

Bogotá D.C.,

Señor (a):

**Administrador (a) y/o Representante Legal (o quien haga sus veces)**

EDIFICIO LIBERTAD

Dirección: CALLE 3 # 20-63-OFICINA ADMINISTRACIÓN

Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE  
2021

Expediente No. 1-2019-40414-1

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2021-55999**

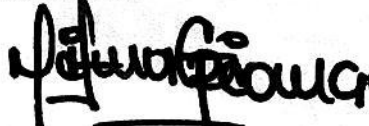
FECHA: 2021-10-11 16:46 PRO 820884 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 8 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACION  
DESTINO: EDIFICIO LIBERTAD  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDIT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del **AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021**, "*por el cual se abre una investigación administrativa*", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico [notificaciones@habitatbogota.gov.co](mailto:notificaciones@habitatbogota.gov.co) el formato PM05-FO570-V2 denominado "**AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**" (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente


**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ana Cárdenas - Contratista SIVCV

Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SIVCV

Anexo auto 1494 del 4 de octubre de 2021, lo enunciado en 8 folios



*"Por el cual se abre una investigación administrativa"*

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


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

**CONSIDERANDO:**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **YEHIMI TATIANA OVIEDO**, en calidad de propietaria del Apartamento 302 del **EDIFICIO LIBERTAD**, ubicado en la Calle 3 # 20-63 de esta ciudad, relacionada con las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SODIHAL SAS**, identificada con NIT. 900.602.618-1, representada legalmente por el señor **VITALIANO ALONSO DIAZ** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-40414 del 31 de octubre de 2019, Queja No. 1-2019-40414-1 (folios 1 - 2).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SODIHAL SAS**, identificada con NIT. 900.602.618-1, representada legalmente por el señor **VITALIANO ALONSO DIAZ** (o quien haga sus veces); es el responsable de dicho proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación 2014065 (folio 4).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-63358 del 19 de noviembre de 2019 (folio 6), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SODIHAL SAS**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; a su vez, sobre dicho traslado le fue comunicado a la señora **YEHIMI TATIANA OVIEDO ALGARRA**, mediante radicado No. 2-2019-63357 de esa misma fecha.

Que de otra parte, 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 

**AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 2 de 16

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

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

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

*"Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección,*

**AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 3 de 16

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

*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).

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

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

Que una vez levantada la suspensión de términos y de conformidad a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario programar visita de carácter técnico al inmueble objeto de queja, diligencia que se programó para el día 21 de abril de 2021 y que fue comunicada a través de radicados No. 2-2021-15312 (folios 7), 2-2021-15314 (folio 8) y 2-2021-15315 (folio 10) del 06 de abril de 2021, al Administrador(a), a la sociedad enajenadora y a la quejosa, documentos recibidos el 8 de abril de 2021, tal y como lo evidencian las guías de emitidas por la empresa Servicios Postales Nacionales 4-72, YG270584715CO (folio 17), YG270584729CO (folio 9) y YG270584732CO (folio 18).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora, JEHIMI TATIANA OVIEDO ALGARA en calidad de copropietaria del proyecto de vivienda, tal y como se suscribió el acta de visita técnica (folio 11), mientras que por parte de la sociedad enajenadora no asistió delegado alguno.

Que con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-276 del 09 de julio de 2021 (folios 12 a 16), en el cual se concluyó: *ff*

AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021      Página 4 de 16

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

**"FECHA DE ENTREGA DE ÁREAS COMUNES:** entrega del primer apartamento fue en septiembre 2018 y se entregó el 51% en el mes de octubre del 2019.

### **HALLAZGOS**

*En la visita la quejosa quien fue la encargada de atender la visita ante la inexistencia de una administración; informó, que a la fecha el edificio se encuentra en su totalidad vendido y ocupado, adicionalmente que después de intentar establecer contacto con la constructora ellos informaron que no se haría responsables de la entrega de ninguno de los elementos faltantes del edificio por que habrían liquidado la sociedad. Ante esto se realizó la verificación de la sociedad en el Registro Único Empresarial y Social – RUES, evidenciando que la sociedad aún se encuentra activa. A partir de lo anterior los hechos denunciados fueron los siguientes.*

#### **1. No entrega de las áreas comunes**

*Frente a este hecho la copropiedad informó que no solo no han entregado las áreas comunes del edificio (al encontrarse sin terminar la mayoría de ellas) ni se entregó ningún tipo de información documental como planos, garantías o información de los equipos del edificio. Frente a estos hechos la norma dice en el ARTÍCULO G.1.2.2. del Código de la Construcción:*

*"Toda edificación a excepción de las clasificadas en los grupos de uso residencial R-1 "unifamiliar y bifamiliar" y R-2 "multifamiliar" con menos de cinco pisos, deberá tener un manual de operación y funcionamiento en el cual se consignent los siguientes aspectos:*

- a) Planos estructurales;*
- b) Planos e instrucciones de operación y mantenimiento para instalaciones hidráulicas y sanitarias, telefónicas, eléctricas, de gas, calefacción, ventilación mecánica y aire acondicionado, conductos de basuras y sistemas de incineración, transporte vertical, detección y extinción de incendios, y*
- c) Procedimiento de emergencia".*

*Adicionalmente la Ley 675 de 2001 en su artículo 24 establece: "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*

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

*salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios".*

*Por lo tanto, la afectación anterior se configura como **deficiencia constructiva**; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifican como **AFECCIÓN GRAVE***

## **2. Gabinete de incendios y extintores**

*Durante la visita se pudo comprobar la inexistencia de un sistema para la detección y extinción de incendios en todo el edificio, al encontrarse los gabinetes contra incendios completamente vacíos y sin suministro alguno de agua a pesar de existir las salidas correspondientes para las mangueras. Considerando que la solicitud de la Licencia de Construcción tiene fecha del 24 de mayo del 2017 se debe dar cumplimiento a lo estipulado en la NRS -10*

### **J.4.2 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS**

**J.4.2.8.2 — Grupo R-2 (Residencial multifamiliar) —** *Las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) deben estar protegidas por un sistema de alarmas de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y cumpliendo con los siguientes requisitos:*

- (a) Como mínimo se contará con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes cuando haya unidades de vivienda clasificada en este grupo localizadas a más de cuatro pisos por encima del nivel de descarga o a más de un piso por debajo del nivel de descarga, de acuerdo con lo indicado en i y ii, pero sin perjuicio de lo exigido en (b):*
- i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación manual de la alarma.*
  - ii. Se permiten limitaciones al acceso del sistema de activación manual en situaciones donde pueda ocurrir su activación irresponsable por parte de menores, donde puedan ser afectadas por vándalos, o donde haya presunción de circunstancias que puedan*

**AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021**      **Página 6 de 16**

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

*afectar su efectividad. El reglamento de copropiedad debe incluir provisiones respecto a las modificaciones que de forma autónoma pueda adoptar la copropiedad para implementar estas limitaciones cuya aprobación debe quedar debidamente documentada y solo podrán llevarse a cabo si implícita o taxativamente se incluye la exención de la responsabilidad de quienes intervinieron originalmente en el diseño, aprobación, construcción y procedimientos de mantenimiento del sistema. Toda modificación al sistema, sin su respectiva aprobación por la asamblea de copropietarios y trámite ante las autoridades competentes, desliga las responsabilidades de quienes intervinieron en su diseño, aprobación, construcción, y supervisión técnica bajo el amparo de la licencia de construcción que inicialmente concedió el permiso para su construcción. iii. Se instalará una estación manual cerca a la salida correspondiente de cada piso. iv. En caso de disponer de sistema automático de detección de humo o sistema de rociadores automático supervisado se podrá ubicar una única estación manual en el acceso del edificio.*

*(b) Es obligatorio disponer un sistema automático de detección de incendio si la edificación es de gran altura o contiene más de 24 unidades que dependan del mismo medio de evacuación y de acuerdo con lo siguiente: i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos especiales propios de la edificación a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación de la alarma. ii. Se debe colocar dentro del medio de evacuación al menos un sensor de incendio por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación de las unidades. iii. El sistema de detección automático no es necesario en edificios que no tienen pasillos interiores, que sirvan a las unidades y cuenten con un sistema de rociadores automáticos, siempre y cuando cada una de las unidades cuente con una puerta de salida directa al exterior.*

*(c) Las unidades de vivienda sin importar la altura del edificio deberán estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio conformado por al menos un detector con base sonora. No hay necesidad que este detector esté interconectado con la alarma general de incendio.*

**J.4.3 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS (Decreto 340 de 2012)**

**J.4.3.8.1 – Rociadores Automáticos.** *Todas las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial (R-2) están exentas de la obligación de colocar sistemas de rociadores para extinción de incendios.*

**AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 7 de 16

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

*J.4.3.8.2 – Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. En las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) se deben instalar tomas fijas para bomberos de 64 mm (2 ½") de diámetro y estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro para extinción de incendios diseñadas de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones, NTC 1669, y como referencia el Código para Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y Mangueras, NFPA 14, en los siguientes casos:*

- (a) En todos los pisos de las edificaciones del grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).*
- (b) En todos los pisos subterráneos para uso como estacionamiento ubicado bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).*
- (c) En edificios que tengan más de 15 m de altura debe disponerse de un sistema de estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro en toda su altura.*

*J.4.3.8.3 – Extintores de fuego portátiles. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y con la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10.*

*En estas condiciones, la falta de sistema de detección y extinción de incendios constituye una deficiencia constructiva que, por afectar las condiciones de uso y seguridad tanto de las áreas comunes como de las áreas privadas **AFECCIÓN GRAVE***

### **3. Tanques de reserva de agua de cada apartamento del edificio**

*Frente a los hechos de esta queja fue informado por parte de la quejosa que el enajenador les indico que el área cerrada junto al edificio en su costado sur era la asignada para la instalación de los tanques de agua del edificio; sin embargo, dicha instalación nunca que realizo y por el contrario este espacio quedo cerrado y sin uso alguno al con contar con la red hidráulica. En estas condiciones la edificación no cuenta con reserva de agua potable. Al respecto el Código que Construcción de Bogotá dispone:*

*PARÁGRAFO D.3.2.4.6. Debe proveerse un tanque de almacenamiento, cuya capacidad mínima sea igual al consumo de 1 día; en caso de diseñar tanque subterráneo o elevado, el volumen total debe dividirse en un cuarenta por ciento (40%) para el tanque elevado y en un sesenta por ciento (60%) para el tanque subterráneo.*

*PARÁGRAFO D.3.2.4.7. Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas*



*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

*freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.*

*PARÁGRAFO D.3.2.4.9. Todos los tanques de almacenamiento que funcionen por gravedad deben estar provistos de tubos de rebose colocados a una distancia no menor de 10 cm medida por debajo de la tapa del tanque. Estos tubos deben tener un diámetro mayor que el de suministro de agua, y no menor que los indicados en la tabla D.3-2.*

*PARÁGRAFO D.3.2.4.10. Los tubos de rebose deben protegerse contra la entrada de insectos.*

*PARÁGRAFO D.3.2.4.11. Todos los tanques de almacenamiento deben disponer de un tubo de limpieza, cuyo diámetro debe ser igual al diámetro del tubo de rebose, instalado de manera que el agua no cause daño alguno al ser drenado y garantice la completa limpieza del tanque. Los tanques de almacenamiento con capacidad superior a 50 metros cúbicos, deben proveerse de divisiones que permitan su limpieza sin eliminar la capacidad de suministro.*

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

*PARÁGRAFO D.3.2.4.21. Los tanques bajos, deben ubicarse a una distancia mayor de 3 m de muros de lindero de los desagües de aguas negras.*

*PARÁGRAFO D.3.2.4.22. Los tanques altos deben construirse en concreto armado, metal o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no afecte la calidad del agua potable.*

*Por lo tanto, la afectación anterior se configura como **deficiencia constructiva**; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifican como **AFECTACIÓN GRAVE**.*

#### **4. Áreas comunes como salón comunal, BBQ en terraza sin terminar**

*Durante la visita se pudo observar que diferentes espacios de las áreas comunes se encuentran sin terminar tal como lo son el salón comunal, el BBQ de la terraza, baño social y el cuarto de seguridad. En el caso del BBQ solo fue entregado el mesón para el lavaplatos, el mismo sin la conexión para el desagüe y sin zona de parrilla, las que se encuentran actualmente son de diferentes propietarios por ende son del uso exclusivo del dueño a quien*

**AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 9 de 16

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

*corresponde.*

*Frente al salón comunal (imagen 6) este se encuentra sin terminar en la zona designada para la cocina, al igual que las salidas eléctricas para la iluminación, esta zona jamás fue entregada por el constructor, de común acuerdo después de varios meses sin ningún tipo de avance o trabajo por parte de la constructora los propietarios de los apartamentos abrieron la puerta correspondiente a este para hacer uso de este como deposito general.*

*En el baño comunal del edificio (imagen 7) se pudo evidenciar la falta de culminación de este al no existir la instalación de una puerta de acceso, al igual que la instalación definitiva de la iluminación eléctrica.*

*Como otra área afectada se encuentra el cuarto de seguridad (imagen 8) este espacio fue asignado por parte del constructor, sin embargo, el mismo no cuenta con iluminación eléctrica ni una puerta para el mismo.*

*En cuanto a los hechos anteriormente nombrados el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):*

*Título II - Para la Seguridad*

*Capítulo 8°. En las Construcciones*

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

*Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores Capítulo 3°. La Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario*

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

*Tampoco se da cumplimiento al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 la cual dice que:*

*"ARTÍCULO 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos."*

**AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 10 de 16

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

*según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. PARÁGRAFO 1°. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. PARÁGRAFO 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal."*

*Por lo tanto, la afectación anterior se configura como **desmejoramiento en las especificaciones** al no cumplir con la entrega de estas zonas y como **deficiencia constructiva**; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifican como **AFECTACIÓN GRAVE**.*

#### **5. Conexiones eléctricas expuestas en sótanos**

*La quejosa también señaló que dentro de las áreas comunes inconclusas se encuentran las conexiones eléctricas sin terminar, estos hechos fueron visibles en el sótano 1 y 2 en los que se evidenciaron rosetas sueltas y conexiones eléctricas sin encamisar lo que causa la exposición directa del cableado.*

*Frente a este hecho la norma dice en la **resolución 18 294 del 6 de agosto de 2008 (RETIE)***

#### **ARTÍCULO 36°. ASPECTOS GENERALES DE LAS INSTALACIONES PARA USO FINAL DE LA ELECTRICIDAD.**

*Las instalaciones para uso final de la electricidad, denominadas comúnmente como instalaciones interiores, o instalaciones domiciliarias o receptoras, son las que están alimentadas por una red de distribución o por una fuente de energía propia y tienen como objeto permitir la entrega de la energía eléctrica para su uso final. Dentro de este concepto hay que incluir cualquier instalación receptora, aunque toda ella o alguna de sus partes esté situada a la intemperie. Si en una instalación eléctrica de*

**AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 11 de 16

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

*baja tensión están integrados circuitos o elementos en los que las tensiones empleadas son superiores al límite establecido para la baja tensión y para los cuales este Capítulo no señala un requisito específico, se deben cumplir en ella las prescripciones técnicas y de seguridad de los apartes de media o alta tensión.*

#### **Artículo 17. REQUISITOS DE PRODUCTOS**

##### **17.12 CAJAS Y CONDULETAS**

*Las cajas, conduletas y en general los elementos utilizados como encerramientos de aparatos eléctricos deben cumplir los siguientes requisitos adaptados de las normas NTC 2958, UL 50, UL 746C, IEC 60670-1, IEC 60670-24 e IEC 60998-2-5, y demostrar su cumplimiento mediante el certificado de producto.*


##### **17.12.1 Requisitos de instalación**

*a) Las cajas y conduletas deben instalarse de conformidad con los lineamientos del Capítulo 3 de la NTC 2050 Primera Actualización.*

*b) Las cajas utilizadas en las salidas para artefactos de alumbrado (portalámparas), deben estar diseñadas para ese fin y no se permite la instalación de cajas rectangulares.*

*c) En paredes o cielorrasos de concreto, ladrillo o cualquier otro material no combustible, las cajas deberán ser instaladas de modo que el borde frontal de dicha caja no se encuentre a más de 15 mm de la superficie de acabado final; cuando por razones constructivas no se pueda cumplir este requisito se deberá instalar suplementos a la caja, aprobados para ese uso; en todo caso se deberá garantizar el encerramiento, la estabilidad mecánica del aparato o equipo a instalar y las distancias de seguridad. En paredes o cielorrasos construidos en madera u otro material combustible, las cajas deberán quedar a ras o sobresalir de la superficie de acabado.*

*Por lo tanto, la afectación anterior se configura como **deficiencia constructiva**; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifican como **AFECTACIÓN GRAVE**.*

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No. 21-276 del 09 de julio de 2021, describe que los hallazgos **"1. No entrega de las áreas comunes"**, **"2. Gabinete de incendios y extintores"**, **"3. Tanques de reserva de agua de cada apartamento del edificio"**, **"4. Áreas comunes como salón comunal BBO en terraza sin terminar"**, y **"5. Conexiones eléctricas expuestas en sótanos"** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones, respectivamente, calificadas como afectaciones graves que alteran las condiciones de uso, habitabilidad, funcionamiento y seguridad de los bienes comunes del 

**AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 12 de 16

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

proyecto de vivienda, en atención a lo establecido en el Artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

De otro lado, una vez analizada la información suministrada, se identifica que las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión fueron entregadas entre septiembre de 2018 y octubre de 2019, tal y como se plasmó en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-276 del 09 de julio de 2021 (folios 12 a 16), y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 31 de octubre de 2019, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad administrativa para imponer sanciones y órdenes con relación a las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones calificadas como afectaciones GRAVES. Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, establece lo siguiente:

***"Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:***

*Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.* (subrayado fuera del texto)

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones (...)"*

En ese orden de ideas, los hechos **"1. No entrega de las áreas comunes"**, **"2. Gabinete de**


**AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 13 de 16

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

**incendios y extintores**", **"3. Tanques de reserva de agua de cada apartamento del edificio"**, **"4. Áreas comunes como salón comunal BBO en terraza sin terminar"**, y **"5. Conexiones eléctricas expuestas en sótanos"**, calificados como deficiencias constructivas, se encuentran dentro del término de oportunidad con que cuenta esta Subdirección para imponer sanciones y órdenes, ya que es claro que no transcurrieron más de tres (3) años desde la fecha de entrega de las zonas comunes, y el momento en el cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja.

Así las cosas, los hechos mencionados constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: Acuerdo 20 de 1995 (Código de la construcción de Bogotá), Artículo G.1.2.2., (a), (b), (c), Parágrafos., D.3.2.4.6., D.3.2.4.7., D.3.2.4.9., D.3.2.4.10., D.3.2.4.11., D.3.2.4.20., D.3.2.4.21., D.3.2.4.22.; Ley 675 de 2001, Artículo 24; NRS-10 (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente), literales J.4.2., J.4.2.8.2., J.4.3., J.4.3.8.1., J.4.3.8.2., J.4.3.8.3.; Acuerdo 79 de 2003 (Código de Policía de Bogotá D.C.), artículo 23, numeral 12, y artículo 114; Resolución 18 294 del 6 de agosto de 2008 (RETIE), Artículos 36, 17, 17.2., 17.12.1; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-276 del 09 de julio de 2021, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Por su parte el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup> y con 

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.

**AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 14 de 16

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresado por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

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

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

4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

**AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 15 de 16

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

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

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."<sup>2</sup>(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

En el caso *sub examine*, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades señaladas que afectan el inmueble en cuestión. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6º del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### **RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SODIHAL SAS**, identificada con NIT. 900.602.618-1, representada legalmente por el señor **VITALIANO ALONSO DIAZ** (o quien haga sus veces); en su condición de enajenador del proyecto de vivienda **EDIFICIO LIBERTAD**, con ocasión a los hallazgos identificados como "1. No entrega de las áreas comunes", "2. Gabinete de incendios y extintores", "3. Tanques de reserva de agua de cada apartamento del edificio", "4. Áreas comunes como salón comunal BBQ en terraza"

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



**AUTO No. 1494 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2021**      Página 16 de 16

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

**sin terminar**", y "**5. Conexiones eléctricas expuestas en sótanos**", descritos en el informe de verificación de hechos No. 21-276 del 9 de julio de 2021, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

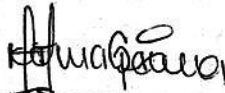
**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SODIHAL SAS**, identificada con NIT. 900.602.618-1, representada legalmente por el señor **VITALIANO ALONSO DIAZ** (o quien haga sus veces);, y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comunicar el presente Auto al Administrador (a) y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO LIBERTAD**, de esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO.** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los cuatro (4) días del mes de octubre de dos mil veintiuno (2021).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Milena Guevara Triana".

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