecha:		Proyecto:	Sociedad:	<b>2/4</b>
23 Noviembre 2018		Neos Nogat	Neos Group S.A.	
		Lugar de Arreglos:		
		ZONAS COMUNES		
ARREGLOS REALIZADOS				
Lugar/ Afectacion / Fotografia			Foto actual	Accion
PSO 12 HALL	resane y ajuste acabado de muros			se realizaron el resane y el acabado de los muros de las cajas de registros.
PSO 12 HALL	resane y ajuste acabado de muros			
PSO 12 HALL	resane y ajuste acabado de muros			
PLANTA ELECTRICA	planta eléctrica sin elemento de contención arrendamientos			un elemento de contención para garantizar la seguridad del espacio, y todo derrame quedara
PLANTA ELECTRICA	planta eléctrica sin elemento de contención arrendamientos			se dispuso un recubrimiento al cableado expuesto
PLANTA ELECTRICA	almacenamiento de combustible dentro del espacio sin protección ni señalización			se hizo el retiro de materiales inflamables de la zona de la planta eléctrica.

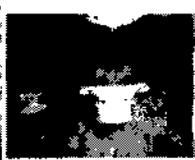
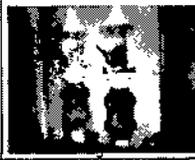
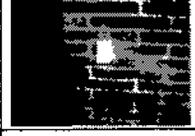
"Por la cual se decide una actuación administrativa"

		<b>FORMATO REGISTRO ARREGLOS</b>		ANEXO
Fecha: 23 Noviembre 2018	Proyecto: Neos Nogal	Sociedad: Neos Group S.A.	1/4	
Lugar de Arreglos: ZONAS COMUNES				

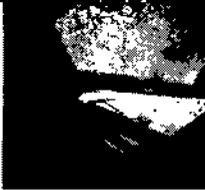
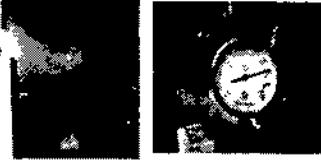
ARREGLOS REALIZADOS				
Lugar/ Afectacion / Fotografia		Foto actual		Accion
Parqueadero visitantes	los muros perimetrales de parqueadero presentan humedad			se genera un remate superior que evita el escurrimiento en el muro
Parqueadero visitantes	el vacio de la zona de parqueadero presenta un avanzado estado de deterioro y presencia de musgo causado por las condiciones de humedad de esta zona.			Se realizo el limpiado e hidrofugado de las paredes del parqueadero de visitantes. se generaron elementos de proteccion de las superficies.
Parqueadero visitantes	el vacio de la zona de parqueadero presenta un avanzado estado de deterioro y presencia de musgo causado por las condiciones de humedad de esta zona.			
PISO 12 HALL	resane y ajuste acabado de muros			se realizaron el resane y el acabado de los muros de las cajas de registros.
PISO 12 HALL	resane y ajuste acabado de muros			

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

		<b>FORMATO REGISTRO ARREGLOS</b>	ANEXO
Fecha:	Proyecto:	Sociedad:	<b>3/4</b>
23 Noviembre 2018	Neos Nogal	Neos Group S.A.	
Lugar de Arreglos:			
ZONAS COMUNES			

ARREGLOS REALIZADOS			
Lugar/ Afectacion / Fotografia	Foto actual	Accion	
		se automatizan y se instalan 2 flotadores de nivel en el equipo eyector 1 y 2. ambos equipos estan en	
BOMBAS EYECTORIA			se le realizaron los mantenimientos a las bombas eyectoras en la superficie de los equipos, con el fin de mitigar el deterioro de los materiales.
BOMBAS EYECTORIA			
BOMBAS EYECTORIA			
salto de negocios		se hizo el respectivo mantenimiento a el interruptor.	
salon social		se realizo la respectiva proteccion con anticorrosivo y pintura	

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

FORMATO REGISTRO ARREGLOS			ANEXO
Fecha:	Proyecto:	Sociedad:	4/4
23 Noviembre 2018	Neos Nogal	Neos Group S.A.	
	Lugar de Arreglos		
ZONAS COMUNES			
ARREGLOS REALIZADOS			
Lugar/ Afectación / Fotografía	Foto actual		Acción
por parte de la administración del edificio NEOS NOGAL, se realice el cambio de la pieza de la ventana de la oficina de administración en el sotano 1, esta se encuentra dañada y sin operación.			se realizó el cambio de la pieza dañada y se dejó operando con normalidad.
El sistema de Red Contra incendio no se encontraba en operación, estaba desenergizada.			la red contra incendios recibió los ajustes pertinentes para su funcionamiento
Deck	Remate de mampostería con acabado inadecuado		se realizó la limpieza de las piezas garantizando la estética del elemento en fachada
Zona infantil	Tomillo de fijación de los juegos infantiles expuesto		se cortó el exceso que sobresalía y se pintó para garantizar la estética y la seguridad del espacio

De igual manera, en la sala de negocios y lobby se les hizo por parte de la constructora un mantenimiento general el cual incluyo brillo de todo el mármol de lobby, reparación de fisuras y nuevamente el pintado general de estas áreas las cual llevan en uso por el edificio más de dos años, a esto adjuntamos actas de dichos arreglos. Es de tener en cuenta que por ley los arreglos de acabado tienen garantía de 1 año, y 10 años para elementos estructurales, es necesario que para la apropiada duración de los elementos de todo el edificio la administración tenga un plan de mantenimiento y aplique las instrucciones que indiquen el manual de mantenimiento.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

	Acta de entrega	CÓDIGO: GDP – GAD – FOR -211	
		Versión: 01	Página 1 de 7
		Fecha: 14-11-2018	

Bogotá D.C., 22 junio de 2019

**ENTREGA EQUIPOS Y ESPACIO ENTREGADO:**

LOBBY – RECEPCION.

**ENTREGA DE LLAVES:**

LLAVES	
TIPO DE LLAVE	NUMERO DE LLAVES
LLAVES PUERTA INGRESO CALLE 7TA MARCA CROIX	7
LLAVES PUERTA INGRESO PLATAFORMA MARCA CROIX	5
LLAVES PUERTA GARITA PLATAFORMA MARCA PAPAIZ	3

INVENTARIO	
LOBBY - RECEPCION	
CANTIDAD	DESCRIPCION
General	Pisos en mármol calacatta 1.20m x 1.20m
General	Muros en marmol calacatta
General	Carpintería en flormorado

Calle 79 B # 8-10  
+ 57 (1) 317 9979 – 316 382 5376  
serviciocliente@neosgroup.com.co  
Bogotá - Colombia

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

	<p>Acta de entrega</p>	CÓDIGO: GDP - GAD - FOR -211	
		<p>Versión: 01</p>	<p>Página 7 de 7</p>
		<p>Fecha: 14-11-2018</p>	

**OBSERVACIONES:**

Se cambian 11 piezas mármol colocafita de 1.20x1.20 del piso del lobby, se entrega cristalizado, se hace inducción de cómo se debe limpiar el piso y sus cuidados, es necesario usar maquina de brillado una vez por semana, se debe comprar alfombra atrapa mugre para las entradas para evitar que la arena exterior raye el piso, se hace entrega de manuales de mantenimientos para usos y cuidados.

---



---



---



---



---



---



---

ENTREGA NEOS GROUP S.A.

RECIBE ADMINISTRACIÓN NEOS NOGAL



Calle 79 B # 8-10  
 + 57 (1) 317 9979 - 316 382 5376  
 servicioalcliente@neosgroup.com.co  
 Bogotá - Colombia

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

	Acta de entrega	Código: GSA-CAD-FOR 211	
		Versión: 01	Página 1 de 6
		Fecha: 14-11-2018	

Bogotá D.C., 05 diciembre de 2018



ENTREGA EQUIPOS Y ESPACIO ENTREGADO:

SALA DE JUNTAS

ENTREGA DE LLAVES

LLAVES	
TIPO DE LLAVE	NUMERO DE LLAVES
LLAVES PUERTA INGRESO	4

INVENTARIO	
SALA DE JUNTAS	
CANTIDAD	DESCRIPCION
General	Piso en alfombra modular Cuperz
General	Pintura muros y cielo raso viniltex tipo 1 Ref. gris <sup>ANEX 1525</sup> <del>albo 1502</del>
2	Puerta en madera acabado en flarmorado con cerradura y manijon en acero inoxidable
2	Tope de puerta en acero inoxidable

Calle 798 # 8-10  
 + 57 (1) 317 9979 - 316 882 5376  
 servicioalcliente@neosgroup.com.co  
 Bogotá - Colombia

*Así mismo, en el Salón Social que cuenta con un uso y disfrute de la copropiedad por más de 3 años, se le hizo reparación de fisuras y pintura general el cual quedo registrado en nuestras actas, se debe tener en cuenta que por ley los arreglos de acabado tienen garantía de 1 año.*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

	Acta de entrega	CÓDIGO: GDP – GAD – FOR –211	
		Versión: 01	Página 1 de 12
		Fecha: 14-11-2018	

Bogotá D.C., 13 diciembre de 2018

**ENTREGA EQUIPOS Y ESPACIO ENTREGADO:**

SALON SOCIAL

**ENTREGA DE LLAVES:**

LLAVES	
TIPO DE LLAVE	NUMERO DE LLAVES
LLAVES PUERTA INGRESO MARCA CROIX	4

INVENTARIO	
SALON SOCIAL	
CANTIDAD	DESCRIPCION
General	Piso en madera DuChateau Oldo Dutch
General	Pintura muros y cielo raso vinilflex tipo 1 Ref. gris <sup>AVEZ 7585</sup> <del>nube 1502</del>
1	Puerta en madera acabado en flormorado con cerradura y manijon en acero inoxidable
1	Interruptor doble Levinton decora

Calle 79 B # 8-10  
+ 57 (1) 317 9979 – 316 382 5376  
servicioalcliente@anosgroup.com.co  
Bogotá - Colombia

"Por la cual se decide una actuación administrativa"



Acta de entrega

CÓDIGO: GDP - GAD - FOR -211

Versión: 01

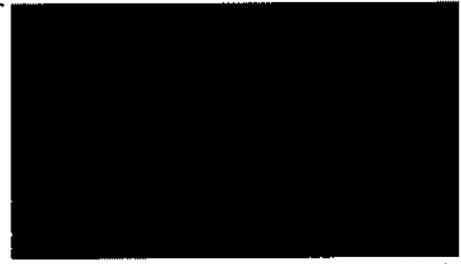
Página 12 de 12

Fecha: 14-11-2018

OBSERVACIONES:

Se arreglan grietas y se pinta todos los espacios. Se aplica pintura anticorrosiva en soportes de traseón, se arreglan todos los puntos solicitados por empresa integradora. Pendiente brillar piso de mármol baño salón social.

En columna entre de lado izquierdo se requiere detalle pintura  
 Rota el Bieanchero del San. Fourn en uno de sus ejes  
 Detallar bisagra superior puerta principal



Calle 79 B # 8-10  
 + 57 (1) 317 9979 - 316 382 5376  
 servicioalcliente@neosgroup.com.co  
 Bogotá - Colombia

Por último, en el vacío de la zona de parqueaderos se presentan mal estado ante la falta de mantenimiento por parte de la administración delegada del edificio, estos acabados deben hacerle mantenimiento cada 2 años por lo que no se ha cumplido lo que indica en el manual de mantenimiento entregado al edificio desde el año 2017, sin embargo, como cortesía se le hizo mantenimiento a esta zona, como consta en las actas de arreglos del proyecto.

Parqueadero visitantes	el vacío de la zona de parqueadero presenta un avanzado estado de deterioro y presencia de riesgo causado por las condiciones de humedad de esta zona			Se realizó el limpiado e hidrofugado de las paredes del parqueadero de visitantes. se generaron elementos de protección de las superficies.
Parqueadero visitantes	el vacío de la zona de parqueadero presenta un avanzado estado de deterioro y presencia de riesgo causado por las condiciones de humedad de esta zona			



“Por la cual se decide una actuación administrativa”

En similar sentido, el mantenimiento general de la sala de negocios, sala de juntas, lobby y salón social, realizado por la constructora y al que alude el apoderado, no guarda relación alguna con el objeto de reproche de esta Entidad, toda vez que si bien existieron algunas afectaciones leves frente a los acabados y remates según lo determino la Secretaría Distrital del Hábitat, este Despacho únicamente imputó por aquellos hechos que presuntamente alteraban la estructura del edificio o impedían u obstaculizaban el uso de las zonas comunes del edificio, quedando por fuera aquellas que no. En ese orden, las actas de entrega del 5 de diciembre de 2018, del 13 de diciembre de 2018, y del 22 de junio de 2019 allegadas no tienen la virtualidad de librarla de su responsabilidad, pues versan precisamente sobre remates y acabados de tales zonas.

Ahora bien, en cuanto al vacío en la zona de parqueaderos, igualmente llama la atención de este Despacho que la investigada señale que realizó algunos arreglos como parte de “cortesía” pues, teniendo en cuenta que el formato de registro que allegó a fin de sustentar su afirmación es de 23 de noviembre de 2018 y que, el edificio según lo dicho por el apoderado fue entregado en 2017, se advierte que dichos arreglos corresponden a los realizados de conformidad con la garantía legal. Con todo, debe señalarse que para el 23 de agosto de 2019, fecha de los hallazgos de la Secretaría Distrital del Hábitat, dicha falla persistía pese a la supuesta reparación efectuada por la sociedad.

Por otra parte, cabe señalar que si bien la investigada pudo haber realizado la entrega del bien inmueble durante el transcurso del año 2017, lo cierto es que con posterioridad a la entrega solicitó y logró la aprobación de una nueva licencia de construcción sobre el mismo bien inmueble, a saber, la LC -18-2-0153 del 26 de enero de 2018, en virtud de la cual realizó nuevas obras de ampliación, modificación y demolición parcial en el **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, que por supuesto repercutieron no solo en el uso de las zonas comunes sino en el estado de su estructura.

Finalmente, frente a la ausencia de mantenimientos por parte de la copropiedad que alega la constructora, esta Dirección considera oportuno remitirse a lo establecido en el numeral **36.1.8.**, en el sentido de indicar que al examinar los documentos de ejecución presupuestal aportados por el tercero interesado mediante el radicado número 18-284669-108 del 5 de mayo de 2021, se advierte que la copropiedad si realizó los mantenimientos durante los años 2018, 2019, y 2020.

Así las cosas, encuentra este Despacho que los argumentos traídos a colación en este acápite no pueden ser acogidos, bien porque no corresponden al juicio de reproche realizado o bien porque no logran demostrar el hecho exclusivo de la víctima consistente en la falta de mantenimiento del inmueble por parte de la copropiedad.

#### **36.2.3.21. Frente a los ganchos para limpieza de fachada:**

Al respecto, se tiene que la investigada en sus escritos de defensa, manifestó lo siguiente:

*“Corresponden a obras sin concluir toda vez que por orden del consejo de administración y consejo de administración del Edificio Neos Nogal del 28 de mayo de 2018, se prohibió el ingreso de personal e igualmente se prohibido la terminación de trabajos.”*

Sobre este particular, se observa que los argumentos de defensa de la investigada giran en torno al hecho de que las obras se encuentran inconclusas en razón a una falta de autorización de la copropiedad para permitir el ingreso del personal de obra. En tal sentido, esta Dirección considera pertinente hacer una remisión a las consideraciones establecidas en el numeral **36.1.6** del presente acto administrativo en el sentido de indicar que las pruebas aportadas por el apoderado no permiten establecer una verdadera imposibilidad de acceso al edificio para la constructora para finalizar la ejecución de las obras, que pudiera librarla de su responsabilidad.

#### **36.2.3.22. Frente al acopio excesivo de materiales:**

En este punto, la defensa de la sociedad investigada puso de presente lo siguiente:

*“Corresponden a obras sin concluir toda vez que por orden del consejo de administración y consejo de administración del Edificio Neos Nogal del 28 de mayo de 2018, se prohibió el ingreso de personal e igualmente se prohibido la terminación de trabajos. Es de anotar que por parte de la administración se tiene prohibido el retiro de cualquier elemento de los últimos pisos.”*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Al igual que en el acápite inmediatamente anterior, se observa que los argumentos de defensa de la investigada giran en torno al hecho de que las obras se encuentran inconclusas en razón a una falta de autorización de la copropiedad para permitir el ingreso del personal de obra. En tal sentido, esta Dirección considera pertinente hacer una remisión a las consideraciones establecidas en el numeral **36.1.6** del presente acto administrativo en el sentido de indicar que las pruebas aportadas por el apoderado no permiten establecer una verdadera imposibilidad de acceso al edificio para la constructora para finalizar la ejecución de las obras, que pudiera librarla de su responsabilidad.

#### **36.2.3.23. Frente a los elementos estructurales:**

Al respecto, el apoderado de la sociedad investigada expuso:

*"Corresponden a obras sin concluir toda vez que por orden del consejo de administración y consejo de administración del Edificio Neos Nogal del 28 de mayo de 2018, se prohibió el ingreso de personal e igualmente se prohibido la terminación de trabajos."*

Al igual que en los dos acápites que preceden, se advierte que los argumentos de defensa de la investigada giran en torno al hecho de que las obras se encuentran inconclusas en razón a una falta de autorización de la copropiedad para permitir el ingreso del personal de obra. En tal sentido, esta Dirección considera pertinente hacer una remisión a las consideraciones establecidas en el numeral **36.1.6** del presente acto administrativo en el sentido de indicar que las pruebas aportadas por el apoderado no permiten establecer una verdadera imposibilidad de acceso al edificio para la constructora para finalizar la ejecución de las obras, que pudiera librarla de su responsabilidad.

#### **36.2.3.24. Frente a las marquesinas:**

Sobre el particular el apoderado del sujeto pasivo señaló:

*"Es de anotar que el edificio fue entregado a la administración hace más de 3 años (2017), y esto corresponden a falta de mantenimiento por parte de la administración delegada del Edificio Neos Nogal, a la cual se le hizo entrega de manuales de mantenimientos."*

En este punto cabe reiterar que los documentos de ejecución presupuestal aportados por el tercero interesado mediante el radicado número 18-284669-108 del 5 de mayo de 2021 dan cuenta de que la copropiedad si realizó los mantenimientos a la edificación durante los años 2018, 2019, y 2020, tal y como quedó establecido en el numeral **36.1.8.**, al cual se remite esta Dirección para lo pertinente.

#### **36.2.4. Frente a los argumentos traídos a colación por el tercero interesado en su escrito de alegatos de conclusión:**

En este punto, esta Dirección procederá a abordar las consideraciones expuestas por el señor [REDACTED], en su calidad de apoderado del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P. H** en su escrito de alegatos de conclusión radicado con el número 18-284669-146 del 29 de diciembre de 2021, las cuales fueron abordadas en los siguientes términos:

*"1. Inicialmente, resulta necesario advertir al Despacho que en la señalada Resolución No. 82073 de 2021 se mencionan unas fechas de aportes de los memoriales de esta defensa que NO corresponden con la realidad. Veamos:*

- a) *Para el aporte probatorio requerido por Resolución No. 58429 de 2021, 'Por la cual se ordena la apertura del periodo probatorio, se incorporan unas pruebas y se decretan otras de oficio', se enviaron oportunamente las pruebas solicitadas, por correo electrónico del viernes, 1° de octubre de 2021, a las 04:20 p. m. (Se anexa copia del citado correo); sin embargo, en la Resolución No. 82073 de 2021 se indicó que el mentado correo fue 'radicado bajo el número 18-284669-00108-0000 del 5 de octubre de 2021'; y b) Para la contradicción del dictamen pericial de la arquitecta [REDACTED], esta defensa envió oportunamente correo electrónico del viernes, 3 de diciembre de 2021, a las 03:42 p. m. (Se adjunta copia del correo); pero en la Resolución No. 82073 de 2021 se señaló que el correo en mención fue 'radicado bajo el número 18-284669-00123-0000, del 6 diciembre de*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

2021'. En vista de lo anterior, respetuosamente solicito se corrijan dichas fechas de radicación, dado que no reflejan lo ocurrido realmente.

2. En Resolución No. 23185 del 21 de abril de 2021, la Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor inició investigación administrativa en contra de **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1, por la posible vulneración a lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 1480 de 2011, ante los siguientes hechos (...) Todas estas irregularidades en la calidad, idoneidad y seguridad en la construcción del edificio Neos Nogal, que se encuentran recogidas en la apertura de la investigación de la referencia, están técnicamente constatadas en la investigación con radicación 1-2018-42924 que realiza la secretaria de Hábitat de Bogotá. Recuérdese que por Auto No. 4887 del 25 de noviembre de 2019, proferido la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, por el cual se abrió una investigación administrativa ante las graves deficiencias constructivas cometidas por **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** (antes Neos Group S.A.), que básicamente son las mismas que dieron sustento factico a la apertura de la investigación de la referencia. La investigación de la Secretaría Distrital del Hábitat culminó con la Resolución No. 1668 del 28 de julio de 2021, por la cual se impone una sanción y se imparte una orden, copia de la cual se encuentra en el expediente, que técnicamente confirmó la existencia de irregularidades constructivas de responsabilidad de la constructora, y que evidentemente constituyen una infracción a la calidad, idoneidad y seguridad en la construcción del edificio Neos Nogal, tal como lo afirmó la Superintendencia de Industria y Comercio en el acto administrativo de apertura de esta investigación.

Y a pesar de que esta decisión se encuentra en el trámite del recurso de reposición formulado por el constructor, lo cierto es que en la Secretaría Distrital del Hábitat se realizó un estudio técnico luego validado por varios funcionarios de la misma entidad, con las decisiones de apertura y de sanción, en el que se llegó a la conclusión de la existencia de las irregularidades que hoy soportan esta investigación, así como la responsabilidad en cabeza de **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** Así mismo, en el expediente se encuentra copia del informe elaborado por la empresa íntegra, en el que se realizó una evaluación del estado de la edificación existente en el edificio Nos Nogal, fechado en septiembre de 2018, que da cuenta de la existencia de las irregularidades de calidad, idoneidad y seguridad en la construcción del edificio Neos Nogal señaladas en la apertura de esta investigación. Así mismo, los documentos de avance en la intervención de la fachada del edificio, realizada por la misma empresa, informe que da cuenta de la falta de impermeabilización y la necesidad de la propiedad horizontal de proceder a realizar tal labor ante los riesgos de seguridad que corría el mentado edificio y sus propietarios al no hacerlo.

La defensa del constructor, en términos generales, plantea que la construcción de las zonas comunes del edificio fue entregada en perfectas condiciones y que lo que no se ha hecho es atribuible a los propietarios y a la propiedad horizontal por falta de mantenimiento. Con el fin de probar tal hipótesis se solicitaron dos testimonios y se aportó un dictamen pericial. Pues bien, es evidente de los dos testigos, a pesar de su experiencia, son personas estrechamente vinculadas a la construcción del edificio, que básicamente pueden sentir cuestionado su trabajo con las investigaciones en curso, por el que el Despacho, en ejercicio de la sana crítica de la prueba, tendrá que evaluar su imparcialidad por la evidente presencia del sesgo propio del involucrado, más si se compara con el análisis técnico de terceros y autoridades públicas, como el perito Ingeniero Civil [REDACTED] y los funcionarios de la Secretaría Distrital de Hábitat, que tanto constataron la existencia de las falencias que dieron pie a esta investigación, como establecieron como responsable de ellas al constructor.

Ahora bien, el peritazgo de la arquitecta [REDACTED] no debe ser tenido en cuenta ante sus claras y evidentes deficiencias técnicas e inclusive jurídicas. En efecto, con el dictamen pericial elaborado por el Ingeniero Civil [REDACTED] aportado por esta defensa para controvertir el peritazgo de la arquitecta [REDACTED] se expusieron sus graves errores técnicos: a) La Arquitecta [REDACTED] tiene un error en su Dictamen Pericial pues la licencia No. LC 13-4-0589 no fue expedida a solicitud del constructor o alguna de sus partes interesadas, ni su objeto está vinculado al desarrollo del proyecto de vivienda Neos Nogal, es más no se conoce de su existencia. b) La Arquitecta [REDACTED] afirma que la fecha de expedición de la licencia LC 18- 2-0153 es el 30 de enero del 2018 cuando en realidad es el 26 de enero de 2018 c) La arquitecta [REDACTED] afirma en su dictamen pericial 'al momento de la radicación de la modificación la licencia LC 13-4-0589 de junio de 2013, se encontraba

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

vencida'. Esto no es cierto, puesto que la licencia mencionada por la arquitecta [REDACTED] no fue expedida, ni está vinculada al desarrollo del edificio Neos Nogal – Propiedad Horizontal, no se tiene certeza de su estado, tal como se aclaró anteriormente. d) La arquitecta [REDACTED] en el numeral 3 de su dictamen afirma que 'LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 18-2-0153 del 30 de enero 2018. La modificación propuesta en la licencia consiste en dividir el apartamento del piso 12 y el piso 13 en 2 unidades cada piso respectivamente por lo tanto el número de unidades de la edificación aumenta en dos, se amplía el área de remate de cubierta, en 163,83 m2, en donde se amplían los cuartos de máquinas de ascensores e incluyen cuartos técnicos y tanques de agua y caldera'.

Cabe aclarar, primero que la licencia en mención fue expedida el 26 de enero de 2018, segundo que como pudo constatar en su visita al edificio Neos Nogal – Propiedad Horizontal, en la cubierta del edificio no existen tanques de agua y tercero que el volumen de ampliación al que hace referencia está representado principalmente en la sobrecubierta en concreto, puesto que los cuartos de máquinas de ascensores y de caldera se encuentran tal y como fueron aprobados en las licencias vinculadas al proyecto anteriores a la licencia LC 18-2-0153. e) En aplicación del artículo 12 del decreto 080 de 2016, los elementos estructurales no aprobados, esto es, columnas y sobrecubiertas en concreto que se encuentran en la cubierta del edificio, se configuran como elementos diferentes a los autorizados, por lo que tienen que ser tenidos en cuenta como un piso adicional de la edificación, constituyéndose el piso 14. Estos elementos no son tanques, cerramientos (los cerramientos son un elemento delimitador, no estructural. La sobrecubierta en concreto es estructural además techa más no realiza un cerramiento), ni antepechos de cubierta o cuartos de máquinas de los ascensores.)

La arquitecta [REDACTED] señala que existe una [REDACTED] en la altura indicada en la licencia pues en el texto de la resolución se proporciona una y en los planos esta otra, dándole la arquitecta preeminencia a la de los planos, cuando el documento vinculante y con presunción de legalidad es el acto administrativo de la licencia, y el plano es un simple anexo. Así que es claro que la altura que debe tener el edificio es la registrada en el texto de la licencia. g) Ahora bien, quizá lo único rescatable del dictamen de la arquitecta [REDACTED] es la conclusión al final de este texto: 'Se realiza visita al edificio en cuestión el viernes 29 de octubre 12:30 pm, la visita fue atendida por el administrador del edificio, El señor [REDACTED], (con el cual se coordinó la hora y día de la visita) y por dos propietarios del edificio [REDACTED]. Se realizó recorrido por las zonas comunes del edificio, sótanos y cubierta. 4.1. Se revisa el cumplimiento de la licencia en lo relacionado con la altura de la edificación y las áreas aprobadas en cubierta Una vez revisados los planos y la licencia de construcción. MLC 13-4-0569 ejecutoriada 20 junio de 2016, la LC18-2-0153. ejecutoriada el 30 de enero del 2018, con lo construido, Se puede concluir que la altura aprobada en número de pisos corresponde a 13 pisos habitables y uno no habitable lo cual corresponde con lo construido'.

Por lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta que las licencias vinculadas al edificio Neos Nogal aprobaron la construcción de un (1) piso no habitable y doce (12) pisos habitables para un total de trece (13) pisos, se puede concluir que la arquitecta [REDACTED] está de acuerdo en que Neos Group infringió las licencias de construcción desarrollando un total de 14 pisos, cuando lo aprobado eran 13 pisos. h) El peritazgo realizado de la arquitecta [REDACTED] no cumple las exigencias del artículo 226 del Código General del Proceso, específicamente en las exigencias formales de los numerales 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de dicha disposición i) La arquitecta [REDACTED] declaró que actualmente trabaja en una curaduría lo que, a nuestro juicio, mina gravemente su objetividad e imparcialidad, pues recuérdese que parte de los objetivos del peritazgo es verificar la concordancia de lo construido actualmente en la edificación con lo aprobado en la licencia urbanística, y que en ese ejercicio, la perito ha dado conceptos acerca de forma de interpretar inconsistencias de altura entre planos y el texto de la licencia, cuando ese tipo de comportamientos implican asumir la posición institucional de su curaduría, además que tiene una connotación jurídica que está prohibida al perito, por lo que en atención al art 235 CGP, solicito negarle efectos al dictamen pues existen circunstancias que afectan gravemente su credibilidad.

4. Como se expuso, uno de los argumentos del constructor es la supuesta falta de mantenimiento del edificio Neos Nogal pero lo anterior no corresponde con la realidad, como se desprende de las copias de la relación de gastos y ejecución presupuestal del mantenimiento y conservación efectuados sobre los bienes comunes de la copropiedad del Edificio NEOS NOGAL –Propiedad Horizontal, para los años 2018, 2019, 2020 y lo corrido del 2021, documentos contables de la propiedad horizontal con los que se prueba la labor constante de mantenimiento de la totalidad de las áreas comunes. Así mismo, hemos aportado el estudio de la sociedad Integra en los que se llegó a la conclusión

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

*técnica que el constructor no entregó la fachada del edificio debidamente impermeabilizada, siendo su obligación técnica hacerlo y más con el tipo de ladrillo empleado, que es altamente poroso; así mismo, en dicho documento El Despacho también tiene prueba de las labores que ha asumido la propiedad horizontal frente a la fachada, pues la falta de su impermeabilización por parte del constructor ha generado la porosidad de los ladrillos y el desprendimiento de estos, con los evidentes riesgos de seguridad que ello implica".*

Sobre la fecha en la cual el tercero interesado aportó las pruebas requeridas en el acto de apertura del periodo probatorio, esta Dirección debe señalar que si bien en la Resolución N°82073 del 15 de diciembre de 2021 "por la cual se incorporan unas pruebas, se ordena el cierre del periodo probatorio y se corre traslado para alegar de conclusión", se menciona la fecha 5 de octubre de 2021, ésta corresponde al momento en el cual se cargó el correo al Sistema de Trámites y Gestión Documental, pero no a su envío pues según consta en el correo electrónico, este último se dio, en efecto, el 1 de octubre de 2021 tal y como lo manifiesta el tercero interesado. Lo mismo ocurre con respecto a la fecha en la que se radicó la contradicción del dictamen pericial pues aunque en dicho sistema aparece el 6 de diciembre de 2021, al revisar el correo electrónico mediante el cual se allegó se advierte que su envío fue realizado el 3 de diciembre de dicha anualidad. En ese orden, no se trata de una falta de correspondencia con la realidad, pues esta entidad no desconoce las fechas de envío de los archivos. Cosa distinta es que hayan sido cargados al sistema con posterioridad.

Por otra parte, en lo que corresponde a las irregularidades en la calidad, idoneidad y seguridad en la construcción del **EDIFICIO NEOS NOGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, esta Dirección comparte los argumentos expuestos por el tercero interesado pues a partir del análisis de los medios probatorios obrantes en el plenario, se pudo constatar la responsabilidad de la investigada de cara a la vulneración de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011.

Ahora bien, frente al informe elaborado por la empresa **INTEGRA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN** que menciona el apoderado, y que fue aportado junto con la denuncia radicada con el número 18-284669-0 del 7 de noviembre de 2018, resulta necesario señalar que aunque el mismo no sirvió de sustento para la imputación fáctica endilgada, sus conclusiones dan cuenta de las fallas ya evidenciadas por esta Dirección en el acápite del análisis probatorio, como se muestra en algunos apartados que se reproducen a continuación:

#### **"9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

(...)

- *El desarrollo del área construida por encima del nivel N + 46.50 contemplada en el diseño arquitectónico vinculado a la licencia inicial No, LC 13-4-0569 es contemplado como un elemento no estructural dentro del diseño.*
- *Se requiere realizar la intervención de las fachadas interiores y exteriores en ladrillo gran formato a la vista, pues su actual deterioro es progresivo, y compromete su calidad y estabilidad.*  
(...)
- *El deterioro del sobre piso e impermeabilización de la cubierta no garantiza la impermeabilidad de la misma.*  
(...)
- *Es necesario realizar la instalación de la totalidad de pasamanos en las escaleras de emergencia, para poder garantizar la seguridad de evacuación en caso de emergencia.*  
(...)
- *Es necesario realizar la intervención de las fisuras de los muros del cuarto de la caldera con el fin de evitar el deterioro de los equipos.*  
(...)
- *Se recomienda generar señalización informativa sobre el uso de las escaleras de emergencia, indicando cual se encuentra habilitada para el uso pues actualmente uno de los dos puntos fijos se encuentra bloqueado, pero no existe señalización que genere claridad ante una emergencia. Adicionalmente se sugiere instalar señalización informativa de altura permitida para circulación vehicular en sótanos y señalar*

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

parqueaderos para minusválidos. Se corroboraron áreas y cumplimiento de norma correspondiente a alturas, áreas de circulación y parqueo, pasillos, escaleras.

- Se debe realizar el retiro del material sobrante que se encuentra acopiado en la placa de cubierta (escombros, basura, acero de refuerzo, cemento, etc.), pues genera cargas que pueden superar las condiciones de diseño de las placas generando esfuerzos excesivos.
- A la fecha del presente la constructora no ha hecho entrega de la Bitácora y manual de construcción, informe final de Supervisión Técnica de obra del proyecto NSR 10, certificado técnico de ocupación, topografía, ensayos y Control de asentamientos del proyecto. Por lo que no se cuenta con evidencias sólidas de las prácticas constructivas implementadas en el desarrollo del proyecto. Cabe aclarar que el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 establece 'Cuando se trate de edificaciones cubiertas por el régimen de copropiedad, el titular de la licencia, a nombre del cual se haya expedido la licencia de construcción, debe hacer entrega de una copia de los documentos de la Supervisión Técnica a la copropiedad.'
- Se evidencian fisuras en las zonas superiores y bajo las placas de entrepiso del sótano 1 y 2, así como, en las escaleras de evacuación residentes pisos inferiores al piso 5 y de obra 2 piso, se recomienda tratar, ejercer seguimiento y control de las mismas. En caso de que con el paso del tiempo se acentúe dicha situación, se recomienda realizar ensayos no destructivos y análisis patológico con el fin de evaluar las causas y consecuencias de estos comportamientos, puesto que algunas de las fisuras son continuas entre puntos de apoyo.  
(...)
- Los muros que conforman los espacios de cubierta presentan deterioro superficial avanzado, para el cual se evidencia se aplicó una mezcla de tipo mortero fluido el cual no garantiza el acabado estético de los elementos.  
(...)
- La escalera de acceso al tanque de agua potable presenta corrosión, la rejilla de protección del vano de acceso al tanque también presenta corrosión; se recomienda realizar la intervención de estos elementos para evitar su deterioro.  
(...)

#### **9.1. RECOMENDACIONES REDES HIDROSANITARIAS**

- Pintar franjas de colores de acuerdo al código de fontanería en las redes de desagües que permitan la fácil identificación para futuros mantenimientos preventivos y correctivos.  
(...)
- En la revisión del tanque de almacenamiento de agua potable se evidencia la falta de ventilación, afloramiento de hongos se encontró mucho material de obra almacenado en la placa superior del tanque, si el edificio se encuentra habitado y el volumen de agua se está consumiendo no deberían existir remanentes de obras y escombros en esta área ya que esto afecta la calidad del agua para consumo humano. Retirar materiales sobrantes del cuarto del tanque de agua potable implementar ventilaciones con extractores eléctricos o persianas rejillas de mayor área que permitan una mayor circulación de aire aumentar iluminación en estos espacios hacer apiques y tratamientos en muros donde hay afloramiento de hongos.

#### **9.2. RECOMENDACIONES REDES DE GAS NATURAL**

- Taponar puntos de la red de baja presión dentro del nicho de gas medidores.
- Implementar demarcación con plaquetas en acrílico para identificación de medidores.  
(...)"

Por otra parte, en cuanto a la imparcialidad del testigo [REDACTED], debe ponerse de presente que aun cuando entre este y la sociedad existió una relación comercial para el proyecto del **EDIFICIO NEOS NOGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, en su declaración dio fe únicamente de las circunstancias conocidas hasta la construcción de los pisos octavo y noveno, es decir, antes de la modificación ampliación y demolición parcial realizadas con ocasión de la expedición de la licencia LC -18-2-0153 del 26 de enero de 2018.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Sobre este último aspecto es necesario señalar que si bien la Secretaría Distrital de Hábitat no mencionó dicha licencia, si señaló de manera expresa que las obras adicionales en la cubierta, y las modificaciones de la altura del edificio, alteraron las condiciones estructurales del edificio.

En lo que atañe al testimonio del señor [REDACTED], tal y como se señaló en el acápite correspondiente a su análisis, se pudo advertir que aunque en su calidad de diseñador no se afectara su imparcialidad, en su calidad de supervisor arquitectónico de la obra si, pues las falencias presentadas podrían poner también en entredicho su labor de vigilancia frente a estos aspectos.

Por otra parte, si bien el apoderado del tercero interesado alude en su escrito al dictamen pericial emitido por el señor [REDACTED], es importante reiterar lo señalado en el numeral 36.2.2.4 de este acto administrativo, en cuanto a que no se pudo determinar la idoneidad del perito al no haber aportado las certificaciones que acreditaban su experiencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 226 del Código General del Proceso.

De otro lado, en cuanto al incumplimiento del dictamen pericial realizado por la arquitecta [REDACTED], esta Dirección se remite a lo desarrollado en el acápite número 36.2.2.3. de este acto administrativo, en el sentido de indicar que al valorar el medio probatorio no se puede constatar la veracidad de la experta por lo que las conclusiones técnicas de fondo allí obtenidas no pueden ser tenidas en cuenta por este Despacho para la exoneración de responsabilidad de la investigada.

Finalmente, en relación con la afirmación según la cual no es cierto que el tercero interesado no haya realizado mantenimiento a los bienes comunes de la copropiedad, advierte esta Dirección que, en efecto, en los documentos aportados por el **EDIFICIO NEOS NOGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.** dan cuenta que éste ejecutó todas las acciones tendientes a preservar el inmueble, tal y como se señaló previamente en el acápite número 36.1.8. del presente Acto Administrativo.

Así pues, una vez analizados los argumentos del apoderado de la copropiedad, esta Dirección considera que le asiste razón, comoquiera que en efecto, a partir del estudio de los medios probatorios obrantes en el plenario se pudo determinar la existencia de responsabilidad de la investigada como consecuencia de la existencia de fallas en la calidad, seguridad e idoneidad del bien inmueble.

### **36.2.5. Conclusiones frente a la imputación fáctica número 1:**

En atención a lo expuesto, una vez elaborado el estudio de los medios probatorios obrantes en el plenario, en contraste con los argumentos esgrimidos por la defensa de la sociedad investigada y del tercero interesado, esta Dirección considera probada la vulneración a lo dispuesto en el artículo 6 de la ley 1480 de 2011, por fallas en la calidad, idoneidad y seguridad del inmueble **EDIFICIO NEOS NOGAL -PROPIEDAD HORIZONTAL**, construido por el sujeto pasivo, razón por la cual se impondrá la sanción administrativa a que haya lugar en los términos del artículo 61 de la Ley 1480 de 2011.

### **TRIGÉSIMO SÉPTIMO: SANCIÓN ADMINISTRATIVA.**

Encontrándose demostrado el incumplimiento por parte de **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1, a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1480 de 2011, se debe imponer una sanción pecuniaria en los términos establecidos en el Estatuto del Consumidor<sup>67</sup>.

Para efectos de la graduación de la multa deberá atenderse a las particularidades del presente caso, de cara a los criterios establecidos en el párrafo del artículo 61 de la Ley 1480 del 2011, que corresponden a: **i)** el daño causado a los consumidores; **ii)** la persistencia en la conducta infractora; **iii)** la reincidencia en la comisión de las infracciones en materia de protección al consumidor; **iv)** la disposición o no de buscar una solución adecuada a los consumidores; **v)** la disposición o no de colaborar con las autoridades competentes; **vi)** el beneficio económico que se

<sup>67</sup> Reglamentado por el Artículo 1° del Decreto 074 de 2012: Criterios para graduar las sanciones administrativas. "Para efectos de imponer las sanciones previstas en el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011, la Superintendencia de Industria y Comercio aplicará los criterios establecidos para la graduación de las multas, previstos en el párrafo 1° del mismo artículo".

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

hubiere obtenido para el infractor o para terceros por la comisión de la infracción; vii) la utilización de medios fraudulentos en la comisión de la infracción o cuando se utiliza a una persona interpuesta para ocultarla o encubrir sus efectos; y viii) el grado de prudencia o diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas pertinentes.

Teniendo que, aunque este Despacho revisará los ocho (8) criterios para fijar una sanción ajustada a derecho, y que se observan los principios de proporcionalidad y razonabilidad, la participación de los mismos dependerá de su pertinencia frente a los hechos probados. De manera que, en la tasación de la multa, algunos afectarán directamente el valor de la misma y otros serán descartados por su incapacidad de alterar la estimación cuantitativa.

En ese orden de ideas, y en cuanto al daño a los consumidores, se tendrá en cuenta que la afectación a que hace referencia este criterio difiere del daño cierto y resarcible, y más bien obedece a la potencialidad con que la conducta infractora puede perjudicar a un universo de consumidores, y que el hecho de infringir el marco jurídico de esta investigación, involucra la vulneración de un interés jurídico tutelado desde la constitución -los derechos de los consumidores-.

Al respecto se evidenció que la investigada defraudó las expectativas de los consumidores al hacer entrega del **EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, P.H.**, con defectos constructivos que afectaron la estructura de la edificación y el uso de zonas comunes, y que a su turno devinieron en un impedimento de quienes adquirieron su apartamento en dicho proyecto, para satisfacer de manera plena las necesidades para las cuales fue diseñado y comercializado, toda vez que es bien sabido que los elementos estructurales son los que mantienen un edificio en pie, y que la existencia de zonas comunes se torna irrelevante cuandoquiera que no pueden utilizarse pese a que al momento de adquirir la unidad de vivienda no solo se tiene en cuenta ésta sino la totalidad de zonas comunes que ofrece el proyecto. De allí que se haya advertido una falla en la calidad y en la idoneidad del bien inmueble.

Así mismo, se pudo advertir que el inmueble tiene la potencialidad de poner en riesgo la salud e integridad de sus habitantes y de los consumidores en general en atención a aspectos como la existencia de una escalera sin ningún tipo de fijación, de instalaciones descolgadas, de un pararrayos sin continuidad, vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, ingreso de aguas filtradas al tanque de agua, entre otras. Situaciones que pueden implicar la caída de cualquiera de los elementos de la obra, la modificación de las condiciones estructurales que la mantienen en pie, la causación de daños en las personas o en la edificación como consecuencia de rayos, adquisición de hongos a través del agua del edificio, etc.

En la misma línea, se tiene que el hecho de que el sujeto pasivo haya incumplido la norma colombiana de construcción sismo resistente NSR-10 en varios aspectos, en concreto, en los relacionados con la existencia de fisuras en la plaza del entrepiso de la cubierta, vigas cortadas, aceros de refuerzo expuestos a la intemperie y con corrosión, mallas con escaso recubrimiento de concreto, concreto escarificado, hormigueros en los elementos estructurales, acero deformado, caída y/o ausencia de ladrillos de la fachada de dicha estructura, fisuras en vigas y viguetas del entrepiso del sótano 1 cerca de donde se ubica el tanque subterráneo, hundimientos en la plaza de supresión en el sector del parqueadero 202, y escaleras sin pasamanos en los pisos 12 a 14, lo cual genera una presunción de fallas en seguridad del bien de conformidad con lo establecido en el numeral 14 del artículo 5° de la Ley 1480 de 2011.

Las circunstancias descritas se configuran en un daño grave a los consumidores, comoquiera que los consumidores toman la decisión más importante de sus vidas al adquirir un inmueble, por la inversión de sus ahorros, la destinación de capital y la adquisición de créditos con terceros que respalden sus obligaciones. Así mismo, teniendo en cuenta que probablemente la adquisición de los apartamentos que conforman el inmueble se hizo con vocación de amplia permanencia y para construir hogares protegidos y blindados de cualquier perturbación.

En cuanto a la "*persistencia*<sup>68</sup> de la conducta infractora" debe tenerse en cuenta que este concepto hace alusión a la duración en el tiempo que se puede predicar respecto del actuar

<sup>68</sup> Persistir. (Del lat. *persistere*) 1. intr. Mantenerse firme o constante en algo. 2. intr. Durar por largo tiempo. Ver definición en <http://lema.rae.es/drae/?val=persistir>.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

desplegado por un productor o proveedor que resulta contrario a las normas de la Ley 1480 de 2011- Estatuto del Consumidor-.

En ese sentido debe ponerse de presente que, de conformidad con el apartado sobre los aspectos técnico constructivos que fue incorporado tanto en el escrito de descargos como en el de alegatos de conclusión presentados por la investigada, se puede evidenciar que para tales fechas persistían algunas de las fallas como las relacionadas con la falta de soporte de la escalera del piso 1401, el emboquillado irregular de ladrillo, el exceso de materiales de construcción que podría generar sobre esfuerzo en la cubierta de la Edificación, entre otros.

Finalmente, en cuanto al criterio número 4°, debe ponerse de presente que frente al pararrayos sin continuidad, tanque de agua afectado por óxido, terminados de las escaleras, e instalaciones sin marquillado, la investigada logró demostrar, a través de las pruebas reproducidas en el acápite de aspectos técnico constructivos de sus escritos de defensa, que ejecutó actos posteriores tendientes a dar solución a las fallas presentadas, razón por la cual este criterio será aplicado como atenuante para el monto de la sanción a imponer.

En ese orden de ideas, este Despacho debe señalar que, dadas las circunstancias particulares de la presente investigación contra la aquí investigada, no son aplicables los criterios de dosificación comprendidos en los numerales 3°, 5°, 6°, 7° y 8° del parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 1480 de 2011.

Así las cosas, en atención a las consideraciones expuestas y comoquiera que la investigada no alegó ni acreditó alguna causa extraña que justifique su actuar, esta Dirección le impondrá una multa a **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1, por la suma de **MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (\$1.000.000.000)** equivalentes a **MIL (1000)** salarios mínimos legales mensuales vigentes, y que corresponden a **26313,02 UVT**, a la fecha de la presente Resolución.

#### **TRIGÉSIMO OCTAVO: CONSIDERACIÓN FINAL**

De conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, por medio de la cual se expidió el "*Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022*", les corresponde a las autoridades que tengan a su cargo cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas fijados con base en el salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV), establecer a partir del 1° de enero de 2020, dichos valores en la unidad de Valor Tributario –UVT vigente.

En cumplimiento de la anterior disposición, esta Entidad a efectos de cumplir con lo antes expuesto, procederá a tener en cuenta respecto del valor de la multa el monto del salario mínimo legal mensual vigente para la presente vigencia fiscal<sup>69</sup> así como calculará el equivalente en el valor de la Unidad de valor Tributario vigente<sup>70</sup> para el momento de la imposición de la sanción.

En mérito de lo expuesto, esta Dirección,

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer una multa a **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1, por la suma de **MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (\$1.000.000.000)** equivalentes a **MIL (1000)** salarios mínimos legales mensuales vigentes, y que corresponden a **26313,02 UVT**, a la fecha de la presente Resolución.

**PARÁGRAFO:** El valor de la sanción pecuniaria que por esta resolución se impone, deberá efectuarse utilizando la forma universal de recaudo, consignando en efectivo o cheque de gerencia en el Banco de Bogotá, Cuenta Corriente N°062-87028-2, a nombre de la Superintendencia de Industria y Comercio, Código Rentístico N°03, NIT. 800.176.089-2, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta resolución, pago que debe acreditarse en la ventanilla de la Tesorería de esta Superintendencia con el original de la consignación, donde le expedirán el recibo de caja aplicado a la resolución sancionatoria. Vencido este plazo se cobrarán intereses por cada día de retraso, liquidados a la tasa del 12% efectivo anual.

<sup>69</sup> El salario mínimo legal mensual vigente para el año 2022 es de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000.).

<sup>70</sup> El valor de Unidad de Valor tributario (UVT) que registró para el año 2022 es de TREINTA Y OCHO MIL CUATRO PESOS (\$38.004).

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notificar personalmente el contenido de la presente Resolución a **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1, a través de su apoderado, entregando copia de la misma y advirtiéndole que contra el presente acto administrativo proceden los recursos de reposición ante la Directora de Investigaciones de Protección al Consumidor y apelación ante la Superintendente Delegada para la Protección del Consumidor, los cuales deben ser interpuestos dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de este acto y conforme con lo establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** personalmente el contenido de esta resolución a los señores [REDACTED] identificado con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED] [REDACTED] identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED] [REDACTED] identificado con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED] [REDACTED] identificado con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] identificado con la cédula de ciudadanía No. [REDACTED], entregándoles copia de la misma y advirtiéndoles que contra el presente acto administrativo proceden los recursos de reposición ante la Directora de Investigaciones de Protección al Consumidor y apelación ante la Superintendente Delegada para la Protección del Consumidor, los cuales deben ser interpuestos dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de este acto y conforme con lo establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR** el contenido de esta resolución al señor [REDACTED], identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED], en calidad de promotor de la sociedad investigada **NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** identificada con NIT. 830.070.966-1, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., 26 de julio de 2022

La Directora de Investigaciones de Protección al Consumidor,



**PAOLA ANDREA PÉREZ BANGUERA**

**NOTIFICACIÓN:**

Investigada:	<b>NEOS GROUP S.A.S. EN REORGANIZACIÓN</b>
Identificación:	NIT 830.070.966-1
Representante Legal:	[REDACTED]
Identificación:	[REDACTED]
Dirección de notificación judicial:	Calle 79 B # 8-10 P 3
Ciudad:	Bogotá, D. C.
Correo electrónico de notificación:	<a href="mailto:presidencia@neosgroup.com.co">presidencia@neosgroup.com.co</a>

Apoderado:	[REDACTED]
Identificación:	[REDACTED]
Tarjeta Profesional:	[REDACTED]
Dirección:	[REDACTED]
Ciudad:	[REDACTED]
E-mail de notificación judicial:	[REDACTED]
Otros correos registrados:	[REDACTED]

Apoderado sustituto:	[REDACTED] <sup>71</sup>
Identificación:	[REDACTED]
Tarjeta Profesional:	[REDACTED]
Dirección de notificación Indicada por el apoderado:	[REDACTED]
Ciudad:	[REDACTED]
Correo electrónico indicado Por el apoderado:	[REDACTED]

<sup>71</sup> De acuerdo con la sustitución de poder visible en el consecutivo número 18-284669-105 del 28 de septiembre de 2021.

"Por la cual se decide una actuación administrativa"

Tercero interesado: EDIFICIO NEOS NOGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL  
Identificación: NIT. 901.018.474-5  
Representante legal: [REDACTED]  
Identificación: [REDACTED]  
Apoderado: [REDACTED]  
Identificación: [REDACTED]  
Tarjeta Profesional: [REDACTED]  
Dirección de notificación  
Indicada por el apoderado: [REDACTED]  
Ciudad: [REDACTED]  
Correo electrónico indicado  
Por el apoderado: [REDACTED]

**Tercero interesado:**  
Identificación: [REDACTED]  
Correo electrónico de  
notificación: [REDACTED]  
Dirección de notificación:  
Ciudad: [REDACTED]

**Tercero interesado:**  
Identificación: [REDACTED]  
Correo electrónico de  
Notificación: [REDACTED]  
Dirección de notificación:  
Ciudad: [REDACTED]

**Tercero interesado:**  
Identificación: [REDACTED]  
Correo electrónico de  
Notificación: [REDACTED]  
  
Dirección de notificación:  
Ciudad: [REDACTED]

**Tercero interesado:**  
Identificación: [REDACTED]  
Correo electrónico  
De notificación: [REDACTED]  
Dirección de notificación:  
Ciudad: Bogotá D.C.

**Tercero interesado:**  
Identificación: [REDACTED]  
Correo electrónico de  
Notificación: [REDACTED]  
  
Dirección de notificación:  
Ciudad: [REDACTED]

**Tercero interesado:**  
Identificación: [REDACTED]  
Correo electrónico de  
Notificación: [REDACTED]  
  
Dirección de notificación:  
Ciudad: [REDACTED]

**Tercero interesado:**  
Identificación: [REDACTED]  
Correo electrónico  
De notificación: [REDACTED]  
Dirección de notificación:  
Ciudad: [REDACTED]

**COMUNICACIONES:**  
Promotor investigada: [REDACTED]  
Identificación: [REDACTED]  
Dirección del promotor:  
Ciudad: [REDACTED]  
Correo electrónico: [REDACTED]