

Bogotá D.C.,

Señor (a):
Propietario del Apartamento 401 (o quien haga sus veces)
EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO
Carrera 65 No. 97 – 40 Apartamento 401
Bogotá, D.C.

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

2-2021-68903

MOTORIZADO

FECHA DE EMISIÓN: 2021-11-24 NO 840656 FOLIOS: 1
ANEXOS: 8 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: PROPIETARIO APARTAMENTO 401
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

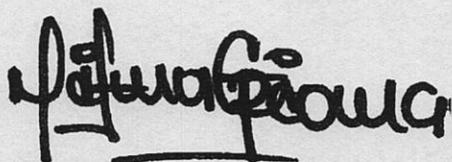
Asunto: Comunicación **AUTO No. 3434 del 24 de noviembre de 2021**
Expediente No. **1-2020-10707-2**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO del AUTO No. 3434 del 24 de noviembre 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 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: Diana Paola Montealegre V. – Contratista SIVCV
Revisó: Diego Fernando Hidalgo – Contratista SIVCV
ANEXO: Contentivo en 08 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 el señor **CESAR AUGUSTO CUELLAR CAICEDO**, en calidad de propietario del apartamento 401 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO**, ubicado en la Carrera 65 # 97-40 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del referido inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.485.708-1, representada legalmente por la señora **ELIANA MARIA MONTOYA RESTREPO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-10707 del 16 de junio de 2020, Queja No. 1-2020-10707-2 (folios 01-02).

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 **GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.485.708-1, representada legalmente por la señora **ELIANA MARIA MONTOYA RESTREPO** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO**, y cuenta con registro de enajenación 2017198.

Que mediante radicado No. 2-2020-13006 de fecha 24 de junio de 2020 se dio acuse de recibido al trasado de la queja recibida. (folio 04).

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y 

AUTO No. 3434 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021 Página 2 de 15

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

Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

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

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

"Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subrayado fuera de texto).

AUTO No. 3434 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021 Página 3 de 15

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

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., *"Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad"*, se dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

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

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación radicada No. 2-2020-23011 del 03 de septiembre de 2020 (folios 09-11), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, 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, dicho traslado fue comunicado mediante radicados No. 2-2020-23005, 2-2020-23008 del 03 de septiembre de 2020 (folios 05-08) a la Representante Legal y/o Administradora del proyecto de vivienda y al señor **CESAR AUGUSTO CUELLAR CAICEDO**, en condición de quejoso.

Que mediante radicado No. 1-2020-24028 de fecha 21 de septiembre de 2020 la sociedad enajenadora descorre el traslado de la queja y manifiesta que en atención a los requerimientos solicitados por el propietario del apartamento 401 se realizaron los trabajos y se recibe a satisfacción el día 03 de febrero de 2020, en relación con la terraza o placa del apartamento afirma que el sistema de ventilación obedece a los apartamentos de piso inferior superior en su media vertical y no circulan por el techo del apartamento referido y cuenta con parámetros establecidos en normatividad de construcción; en cuanto, las fachadas y las culatas laterales del edificio señala que fue impermeabilizada para luego ser cubierta con cerámica y los demás acabados; los pisos de la zona común incluyendo placa y escaleras son pisos que cumplen con la normatividad comercial; las garantías de los equipos hidráulicos electrónicos de zonas comunes serán entregados al administrador; la señalización de servicios (agua, luz, gas y parabólica) cumplen con la normatividad exigida por los operadores de servicios públicos; y por último, aduce que sobre las amenazas por parte de la constructora tales no existen. Adjunta, para tal efecto, registros fotográficos. (folios 16-25) 

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

Que mediante radicado No. 1-2020-24318 de fecha 22 de septiembre de 2020 la sociedad enajenadora allega escrito nuevamente dando contestación a la queja en los términos anteriormente señalados. (folios 26-35).

Que mediante radicado No. 1-2020-24416 de fecha 23 de septiembre de 2020, por tercera vez la sociedad enajenadora allega escrito de contestación de la queja. (folios 36-57).

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2020-39281 y 2-2020-39282 del 06 de noviembre de 2020, a la sociedad enajenadora y a la quejosa, respectivamente. (Folios 58-61); diligencia que se programó para el día 24 de noviembre de 2020 a las 09:30 a.m.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor **CESAR AUGUSTO CUELLAR** en calidad de propietario del apartamento 401 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO**, y por parte de la sociedad enajenadora el señor **CARLOS ROJAS** en calidad de arquitecto contratista post ventas, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 62 del expediente.

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-438 del 14 de septiembre de 2021 (folios 63-67), en el cual se concluyó:

“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: febrero 2020

(...)

HALLAZGOS

1. Fisuras y humedades en muros.

Se evidenciaron fisuras y humedades en muros tanto al interior del apto 401 como en las zonas comunales, las humedades se dan en su mayoría por las juntas de las ventanas, las humedades que se producen hacia el vacío del interior ya que la marquesina instalada es muy alta y permite el paso del agua al interior de la edificación cuando llueve.

*Estas deficiencias se catalogan como una **deficiencia constructiva grave** por la afectación que se genera tanto al interior del apartamento como en las circulaciones internas del edificio.*



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

Estas deficiencias incumplen lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995 en lo referente al
CAPÍTULO

B.10 ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS Y ACABADOS.

Sección B.10.1 GENERAL

En este capítulo se especifican los requisitos generales de funcionalidad, seguridad y resistencia, que deben cumplir los elementos complementarios, provisionales o definitivos que son necesarios en cualquier obra de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación o demolición de una edificación.

ARTÍCULO B.10.2.7. Techos Vidriados.

Los techos vidriados, deben cumplir los requisitos mínimos de altura además de cumplir los requisitos aquí especificados.

PARÁGRAFO B.10.2.7.1. *En este párrafo se especifican los requisitos mínimos, que deben cumplir las claraboyas.*

B.10.2.7.1.1 (sic). *Las claraboyas deben construirse con marcos y bastidores de metal o concreto reforzado y deben anclarse firmemente.*

B.10.2.7.1.2 (sic). *Los vidrios que formen un ángulo con la horizontal inferior a 45., deben montarse por lo menos 10 cm por encima del plano del techo sobre un bordillo construido de acuerdo con los marcos.*

PARÁGRAFO B.10.2.7.2. Bóvedas y cúpulas. *Las bóvedas o cúpulas en concreto reforzado y mampostería, tengan o no vidrios incluidos, deben tener una continuidad estructural completa y su superficie debe impermeabilizarse según los requerimientos del material, conforme a lo establecido en el capítulo B.5, "protección contra la intemperie". En las cúpulas o bóvedas de estructura metálica y vidrio, las juntas de los elementos deben sellarse con materiales que toleren las dilataciones y controlen la humedad.*

Sección B.10.3 ACABADOS

En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes.

Sección B.5.5 SELLADO DE JUNTAS

ARTÍCULO B.5.5.1. Objetivo.

En este artículo se exponen los requisitos y recomendaciones que deben cumplirse para el sellado de juntas entre losas de concreto.

ARTÍCULO B.5.5.5. *Los componentes deben mezclarse en la proporción, forma y condiciones indicadas por el fabricante, haciendo la operación de mezclado a la temperatura ambiente, bien a mano o por medios mecánicos que no incluyan cantidades excesivas de aire en el material.*

ARTÍCULO B.5.5.6. *El material de relleno y sellador de las juntas deben colocarse dentro de las mismas en cantidad suficiente para que queden llenas totalmente siguiendo las especificaciones técnicas que el fabricante suministre para cumplir el factor de forma. En caso de que haya circulación de personas y vehículos sobre la junta, esta junta*

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

de dilatación debe protegerse con una banda o tira de papel, cuyo ancho debe ser dos veces y media mayor que el ancho de la junta, mientras que el sellador seco, y para que la superficie del mismo quede nivelada con la superficie de la cubierta.

ARTÍCULO B.5.5.7. En el caso de sellado con materiales de aplicación en caliente debe tenerse en cuenta que la mayor parte, si no la totalidad, de los materiales conocidos, que cumplen los requisitos prescritos en este código, pueden experimentar transformaciones deseables, cuando se calientan a elevadas temperaturas durante prolongados períodos de tiempo.

ARTÍCULO B.5.5.8. Debe prestarse gran atención a la elección del equipo de calentamiento que vaya a utilizarse, de la manera que resulte adecuado para el fin que se persigue. Durante el calentamiento, el material debe someterse a una agitación mecánica continua, y a una rigurosa vigilancia de la temperatura. Debe evitarse el contacto directo llama con el material, recomendándose el calentamiento al "baño maría".

2. Instalaciones eléctricas deficientes

Dentro de la edificación se encontraron deficiencias en las instalaciones eléctricas instaladas tanto para las zonas comunes como para al interior de los apartamentos, entre las deficiencias encontradas están; el sistema de citofonía no funciona a pesar de estar instalado, al interior de los apartamentos y en las zonas comunes se encuentran cables sueltos que sobresalen de los apliques y de los accesorios eléctricos.

*Las fallas encontradas en las instalaciones eléctricas se consideran una **deficiencia constructiva grave**, ya que estas afectan los acabados y la habitabilidad de los espacios por parte de los propietarios.*

Estas afectaciones incumplen lo establecido en la Resolución número 180398 del 7 de abril de 2004 por la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE y las modificaciones previstas en la resolución número 18 0466 del 2 de abril de 2007.

*Capítulo VII REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA INSTALACIONES DE USO FINAL.
Artículo 40°. 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.

AUTO No. 3434 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021 Página 7 de 15

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

Si en una instalación eléctrica de 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.

Para efectos del presente Reglamento los requisitos contenidos en este Capítulo, deben ser tomados como complementarios de los requisitos de los demás Capítulos.

40.1 Aplicación de normas técnicas

Debido a que el contenido de la NTC 2050 Primera Actualización, (Código Eléctrico Colombiano), del 25 de noviembre de 1998, que está basada en la norma técnica NFPA 70, encaja dentro del enfoque que debe tener un reglamento técnico y considerando que tiene plena aplicación en el proceso de utilización de la energía eléctrica, se declaran de obligatorio cumplimiento los primeros siete capítulos

- Cap. 1. Definiciones y requisitos generales para instalaciones eléctricas.*
- Cap. 2. Los requisitos de alambrado y protecciones*
- Cap. 3. Los métodos y materiales de las instalaciones*
- Cap. 4. Los requisitos de instalación para equipos y elementos de uso general*
- Cap. 5. Los requisitos para ambientes especiales.*
- Cap. 6. Los requisitos para equipos especiales.*
- Cap. 7. Las condiciones especiales de las instalaciones.*

Para la adecuada aplicación de estos Capítulos deberán tenerse en cuenta las consideraciones establecidas en la Sección 90 (Introducción); el personal calificado que utilice la norma deberá tener en cuenta todas las consideraciones y excepciones aplicables a cada caso.

En el evento que se presenten diferencias entre el Anexo General y La NTC 2050 Primera Actualización, para efectos del RETIE primará lo establecido en el Anexo General, la autoridad para dirimir las es el Ministerio de Minas y Energía.

Se aceptarán instalaciones para uso final de la electricidad que cumplan normas técnicas internacionales, siempre que se dé estricto cumplimiento a la norma o normas aplicables a ese tipo de instalación. Normas tales como la serie IEC 60364, tendrán plena aceptación, siempre que la totalidad de la instalación cumpla con la norma específica que le aplique y no se generen combinaciones de normas que hagan peligrosa la instalación

40.3. Lineamientos generales aplicables a instalaciones eléctricas para uso final.

Los sistemas de protección de las instalaciones para uso final de la electricidad deben impedir los efectos de las sobre corrientes y sobretensiones, resguardar a los usuarios de los contactos directos y anular los efectos de los indirectos.

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

En las instalaciones de uso final de la electricidad se adoptarán las medidas de seguridad, tanto para la protección de los usuarios como para la protección de las redes, las cuales deben ser especificadas según las características y potencia de los aparatos receptores.

El propietario o poseedor de una instalación eléctrica, donde se presente un accidente de origen eléctrico que genere una lesión grave o la muerte de una persona, deberá reportarlo a la autoridad competente y al operador de red correspondiente, informando el nombre del accidentado, tipo de accidente, lugar y fecha del acontecimiento.

Con las excepciones establecidas en la NTC 2050 Primera Actualización, en las demás instalaciones eléctricas, sólo se aceptan como regímenes de conexión a tierra en baja tensión los de conexión sólida (TN-C-S o TN-S) o de impedancia limitadora.

Queda expresamente prohibido el régimen en el cual las funciones de neutro y de protección las cumple el mismo conductor (TN-C).

Las primeras medidas que se deben tener en cuenta en las instalaciones de uso final de la electricidad son:

40.3.1 Protección contra contacto directo o indirecto

a. Para prevenir y proteger contra contactos directos e indirectos deben implementarse al menos dos de las siguientes medidas:

- Alejamiento de las partes bajo tensión.*
- Colocación de obstáculos que impidan el acceso a las zonas energizadas.*
- Equipos de protección contra corrientes de fuga.*
- Empleo de Muy Baja Tensión. (<50 V en locales secos, <24 V en locales húmedos). • Dispositivos de corte automático de la alimentación.*
- Empleo de circuitos aislados galvánicamente, con transformadores de seguridad. Conexiones equipotenciales.*
- Sistemas de puesta a tierra.*
- Regímenes de conexión a tierra, que protejan a las personas frente a las corrientes de fuga.*

b. En unidades de vivienda menor o igual a 3,5 kVA instalados, se permite que los tomacorrientes con interruptor de circuito por falla a tierra puedan hacer parte de un circuito para pequeños artefactos de cocina, iluminación y fuerza de baños, siempre y cuando, tanto en el mesón de la cocina como en el baño, no se tengan más de dos salidas sencillas o una salida doble. Esta consideración no es aplicable al circuito destinado a las duchas eléctricas.

c. Los circuitos pueden estar protegidos por un interruptor diferencial de fuga con una curva de sensibilidad que supere la exigencia de la curva C1 de la Figura 1 del Capítulo I del RETIE. La utilización de estos dispositivos no está reconocida como una medida de protección completa contra los contactos directos, sino que está destinada a aumentar o complementar otras medidas de protección contra contactos directos o indirectos en servicio

AUTO No. 3434 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021 Página 9 de 15

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

normal; por lo tanto, no exime en modo alguno el empleo de algunas de las medidas de seguridad enunciadas.

d. En los cuartos de baño que contienen bañeras, duchas o lavamanos y las zonas circundantes, el riesgo de shock aumenta debido a la reducción de la resistencia eléctrica del cuerpo humano y de la del contacto del cuerpo con el potencial de tierra, por ello debe cumplirse lo siguiente:

◦ Para locales con bañeras o duchas para tratamiento médico se deben aplicar los requisitos especiales, referidos en el Art. 517 de la NTC 2050 del 25 de noviembre de 1998. Dentro de la zona donde está ubicada la bañera o ducha, se admite como protección, el uso de muy baja tensión de seguridad con tensiones nominales no superiores a 12 V c.a., siempre y cuando la fuente de tensión de seguridad esté ubicada fuera de la zona.

◦ Ningún aparato eléctrico, como interruptores o tomacorrientes debe, estar ubicado a menos de 60 cm de la puerta abierta de una cabina para ducha.

e. En toda instalación de uso final, el conductor neutro y el conductor de puesta a tierra de un circuito deben ir aislados entre sí, sólo deben unirse con un puente equipotencial en el origen de la instalación y antes de los dispositivos de corte, dicho puente equipotencial principal debe ubicarse lo más cerca posible de la acometida o del transformador.

f. Los sistemas accionados por motores eléctricos que impliquen riesgos mecánicos para las personas, deben tener un sistema de parada de emergencia.

3. Malos olores por desagües

Se pudieron constatar malos olores en los desagües de los baños, de acuerdo a lo reportado en la visita por parte del quejoso estos son producidos por las tuberías de Reventilación las cuales no cuentan con la distancia adecuada ya que estas llegan después de las placas de dry wall del cielo raso permitiendo que los olores se filtren por las rejillas de ventilación.

Debido a que estos malos olores son constantes y causan afectación se consideran como una deficiencia constructiva grave.

Estas afectaciones incumplen lo establecido en El acuerdo 20 de 1995-Código de la construcción del distrito capital de Bogotá de acuerdo a lo establecido en la "Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS, ARTÍCULO D.3.3.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras. PARÁGRAFO D.3.3.1.6. Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de manera que permitan un rápido escurrimiento de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

interior de las edificaciones, no permitan el vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la polución del agua.

4. Registros de Agua mal instalados.

Los registros de agua instalados al interior del apto 401 no pueden ser manipulados ya que al interior de las cajas se encuentran llenas de cemento lo cual no permite la manipulación de los mismos, razón por lo cual se considera una deficiencia técnica al momento de la construcción del apto.

*Debido a que la manipulación de los registros no es posible por razones constructivas, se considera como una **deficiencia constructiva grave**, ya que en caso de daño estos no pueden ser manipulados, impidiendo controlar las áreas para su reparación.*

Estas deficiencias incumplen el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), que expresa:

*TITULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8º.
EN LAS CONSTRUCCIONES*

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

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

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

En ese orden, el Informe de Verificación de Hechos No. 21-438 del 14 de septiembre de 2021 describe que los hechos identificados como: “1. Fisuras y humedades en muros, 2. Instalaciones eléctricas deficientes, 3. Malos olores por desagües, 4. Registros de agua mal

AUTO No. 3434 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021 Página 11 de 15

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

instalados”, constituyen deficiencias constructivas con afectaciones GRAVES, en atención a lo establecido en el Artículo 2° del decreto 572 de 2015.

Por su parte, una vez analizada la información suministrada, se identifica que las áreas privadas del apartamento 401 del proyecto de vivienda en cuestión, fueron entregadas en el mes de febrero de 2020, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 62, y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 16 de junio de 2020, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad para imponer sanciones y órdenes respecto de las deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones de carácter GRAVE, de conformidad con el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, que 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.

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 este orden de ideas, los hechos: **“1. Fisuras y humedades en muros, 2. Instalaciones eléctricas deficientes, 3. Malos olores por desagües, 4. Registros de agua mal instalados”,** se encuentran dentro del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes, toda vez que respecto de las deficiencias constructivas graves, no transcurrieron más de tres (3) años desde la entrega del inmueble y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva 

AUTO No. 3434 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021 Página 12 de 15

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

queja – 16 de junio de 2020.

Así las cosas, los hechos mencionados constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: ACUERDO 79 DE 2003 (Código de la Policía de Bogotá D.C.), Artículo 23, numeral 12, y Artículo 114; ACUERDO 20 DE 1995 (Código de la Construcción de Bogotá D.C.), CAPITULO B.10., SECCIÓN B.10.1., ARTICULO B.10.2.7., PARAGRAFO B.10.2.7.1., B.10.2.7.1.1., B.10.2.7.1.2., PARAGRAFO B.10.2.7.2., SECCION B.10.3., SECCION B.5.5., ARTICULO B.5.5.1., ARTICULO B.5.5.5., ARTICULO B.5.5.6., ARTICULO B.5.5.7., ARTICULO B.5.5.8., SECCION D.3.3., ARTICULO D.3.3.1., PARAGRAFO D.3.3.1.6.; RESOLUCION No. 180398 del 07 de abril de 2004, CAPITULO VII, ARTICULO 40, 40.1., 40.3., 40.3.1.; 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. 21-438 del 14 de septiembre 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 Administrativo¹ y con 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

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.
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. 3434 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021 Página 13 de 15

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

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.

*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***

AUTO No. 3434 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021 Página 14 de 15

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

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."²(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 6° 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 **GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.485.708-1, representada legalmente por la señora **ELIANA MARIA MONTOYA RESTREPO** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del apartamento 401 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO**, con ocasión a los hallazgos identificados como "**1. Fisuras y humedades en muros**", "**2. Instalaciones eléctricas deficientes**", "**3. Malos olores por desagües**", "**4. Registros de agua mal instalados**", descritos en el informe de verificación de hechos No. 21-438 del 14 de septiembre de 2021, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.485.708-1, representada legalmente por la señora **ELIANA MARIA MONTOYA RESTREPO** (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.

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

8

AUTO No. 3434 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021 Página 15 de 15

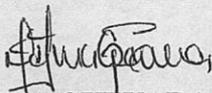
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

ARTÍCULO TERCERO. Comunicar el presente Auto al propietario del apartamento 401 (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO** de esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Diana Paola Montealegre V. – Contratista SIGV
Revisó: Diego Fernando Hidalgo – Contratista SICV