



Remitente

Nombre/Fazón Social: ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, suentres habilita
Dirección: Calle 52 N° 13-64
Ciudad: BOGOTÁ D.C.
Departamento: BOGOTÁ D.C.
Código postal: 110231-14
Envío: RA417768487C0

Destinatario

Nombre/Fazón Social: ANIROCA SAS EN LIQUIDACION
Dirección: AV. GENERAL BERRA, 1947M
Ciudad: CHIA, CUNDINAMARCA
Departamento: CUNDINAMARCA
Código postal:
Fecha admisión:



Fecha: 2023-03-21 11:54:49
Anexos: 18
Folios: 1
Asunto: AVISO RESOLUCION 2963 DE 25/11/2022
EXPEDIENTE 1-2020-
Destino: ANIROCA SAS
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSEC.RDVB

2-2023-22973



BOGOTÁ, D.C.

Señores.

ANIROCA SAS EN LIQUIDACION.

representante legal (o quien haga sus veces)

**TOPISTA NORTE KM 19 CENTRO EMPRESARIAL TYFA OFICINA 204
CHIA / CUNDINAMARCA**

Referencia: Aviso Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No. 2963 del 25 de noviembre de 2022**

Expediente No. 1-2020-20819-1

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCION No. 2963 del 25 de noviembre de 2022.**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria, la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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

De conformidad con el artículo 81 del CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, manifestación expresa que podrá ser remitida al correo ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co.

El presente Acto Administrativo rige a partir de su expedición.

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Fernando Romero Melo*- Contratista SIVCV
Revisó: *María Alejandra Villota*- Contratista SIVCV
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas*- Profesional Especializado - SICV
Anexos 18 Folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

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

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

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **OMAR ORTIZ LOZANO**, en calidad de Representante Legal de la firma **DMEJORES S.A.S.**, quien funge como Administrador del **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Transversal 3 C # 51 A – 08 de esta ciudad, con ocasión a las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-20819 del 28 de agosto de 2020, Queja No. 1-2020-20819-1 (folios 01 a 79).

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 **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.** identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, y cuenta con registro de enajenación 2016159.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación radicada No. 2-2020-23377 del 04 de septiembre de 2020 (folio 83 a 84), 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. 2-2020-23378 del 04 de septiembre de 2020 (folios 85 a 86) al Representante Legal y/o Administrador del proyecto de vivienda en su condición de quejoso.

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. 2-2020-39302 y 2-2020-39302 del 06 de noviembre de 2020, a la sociedad enajenadora y al Representante Legal y/o Administradora del proyecto de vivienda (Folios 87 a 91); diligencia que se programó para el día 01 de diciembre de 2020 a las 11:00 a.m. 

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

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió por parte del quejoso la señora **ANDREA ACOSTA** en calidad de apoderada de la Administración del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, y por parte de la sociedad enajenadora el señor **OMAR VARGAS** en calidad de Arquitecto encargado, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 93 del expediente.

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-040 del 26 de febrero de 2021 (folios 96 a 102), en el cual se concluyó:

“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: julio 2019.

HALLAZGOS

1. Afectación por ruido y vibraciones motores eleva coches aptos 303

El propietario del Apartamento 303 instauro derecho de petición ante la afectación que se presenta por los ruidos y vibraciones excesivas al momento de uso de los motores eléctricos del eleva coches que da acceso a los parqueaderos del edificio.

Al momento de la visita el enajenador ya había reubicado los motores que se encontraban ubicados en un cuarto contiguo al gimnasio del edificio, al sótano al cuarto de máquinas, ante lo cual el propietario manifestó estar conforme con la solución dada por el enajenador.

Debido a que los equipos fueron reubicados y el propietario que interpuso la queja está conforme con la solución brindada no se considera como una deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de las especificaciones constructivas.

2. Ascensores sin certificación

Al momento de la visita se informó que los ascensores a pesar de estar funcionando y de ya haber iniciado los trámites no ha sido posible culminar el proceso de certificación debido a que el edificio aun no cuenta con la acometida de energía definitiva y que a la fecha se sigue suministrando el servicio a través de la provisional de obra.

Esta situación no ha permitido poder entregar de manera definitiva los equipos eléctricos ni la instalación de los correspondientes medidores de energía de los apartamentos ni de las zonas comunes por parte del enajenador a la copropiedad.

Se considera una deficiencia constructiva grave, ya que el enajenador al no terminar el proceso de

RESOLUCIÓN No. 2963 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 3 de 36

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

legalización y entrega de las redes y de los equipos instalados mantiene la responsabilidad lo cual se determina como una deficiencia constructiva por afectación de uso de la edificación.

Se soporta esta deficiencia en el incumplimiento de la reglamentación dada por la NORMA TÉCNICA COLOMBIANA NTC 2050.

SECCIÓN 620. ASCENSORES, MONTACARGAS, ESCALERAS Y PASILLOS MECÁNICOS, ASCENSORES Y ELEVADORES PARA SILLAS DE RUEDAS

A. Generalidades

620-1. Alcance. Esta Sección trata de la instalación y de los equipos eléctricos utilizados en los ascensores, montacargas, escaleras y pasillos mecánicos, ascensores y mecanismos de elevación para sillas de ruedas.

620-2. Definiciones.

Controlador de movimiento: Dispositivo o dispositivos eléctricos para la parte del sistema de control que regulan la velocidad, aceleración, retardo y parada del elemento móvil.

Controlador de operación: Dispositivo o dispositivos eléctricos para la parte del sistema de control que inician el arranque y parada y regulan la dirección de movimiento en respuesta a una señal procedente de un dispositivo de operación.

Controlador del motor: Unidades operativas del sistema de control consistentes en el dispositivo o dispositivos de arranque y los equipos convertidores de corriente utilizados para accionar un motor eléctrico o unidades de bombeo usadas para mover los equipos hidráulicos de control.

Dispositivo de operación: Interruptor de carro, pulsadores, teclas, interruptores de palanca u otros dispositivos utilizados para activar el controlador de operación.

Equipo de señales: Incluye equipo visual y sonoro como timbres, campanas, luces y

pantallas que transmiten información al usuario.

620-4. Partes energizadas encerradas. Todas las partes energizadas de los equipos

eléctricos que haya en los fosos de los ascensores, en las paradas, sobre las cabinas de los ascensores y montacargas o dentro de ellas, en los fosos o paradas de escaleras o pasillos mecánicos o en los rieles y lugares de los motores de los ascensores y elevadores de sillas de ruedas, deben estar encerradas para evitar cualquier contacto accidental.

Nota. Para el resguardo de partes energizadas en instalaciones de 600 V nominales o menos, véase el Artículo 110-17.

620-5. Espacios de trabajo. Alrededor de los controladores, medios de desconexión y restantes equipos eléctricos se debe dejar un espacio de trabajo. El espacio mínimo no debe ser menor al establecido en el Artículo 110-16.a).

Cuando las condiciones de mantenimiento y supervisión aseguren que los equipos sólo son inspeccionados, ajustados, revisados y mantenidos por personas calificadas, se permite prescindir de lo establecido en el Artículo 110-16.a), siempre que se cumplan las condiciones a) a d):

a) Conexiones flexibles a equipos. Los equipos eléctricos de los siguientes apartados 1) a 4) deben tener terminales flexibles hasta todas sus conexiones externas:

1) Los controladores y medios de desconexión de los ascensores, montacargas, pasillos y escaleras mecánicas y ascensores y elevadores de sillas de ruedas instalados en el mismo espacio que las máquinas de accionamiento.

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

- 2) Los controladores y medios de desconexión de los ascensores instalados en el foso o sobre la cabina del ascensor.
- 3) Los controladores de los operadores de las puertas.
- 4) Otros equipos eléctricos instalados en el foso o sobre la cabina del ascensor.
- b) Resguardo. Las partes energizadas de los equipos eléctricos estén debidamente resguardadas, separadas o aisladas, de modo que los equipos se puedan inspeccionar, ajustar, revisar o mantener estando energizados sin quitar esta protección.
- c) Inspección, revisión y ajuste. No sea necesario inspeccionar, revisar, ajustar o mantener los equipos eléctricos mientras estén en tensión.
- d) Baja tensión. Las partes no aisladas no tengan una tensión mayor a 30 V RMS, 42 V de pico o 60 V de c.c.

620-37. Alambrado en fosos de ascensores y cuartos de máquinas.

a) Usos permitidos. Sólo se permite que dentro del foso de ascensor o cuarto de máquinas haya alambrado, cables y canalizaciones eléctricas utilizadas directamente para el funcionamiento del ascensor o montacargas, incluido el alambrado para señales, para circuitos de comunicación con la cabina, para alumbrado, calefacción, ventilación y aire acondicionado en la cabina, para sistemas de detección de

b) incendios, cuartos de bombas del pozo y los de calefacción, alumbrado y ventilación del propio foso de ascensor.

c) Protección contra rayos. Se permite conectar equipotencialmente los rieles del

ascensor (los de la cabina y/o los del contrapeso) con los conductores de bajada para puesta a tierra del sistema de protección contra rayos. Dichos conductores no deben estar instalados dentro del foso del ascensor.

No se deben utilizar los rieles ni otros equipos existentes en el foso del ascensor como conductores de bajada para puesta a tierra del sistema de protección contra rayos.

Nota. Para los requisitos de la conexión equipotencial, véase el Artículo 250-46. Para más información, véanse la NTC relativa a los sistemas de protección contra rayos y Standard for the Installation of Lightning Protection Systems, NFPA 780-1995 (ANSI).

d) Alimentadores principales. Los alimentadores principales para dar el suministro de fuerza a los ascensores y montacargas se deben instalar fuera del foso del ascensor, excepto si se permite otra cosa en los siguientes apartados 1) y 2):

1) Con autorización especial se permite que los alimentadores para los ascensores estén instalados dentro de foso existente si no hay conductores empalmados dentro del mismo.

2) Se permite que los alimentadores de los ascensores estén instalados dentro del foso con los motores de accionamiento ubicados dentro del mismo foso, en la cabina o en el contrapeso.

620-38. Equipos eléctricos en garajes y ocupaciones similares. Los equipos y alambrado eléctricos utilizado para ascensores, montacargas, escaleras y pasillos mecánicos y ascensores y elevadores de sillas de ruedas que estén instalados en garajes, deben cumplir lo establecido en la Sección 511.

Y a lo dispuesto en la Resolución número 180398 del 7 de abril de 2004 por la cual se expide el

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

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.

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 de 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.

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 2963 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 7 de 36

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

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

e. En los cuartos de baño que contienen bañeras, duchas o lavamanos y las zonas circundantes, el riesgo de shock aumenta en razón de 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.

f. 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.

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

3. Funcionamiento de elevadores

Los elevadores instalados han presentado fallas previas a la vista las cuales han sido atendidas por el enajenador, Al igual que con otros equipos eléctricos estos no han podido ser certificados, ni entregados a la copropiedad por no contar con la red definitiva de energía y seguir funcionando con la provisional de obra.

Se considera una deficiencia constructiva grave ya que las fallas presentadas por los equipos instalados afectan el acceso y la salida de los vehículos de la edificación, la demora en la instalación de la red definitiva de energía impide la entrega a la administración afectando el uso de la edificación.

Se soporta esta deficiencia en el incumplimiento de la reglamentación dada por el ACUERDO 79 DE 2003 CODIGO DE POLICIA DE BOGOTÁ. CAPITULO 3°.

LAS RELACIONES DE VECINDAD

ARTÍCULO 11.- Relaciones de Vecindad. Las relaciones de vecindad se forman a través del intercambio de actuaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno.

Son deberes generales para fortalecer las relaciones de vecindad, entre otros, los siguientes:

4 Mantener el sitio de vivienda y de trabajo en condiciones de seguridad y salubridad;

ARTÍCULO 12.- Comportamientos que favorecen las relaciones de vecindad. Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen las relaciones de vecindad:

1. Reparar las averías o daños de la vivienda que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los

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

vecinos

4. Deficientes acabados en zonas comunes

Al momento de la visita se registraron deficientes acabados en varios puntos de las zonas comunes a saber, pinturas sin terminar, resanes en muros, falta de instalación de apliques eléctricos, espacios sin terminar, falta de nomenclatura en los apartamentos del piso 4to, cambio de baldosas de piso en terraza. Estos trabajos se encuentran registrados en el acta de post ventas entre la administración y el enajenador, el cual cuenta con un plazo hasta el 26 de diciembre de 2020.

Estas deficiencias afectan los acabados y no generan daños estructurales o la habitabilidad del edificio por tal motivo se considera una deficiencia constructiva leve.

Estos daños incumplen lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995-Código de la construcción del distrito capital de Bogotá en el 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. Sección B.10.2 TECHOS ARTÍCULO B.10.2.1. General. En esta sección se especifican los requisitos generales de construcción de techos, así como las obras complementarias a los mismos, tales como aislamiento, acceso, drenaje, techos vidriados, desvanes y cobertizos. ARTÍCULO B.10.2.2. Construcción.

Las cubiertas de los techos deben asegurarse firmemente a los elementos de soporte y deben protegerse adecuadamente contra la intemperie. ARTÍCULO B.10.2.3. Aislamiento de techos. En este artículo se especifican las recomendaciones mínimas para el aislamiento de techos.

5. Tuberías descolgadas sin anclajes suficientes

Dentro de las quejas registradas por la administración se relaciona que las tuberías descolgadas bajo las placas de sótanos no cuentan con los anclajes suficientes, según lo manifestado por el constructor estos ajustes se están adelantando y están registrados dentro de las post ventas que serán entregadas el 26 de diciembre de 2020.

El no contar con todos los soportes necesarios requeridos para garantizar la correcta instalación y fijación de las tuberías no generan afectaciones a la estructura y/o a la habitabilidad del edificio, razón por la cual se considera como una deficiencia constructiva leve.

La falta de los soportes de las tuberías infringe lo estipulado en el acuerdo 20 de 1995 en lo referente al TÍTULO D REQUISITOS PARA INSTALACIONES. CAPÍTULO D.3 INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS. Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA ARTÍCULO D.3.2.1. General.

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

Cada aparato sanitario debe proveerse de un suministro de agua potable, distribuido de acuerdo con las normas exigidas en este capítulo, en tal forma que se mantenga limpio y en condición sanitaria, eliminando cualquier posibilidad de conexión cruzada.

PARÁGRAFO D.3.2.6.20. En tuberías de PVC que vayan colgantes deben dejarse soportes espaciados según se indica en la tabla C.3-6 y/o en cada accesorio. Las válvulas deben anclarse adecuadamente para impedir el torque de la línea.

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

PARÁGRAFO D.3.2.6.22. Las abrazaderas para tuberías de cobre deben ser preferiblemente de latón, cobre u otro material no corrosivo, de lo contrario debe aislarse la tubería de la abrazadera mediante un material dieléctrico

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.3.3.6.5. Las tuberías que puedan estar sujetas a vibraciones deben protegerse mediante una capa de felpa o material similar en los puntos de soporte.

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

TABLA D.3-12		
ESPACIAMIENTO DE ABRAZADERAS		
DIÁMETRO (CM)	NOMINAL (PULG)	ESPACIAMIENTO MÁXIMO EN METROS
5.0	2	1.5
7.5	3	1.5
10.0	4	2.0
15.0	6	2.0

6. Áreas de circulación vehicular.

Dentro de las observaciones presentadas en relación con las dimensiones y distribución de parqueaderos y zonas de circulación se pudo evidenciar que la circulación frente a los parqueaderos 16-17 y 12-20 es de 4.40 mts, la distribución de estos es apareada, y el área de la circulación frente a los ingresos de los eleva coches es de 4.85 mts, en el 2do piso de parqueos frente a la salida del eleva coches es de 4.40 mts.

Debido a que la norma determina que la distancia mínima para parqueos en doble crujía es de 5.00 mts se determina como una deficiencia constructiva grave y se incumple lo estipulado en el decreto 1108 de 2000 en el ARTÍCULO 9.- AREAS DE MANIOBRA, SERVIDUMBRES DE CIRCULACIÓN Y RAMPAS

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

DE ACCESO.

a. *Áreas de maniobra para vehículos livianos.*

- 1) *Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía: Su ancho mínimo será de 5.00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,00 metros.*
- 2) *Cuando sirva áreas de estacionamiento de una crujía: Su ancho mínimo será de 4.00 metros.*
- 3) *El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incrementa el ancho de los cupos de parqueo, en ningún caso menor a 4.00 metros.*
- 4) *La relación entre las áreas de maniobra y la disposición de los estacionamientos se regula según dimensiones señaladas en el gráfico anexo No. 1, que hace parte de este decreto.*

7. Sifón tapado en el cuarto de la planta eléctrica.

La administración informo en la queja presentada que el sifón ubicado en el cuarto de la planta eléctrica esta tapado y no desagua correctamente, a lo cual el enajenador informa que estos trabajos están incluidos dentro de los trabajos de post ventas que se vienen adelantando y que tienen como fecha de entrega el día 26 de diciembre.

Los trabajos pendientes por ejecutar se consideran como una deficiencia constructiva leve ya que no afectan estructuralmente la edificación ni la habitabilidad de este, infringiendo lo estipulado en el acuerdo 20 de 1995 en lo descrito

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 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.

8. Entrega de planos récord.

A la fecha se encuentra pendiente la entrega de los planos récord del proyecto a la administración, lo cual se considera como una deficiencia constructiva grave, es obligación hacer entrega de la documentación completa a la administración del edificio de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, circunscribe esta obligación de entrega de los planos constructivos a las zonas comunes, documentos exigidos en el régimen de propiedad horizontal;

CAPITULO VI De los bienes comunes.

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,

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

tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al

administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidos 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.

9. Instalaciones de servicios públicos (Energía y Acueducto)

Al momento de la visita en relación con instalación de los medidores de energía los cuales no se encuentran instalados ya que no se han terminado los trámites de legalización ante la empresa prestadora del servicio, esta demora no ha permitido la entrega de los equipos eléctricos a la administración.

Referente a la instalación de los medidores de agua, los cuales se encontraban siendo verificados y recibidos por parte de empresa de acueducto el día de la visita.

Ya que las demoras en los trámites de recibo a satisfacción por parte de las empresas prestadoras han causado afectaciones a los copropietarios se considera como una deficiencia constructiva leve, incumpliendo lo estipulado en LEY 142 DE 1994 Régimen de Servicios Públicos Domiciliarios. En el CAPITULO IV DE LOS INSTRUMENTOS DE MEDICION DEL CONSUMO

Artículo 144. De los medidores individuales. Los contratos uniformes pueden exigir que los suscriptores o usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir sus consumos. En tal caso, los suscriptores o usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan; y la empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas a las que se refiere el inciso siguiente.

La empresa podrá establecer en las condiciones uniformes del contrato las características técnicas de los medidores, y del mantenimiento que deba dárseles.

No será obligación del suscriptor o usuario cerciorarse de que los medidores funcionen en forma adecuada; pero sí será obligación suya hacerlos reparar o reemplazarlos, a satisfacción de la empresa, cuando se establezca que el funcionamiento no permite determinar en forma adecuada los consumos, o

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

cuando el desarrollo tecnológico ponga a su disposición instrumentos de medida más precisos. Cuando el usuario o suscriptor, pasado un período de facturación, no tome las acciones necesarias para reparar o reemplazar los medidores, la empresa podrá hacerlo por cuenta del usuario o suscriptor.

Sin embargo, en cuanto se refiere al transporte y distribución de gas, los contratos pueden reservarse las empresas, por razones de seguridad comprobables, la calibración y mantenimiento de los medidores.

Artículo 145. Control sobre el funcionamiento de los medidores. Las condiciones uniformes del contrato permitirán tanto a la empresa como al suscriptor o usuario verificar el estado de los instrumentos que se utilicen para medir el consumo; y obligarán a ambos a adoptar

precauciones eficaces para que no se alteren. Se permitirá a la empresa, inclusive, retirar temporalmente los instrumentos de medida para verificar su estado.

Y su Decreto reglamentario número 302 DE 2000 Por el cual se reglamenta la Ley 142 de 1994, en materia de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado.

CAPITULO II

De la conexión

Artículo 7°. Condiciones de acceso a los servicios. Para obtener la conexión de los servicios de acueducto y alcantarillado, el inmueble deberá cumplir los siguientes requisitos:

Artículo 8°. Construcción de redes locales. La construcción de las redes locales y demás obras, necesarias para conectar uno o varios inmuebles al sistema de acueducto o de alcantarillado será responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores; no obstante, la entidad prestadora de los servicios públicos podrá ejecutar estas obras, en cuyo caso el costo de las mismas será asumido por los usuarios del servicio.

Las redes locales construidas serán entregadas a la entidad prestadora de los servicios públicos, para su manejo, operación, mantenimiento y uso dentro de sus programas locales de prestación del servicio, exceptuando aquellas redes que no se encuentren sobre vía pública y que no cuenten con la servidumbre del caso.

Parágrafo. Cuando la entidad prestadora de los servicios públicos no ejecute la obra, exigirá una póliza de estabilidad por cuatro o más años para garantizar la estabilidad de las redes locales".

El 24 de febrero de 2022, por medio del Auto Np. 726 (folios 108-118) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-040 del 26 de febrero de 2021, producto de la visita técnica realizada el 13 de diciembre de 2020, al proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

RESOLUCIÓN No. 2963 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 13 de 36

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

Que mediante radicado No. 2-2022-13136 del 7 de marzo de 2022 (folio 122), se citó a la sociedad enajenadora, para que se acercara a las instalaciones de la Secretaría y se notificara del acto administrativo No. 726 del 24 de febrero de 2022. No obstante, dicha comunicación fue devuelta según la empresa de mensajería, por lo que fue necesario publicar en cartelera física y web de la Entidad la citación a notificación personal desde el día 18 de abril de 2022 hasta el día 22 de abril de 2022 (folio 125).

Que pasados los cinco (5) días la sociedad enajenadora, no se acercó a notificarse de manera personal, por lo que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección mediante oficio con radicado No. 2-2022-25678 del 2 de mayo de 2022 (folio 126) adelantó la notificación subsidiaria por aviso. Dicha comunicación fue devuelta según la empresa de mensajería. En consecuencia, el Despacho procedió a publicar el aviso de notificación en cartelera y página web de la Entidad, desde el día 18 de mayo de 2022, la notificación se consideró surtida al finalizar el día 25 de mayo de 2022. (folio 128).

Por su parte el Auto 726 del 24 de febrero de 2022 fue comunicado a la Representante Legal de la copropiedad, mediante radicado No.2-2022-13351 del 8 de marzo de 2022 (folio 119), dicha comunicación fue devuelta según la empresa de mensajería, por lo que fue necesario publicar en cartelera física y web de la Entidad la comunicación desde el día 18 de abril de 2022, quedando surtida al finalizar el día (folio 121).

Que vencido el término de traslado la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), no recorrió traslado del Auto 726 del 24 de febrero de 2022.

Que mediante Auto No. 2619 del 8 de septiembre de 2022 (folios 131-132), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la sociedad enajenadora para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Que mediante radicado No. 2-2022-59819 del 28 de septiembre de 2022, se le comunicó a la sociedad enajenadora el Auto 2619 del 8 de septiembre de 2022. No obstante, dicha comunicación fue devuelta según la empresa de mensajería, por lo que fue necesario publicar la comunicación en la cartelera física y web el día 24 de octubre del 2022 por el término de un día (folio 144).

Por su parte el Auto 2619 del 8 de septiembre de 2022 se comunicó al Representante Legal de la copropiedad mediante radicado No. 2-2022-59818 del 28 de septiembre de 2022, entregado el día 29 de septiembre de 2022 de acuerdo con el informe de la empresa de correspondencia (folio 138).

Que vencido el término de traslado la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), no recorrió traslado del Auto 2619 del 8 de septiembre de 2022.

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

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: “...iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones...”

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora **ANROÇA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

2. Desarrollo de la actuación

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

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

jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea." (Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario subsisten.

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

Mediante el Auto de apertura de investigación se determinó que los hechos *“4. Deficientes acabados en zonas comunes”, “5. Tuberías descolgadas sin anclajes suficientes”, “7. Sifón tapado en el cuarto de planta eléctrica”, “9. Instalaciones de servicios públicos (Energía y Acueducto)”* constituyen deficiencia constructiva leve, por su parte los hechos *“2. Ascensores sin certificación”, “3. Funcionamiento de eleva coches”, “6. Áreas de circulación vehicular”, “8. Entrega de planos récord”* constituyen deficiencias constructivas graves de acuerdo con el Informe de Verificación de Hechos No. 21-040 del 26 de febrero de 2021.

Una vez surtido el trámite de notificación y comunicación del auto de apertura de investigación y el auto de alegatos de conclusión, se evidenció que la sociedad enajenadora no hizo uso de su derecho de defensa y contradicción; por lo tanto, no reposa en el expediente prueba alguna que demuestre la superación de los hechos investigados o su inexistencia.

Como puede observarse, el trámite procesal se realizó en debida forma y del material probatorio obrante no se evidencia intención alguna por parte de la enajenadora en controvertir el informe técnico expedido por esta Entidad o los hechos constitutivos de deficiencias constructivas aun cuando esta Entidad le requirió en varias oportunidades para que se pronunciara sobre este, siendo esta una carga del investigado; más, si se tiene en cuenta la actividad desplegada por la administración, consistente en la realización de una visita y la elaboración del Informe Técnico, el cual se erige como una prueba en el expediente.

Esta Entidad tiene como objetivo garantizar que los enajenadores y arrendadores de vivienda cumplan con la normatividad exigida por la Constitución y las leyes que regulan su actividad. Lo anterior, a fin de garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna, de tal manera que dicho derecho no está sujeto a la libre disposición de las personas, dado que su vulneración o inobservancia podría acarrear consecuencias desfavorables en contra de la seguridad e integridad de quienes habitan un inmueble. Así ha sido reconocido por la Corte Constitucional colombiana en sentencias T - 420 de 2018, T-341 de 2016, T-698 de 2015, T-760 de 2015, T-526 de 2012, T-109 de 2011 y T-199 de 2010

“En efecto, la jurisprudencia de esta Corte ha establecido que el derecho fundamental a la vivienda digna conlleva la obligación correlativa, a cargo del Estado, de garantizar que las personas residan en viviendas que se ubiquen en lugares en donde la seguridad e integridad de sus habitantes no estén amenazadas¹”.

“Alcance del derecho a la vivienda digna:

6.1. De acuerdo con el artículo 51 de la Carta Política, todas las personas tienen derecho a vivienda digna, para lo cual el Estado fijará las condiciones necesarias con el fin de hacerlo efectivo y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación de largo plazo y formas asociativas de ejecución de programas en la materia. Igualmente, según dispone el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en adelante PIDESC, y otros instrumentos internacionales, toda persona tiene derecho “a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso

¹ Corte Constitucional de Colombia, Sentencia T - 420 de 2018, M.P. Lizarazo Ocampo, Antonio José

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

alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia" (art. 11, núm. 1º).

Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, tener vivienda digna significa "disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable". Se trata de un derecho que debe ser reconocido progresivamente, tal como lo ha señalado el Comité cuando afirma que "la plena efectividad de todos los derechos económicos, sociales y culturales en general no podrá lograrse en un breve período de tiempo".

(...). De igual manera, ha establecido que este derecho no debe contener una interpretación restrictiva, la cual lo limite simplemente a contar con un "techo por encima de la cabeza", sino que este debe implicar el "derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte".

En ese sentido, señala que lo anterior se justifica, en primer lugar, dada la relación de este derecho con otros derechos humanos como la vida digna; y, por otro lado, en lo dispuesto en el artículo 11 del Pacto, el cual establece que no se debe entender como vivienda en sentido estricto, sino como vivienda adecuada, lo que significa que el lugar que se considere como tal, debe contar con una seguridad y una infraestructura básica entre otros muchos elementos, todos ellos acompañados del calificativo "adecuados".

A la luz de lo antes mencionado, el concepto de adecuación cobra gran importancia en relación con el derecho a la vivienda, pues sirve como parámetro para determinar los factores que se deben tener en cuenta al momento de considerar una vivienda como adecuada o no, conforme con lo señalado por el Pacto. Así, los aspectos que se deben identificar para que se configure el derecho a una vivienda digna y adecuada son, a saber: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural.

(...) la Corte, también ha sido clara en establecer que la materialización del derecho fundamental a la vivienda digna no implica únicamente la posibilidad de adquirir un inmueble para su habitación, sino, a su vez, que dicho acceso sea real y estable en el sentido de que el bien otorgado permita su goce efectivo y se constituya en un lugar adecuado para que "una persona y su familia puedan desarrollarse en condiciones de dignidad".

(...) Por ende, es claro que a la luz de los instrumentos internacionales, de los cuales Colombia hace parte, y de la jurisprudencia constitucional, el derecho fundamental a la vivienda digna cuenta con una interpretación amplia, que incluye el concepto de vivienda adecuada; lo que significa que no se concreta con la entrega de un inmueble, sino que éste debe ser adecuado para la habitación de quien tiene el derecho, permitiendo su goce real y efectivo para que en él se pueda vivir de manera digna.

En virtud de las consideraciones hechas y teniendo en cuenta que en el expediente no reposa una sola prueba donde se acredite la superación del hecho investigados este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION, *afu*

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

identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas graves y leves existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL** consistentes en *"2. Ascensores sin certificación", "3. Funcionamiento de eleva coches", "4. Deficientes acabados en zonas comunes", "5. Tuberías descolgadas sin anclajes suficientes", "6. Áreas de circulación vehicular", "7. Sifón tapado en el cuarto de planta eléctrica", "8. Entrega de planos récord" y "9. Instalaciones de servicios públicos (Energía y Acueducto)"*, de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

4. Análisis de descargos

El 24 de febrero de 2022, por medio del Auto No. 726 (folios 108-118) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-040 del 26 de febrero de 2021, producto de la visita técnica realizada el 13 de diciembre de 2020, al proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Que mediante radicado No. 2-2022-13136 del 7 de marzo de 2022 (folio 122), se citó a la sociedad enajenadora, para que se acercara a las instalaciones de la Secretaría y se notificara del acto administrativo No. 726 del 24 de febrero de 2022. No obstante, dicha comunicación fue devuelta según la empresa de mensajería, por lo que fue necesario publicar en cartelera física y web de la Entidad la citación a notificación personal desde el día 18 de abril de 2022 hasta el día 22 de abril de 2022 (folio 125).

Que pasados los cinco (5) días la sociedad enajenadora, no se acercó a notificarse de manera personal, por lo que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección mediante oficio con radicado No. 2-2022-25678 del 2 de mayo de 2022 (folio 126) adelantó la notificación subsidiaria por aviso. Dicha comunicación fue devuelta según la empresa de mensajería. En consecuencia, el Despacho procedió a publicar el aviso de notificación en cartelera y página web de la Entidad, desde el día 18 de mayo de 2022, la notificación se consideró surtida al finalizar el día 25 de mayo de 2022. (folio 128).

Por su parte el Auto 726 del 24 de febrero de 2022, fue comunicado a la Representante Legal de la copropiedad, mediante radicado No.2-2022-13351 del 8 de marzo de 2022 (folio 119), dicha comunicación fue devuelta según la empresa de mensajería, por lo que fue necesario publicar en cartelera física y web de la Entidad la comunicación desde el día 18 de abril de 2022, quedando surtida al finalizar el día (folio 121).

Que vencido el término de traslado la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE**

RESOLUCIÓN No. 2963 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 19 de 36

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

LAW S.A.S., identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), no recorrió traslado del Auto 726 del 24 de febrero de 2022.

Que mediante Auto No. 2619 del 8 de septiembre de 2022 (folios 131-132), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la sociedad enajenadora para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Que mediante radicado No. 2-2022-59819 del 28 de septiembre de 2022, se le comunicó a la sociedad enajenadora el Auto 2619 del 8 de septiembre de 2022. No obstante, dicha comunicación fue devuelta según la empresa de mensajería, por lo que fue necesario publicar la comunicación en la cartelera física y web el día 24 de octubre del 2022 por el término de un día (folio 144).

Por su parte el Auto 2619 del 8 de septiembre de 2022 se comunicó al Representante Legal de la copropiedad mediante radicado No. 2-2022-59818 del 28 de septiembre de 2022, entregado el día 29 de septiembre de 2022 de acuerdo con el informe de la empresa de correspondencia (folio 138).

Que vencido el término de traslado la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), no recorrió traslado del Auto 2619 del 8 de septiembre de 2022.

Teniendo en cuenta la inexistencia de descargos a lo largo de la actuación administrativa, este Despacho no abordará este punto.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces) teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**. Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hallazgos evidenciados en el Informe de Verificación de Hechos expedido por el Área Técnica de esta Secretaría (numeral 6° del artículo 2° del Decreto No. 078 de 1987). De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 21-040 del 26 de febrero de 2021, este Despacho pudo establecer que los hechos: *“2. Ascensores sin certificación”, “3. Funcionamiento de eleva coches”, “4. Deficientes acabados en zonas comunes”, “5. Tubertías descolgadas sin anclajes suficientes”, “6. Áreas de circulación vehicular”, “7. Sifón tapado en el cuarto de planta eléctrica”,*

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

"8. Entrega de planos récord" y "9. Instalaciones de servicios públicos (Energía y Acueducto)", constituyen deficiencias constructivas leves y graves respectivamente, que afectan el uso de las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL** y que no da cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda. Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas como graves, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que con los hallazgos "2. Ascensores sin certificación", "3. Funcionamiento de eleva coches", "4. Deficientes acabados en zonas comunes", "5. Tuberías descolgadas sin anclajes suficientes", "6. Áreas de circulación vehicular", "7. Sifón tapado en el cuarto de planta eléctrica", "8. Entrega de planos récord" y "9. Instalaciones de servicios públicos (Energía y Acueducto)", se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en: NTC 2050: 620, 620-1, 620-2, 620-4, 620-5, 620-37, 620-38; Resolución 180398 del 7 de abril de 2004: Artículos 40, 40.1, 40.3, 40.3.1; Acuerdo 20 de 1995: B.10, B.10.2, B.10.2.1, B.10.2.2, B.10.2.3, D.3.2, D.3.2.1, D.3.2.6.20, D.3.2.6.21, D.3.2.6.22, D.3.3, D.3.3.1, D.3.3.1.6, D.3.3.6.5, D.3.3.6.8; Ley 675 de 2001: Artículo 24; Ley 142 de 1994: Artículos 144, 145; Decreto Reglamentario 302 de 2000: Artículos 7, 8; Decreto 1108 de 2000 Artículo 9; Decreto 572 de 2015 artículo 2; Acuerdo 079 de 2003 en sus artículos 11, 12, 23 y 114; y las demás normas citadas en el informe de Verificación de Hechos No. 21-040 del 26 de febrero de 2021.

- **NTC 2050**

SECCIÓN 620. ASCENSORES, MONTACARGAS, ESCALERAS Y PASILLOS MECÁNICOS, ASCENSORES Y ELEVADORES PARA SILLAS DE RUEDAS

A. Generalidades

620-1. Alcance. Esta Sección trata de la instalación y de los equipos eléctricos utilizados en los ascensores, montacargas, escaleras y pasillos mecánicos, ascensores y mecanismos de elevación para sillas de ruedas.

620-2. Definiciones.

Controlador de movimiento: Dispositivo o dispositivos eléctricos para la parte del sistema de control que regulan la velocidad, aceleración, retardo y parada del elemento móvil.

Controlador de operación: Dispositivo o dispositivos eléctricos para la parte del sistema de control que inician el arranque y parada y regulan la dirección de movimiento en respuesta a unaseñal procedente de un dispositivo de operación.

Controlador del motor: Unidades operativas del sistema de control consistentes en el dispositivo o dispositivos de arranque y los equipos convertidores de corriente utilizados para accionar un motor eléctrico o unidades de bombeo usadas para mover los equipos hidráulicos de control.

Dispositivo de operación: Interruptor de carro, pulsadores, teclas, interruptores de palanca u otros dispositivos utilizados para activar el controlador de operación.

RESOLUCIÓN No. 2963 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 21 de 36

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

Equipo de señales: Incluye equipo visual y sonoro como timbres, campanas, luces y

pantallas que transmiten información al usuario.

620-4. Partes energizadas encerradas. Todas las partes energizadas de los equipos

eléctricos que haya en los fosos de los ascensores, en las paradas, sobre las cabinas de los ascensores y montacargas o dentro de ellas, en los fosos o paradas de escaleras o pasillos mecánicos o en los rieles y lugares de los motores de los ascensores y elevadores de sillas de ruedas, deben estar encerradas para evitar cualquier contacto accidental.

Nota. Para el resguardo de partes energizadas en instalaciones de 600 V nominales o menos, véase el Artículo 110-17.

620-5. Espacios de trabajo. Alrededor de los controladores, medios de desconexión y restantes equipos eléctricos se debe dejar un espacio de trabajo. El espacio mínimo no debe ser menor al establecido en el Artículo 110-16.a).

Cuando las condiciones de mantenimiento y supervisión aseguren que los equipos sólo son inspeccionados, ajustados, revisados y mantenidos por personas calificadas, se permite prescindir de lo establecido en el Artículo 110-16.a), siempre que se cumplan las condiciones a) a d):

- e) Conexiones flexibles a equipos. Los equipos eléctricos de los siguientes apartados 1) a 4) deben tener terminales flexibles hasta todas sus conexiones externas:*
 - 1) Los controladores y medios de desconexión de los ascensores, montacargas, pasillos y escaleras mecánicas y ascensores y elevadores de sillas de ruedas instalados en el mismo espacio que las máquinas de accionamiento.*
 - 2) Los controladores y medios de desconexión de los ascensores instalados en el foso o sobre la cabina del ascensor.*
 - 3) Los controladores de los operadores de las puertas.*
 - 4) Otros equipos eléctricos instalados en el foso o sobre la cabina del ascensor.*
- f) Resguardo. Las partes energizadas de los equipos eléctricos estén debidamente resguardadas, separadas o aisladas, de modo que los equipos se puedan inspeccionar, ajustar, revisar o mantener estando energizados sin quitar esta protección.*
- g) Inspección, revisión y ajuste. No sea necesario inspeccionar, revisar, ajustar o mantener los equipos eléctricos mientras estén en tensión.*
- h) Baja tensión. Las partes no aisladas no tengan una tensión mayor a 30 V RMS, 42 V de pico o 60 V de c.c.*

620-37. Alambrado en fosos de ascensores y cuartos de máquinas.

e) Usos permitidos. Sólo se permite que dentro del foso de ascensor o cuarto de máquinas haya alambrado, cables y canalizaciones eléctricas utilizadas directamente para el funcionamiento del ascensor o montacargas, incluido el alambrado para señales, para circuitos de comunicación con la cabina, para alumbrado, calefacción, ventilación y aire acondicionado en la cabina, para sistemas de detección de

f) incendios, cuartos de bombas del pozo y los de calefacción, alumbrado y ventilación del propio foso de ascensor.

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

g) *Protección contra rayos. Se permite conectar equipotencialmente los rieles del*

ascensor (los de la cabina y/o los del contrapeso) con los conductores de bajada para puesta a tierra del sistema de protección contra rayos. Dichos conductores no deben estar instalados dentro del foso del ascensor.

No se deben utilizar los rieles ni otros equipos existentes en el foso del ascensor como conductores de bajada para puesta a tierra del sistema de protección contra rayos.

Nota. Para los requisitos de la conexión equipotencial, véase el Artículo 250-46. Para más información, véanse la NTC relativa a los sistemas de protección contra rayos y Standard for the Installation of Lightning Protection Systems, NFPA 780-1995 (ANSI).

h) *Alimentadores principales. Los alimentadores principales para dar el suministro de fuerza a los ascensores y montacargas se deben instalar fuera del foso del ascensor, excepto si se permite otra cosa en los siguientes apartados 1) y 2):*

1) *Con autorización especial se permite que los alimentadores para los ascensores estén instalados dentro de foso existente si no hay conductores empalmados dentro del mismo.*

2) *Se permite que los alimentadores de los ascensores estén instalados dentro del foso con los motores de accionamiento ubicados dentro del mismo foso, en la cabina o en el contrapeso.*

620-38. Equipos eléctricos en garajes y ocupaciones similares. Los equipos y alambrado eléctricos utilizado para ascensores, montacargas, escaleras y pasillos mecánicos y ascensores y elevadores de sillas de ruedas que estén instalados en garajes, deben cumplir lo establecido en la Sección 511.

- **Resolución 180398 del 7 de abril de 2004**

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.

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

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

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 de 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

40.4. 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 sobrecorrientes y sobretensiones, resguardar a los usuarios de los contactos directos y anular los efectos de los indirectos.

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:

40.4.1 Protección contra contacto directo o indirecto

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

Acuerdo 20 de 1995 - Código de la Construcción de Bogotá D.C.

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. Sección B.10.2 TECHOS ARTÍCULO B.10.2.1. General. En esta sección se especifican los requisitos generales de construcción de techos, así como las obras complementarias a los mismos, tales como aislamiento, acceso, drenaje, techos vidriados, desvanes y cobertizos. ARTÍCULO B.10.2.2. Construcción.

Las cubiertas de los techos deben asegurarse firmemente a los elementos de soporte y deben protegerse adecuadamente contra la intemperie. ARTÍCULO B.10.2.3. Aislamiento de techos. En este artículo se especifican las recomendaciones mínimas para el aislamiento de techos.

CAPÍTULO D.3 INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS. Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

ARTÍCULO D.3.2.1. General.

Cada aparato sanitario debe proveerse de un suministro de agua potable, distribuido de acuerdo con las normas exigidas en este capítulo, en tal forma que se mantenga limpio y en condición sanitaria, eliminando cualquier posibilidad de conexión cruzada.

PARÁGRAFO D.3.2.6.20. En tuberías de PVC que vayan colgantes deben dejarse soportes espaciados según se indica en la tabla C.3-6 y/o en cada accesorio. Las válvulas deben anclarse adecuadamente para impedir el torque de la línea.

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

PARÁGRAFO D.3.2.6.22. Las abrazaderas para tuberías de cobre deben ser preferiblemente de latón, cobre u otro material no corrosivo, de lo contrario debe aislarse la tubería de la abrazadera mediante un material dieléctrico

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 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.

PARÁGRAFO D.3.3.6.5. Las tuberías que puedan estar sujetas a vibraciones deben protegerse mediante una capa de felpa o material similar en los puntos de soporte.

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

TABLA D.3-12
ESPACIAMIENTO DE ABRAZADERAS

44

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

DIÁMETRO (CM)	NOMINAL (PULG)	ESPACIAMIENTO MÁXIMO EN METROS
5.0	2	1.5
7.5	3	1.5
10.0	4	2.0
15.0	6	2.0

- **Ley 675 de 2001**

CAPITULO VI De los bienes comunes.

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 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.

- **Ley 142 de 1994**

Artículo 144. De los medidores individuales. Los contratos uniformes pueden exigir que los suscriptores o usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir sus consumos. En tal caso, los suscriptores o usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan; y la empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas a las que se refiere el inciso siguiente.

La empresa podrá establecer en las condiciones uniformes del contrato las características técnicas de los medidores, y del mantenimiento que deba dárseles.

No será obligación del suscriptor o usuario cerciorarse de que los medidores funcionen en forma adecuada; pero sí será obligación suya hacerlos reparar o reemplazarlos, a satisfacción de la empresa, cuando se establezca que el funcionamiento no permite determinar en forma adecuada los consumos, o

RESOLUCIÓN No. 2963 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 27 de 36

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

cuando el desarrollo tecnológico ponga a su disposición instrumentos de medida más precisos. Cuando el usuario o suscriptor, pasado un periodo de facturación, no tome las acciones necesarias para reparar o reemplazar los medidores, la empresa podrá hacerlo por cuenta del usuario o suscriptor.

Sin embargo, en cuanto se refiere al transporte y distribución de gas, los contratos pueden reservarse las empresas, por razones de seguridad comprobables, la calibración y mantenimiento de los medidores.

Artículo 145. Control sobre el funcionamiento de los medidores. Las condiciones uniformes del contrato permitirán tanto a la empresa como al suscriptor o usuario verificar el estado de los instrumentos que se utilicen para medir el consumo; y obligarán a ambos a adoptar

precauciones eficaces para que no se alteren. Se permitirá a la empresa, inclusive, retirar temporalmente los instrumentos de medida para verificar su estado.

- **Decreto Reglamentario 302 de 2000**

CAPITULO II

De la conexión

Artículo 7°. Condiciones de acceso a los servicios. Para obtener la conexión de los servicios de acueducto y alcantarillado, el inmueble deberá cumplir los siguientes requisitos:

Artículo 8°. Construcción de redes locales. La construcción de las redes locales y demás obras, necesarias para conectar uno o varios inmuebles al sistema de acueducto o de alcantarillado será responsabilidad de los urbanizadores y/o constructores; no obstante, la entidad prestadora de los servicios públicos podrá ejecutar estas obras, en cuyo caso el costo de las mismas será asumido por los usuarios del servicio.

Las redes locales construidas serán entregadas a la entidad prestadora de los servicios públicos, para su manejo, operación, mantenimiento y uso dentro de sus programas locales de prestación del servicio, exceptuando aquellas redes que no se encuentren sobre vía pública y que no cuenten con la servidumbre del caso.

Parágrafo. Cuando la entidad prestadora de los servicios públicos no ejecute la obra, exigirá una póliza de estabilidad por cuatro o más años para garantizar la estabilidad de las redes locales". (folios 96 a 102).

- **Decreto 1108 de 2000**

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

a. Áreas de maniobra para vehículos livianos.

- 1) Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía: Su ancho mínimo será de 5.00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,00 metros.*

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

- 2) Cuando sirva áreas de estacionamiento de una crujía: Su ancho mínimo será de 4.00 metros.
- 3) El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo, en ningún caso menor a 4.00 metros.
- 4) La relación entre las áreas de maniobra y la disposición de los estacionamientos se regula según dimensiones señaladas en el gráfico anexo No. 1, que hace parte de este decreto.

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

ARTÍCULO 11.- Relaciones de Vecindad. Las relaciones de vecindad se forman a través del intercambio de actuaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno. Son deberes generales para fortalecer las relaciones de vecindad, entre otros, los siguientes:
4) Mantener el sitio de vivienda y de trabajo en condiciones de seguridad y salubridad;

ARTÍCULO 12.- Comportamientos que favorecen las relaciones de vecindad. Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen las relaciones de vecindad:

1. Reparar las averías o daños de la vivienda que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos

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

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

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;

(...) "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."

- Decreto Distrital 572 de 2015

"Artículo 2º. Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:

(...)

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

Deficiencia constructiva: Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

(...)

Afectaciones graves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:

En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad, uso o funcionamiento de los inmuebles, y no implique el daño estructural de las viviendas.

En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos, sistema de detección y extinción de incendios o cualquier otro hecho que no garantice las condiciones en materia de seguridad humana o que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes”.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención de los hechos denunciados por el quejoso en su totalidad, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de los hechos “2. *Ascensores sin certificación*”, “3. *Funcionamiento de eleva coches*”, “4. *Deficientes acabados en zonas comunes*”, “5. *Tuberías descolgadas sin anclajes suficientes*”, “6. *Áreas de circulación vehicular*”, “7. *Sifón tapado en el cuarto de planta eléctrica*”, “8. *Entrega de planos récord*” y “9. *Instalaciones de servicios públicos (Energía y Acueducto)*”, calificados como deficiencias constructivas de carácter grave y leve, evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda. 

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

digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: *"Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento"* (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes **2. Ascensores sin certificación**, **3. Funcionamiento de elevadores**, **4. Deficientes acabados en zonas comunes**, **5. Tuberías descolgadas sin anclajes suficientes**, **6. Áreas de circulación vehicular**, **7. Sifón tapado en el cuarto de planta eléctrica**, **8. Entrega de planos récord** y **9. Instalaciones de servicios públicos (Energía y Acueducto)**, constituyen deficiencias constructivas de tipo grave, y leve según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-040 del 26 de febrero de 2021, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

B. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes.

Dentro de la actuación administrativa y conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**,

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

identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), no realizó las labores tendientes a subsanar los hechos investigados y reparar todos los daños que se han venido presentando en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL** y que fueron calificados como deficiencias constructivas graves y leve.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad a la sociedad enajenadora aún persistiendo las deficiencias constructivas por las cuales se dio apertura a la presente investigación y por ende el quebrantamiento a las normas señaladas en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-040 del 26 de febrero de 2021 y en el Auto de Apertura No. 726 del 24 de febrero de 2022.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó el enajenador al enfrentarse a las deficiencias constructivas evidenciadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de conformidad con el artículo 50 del CPACA en coordinación con las acciones encaminadas a subsanar los hechos objeto de la presente investigación.

De igual forma, resulta claro dentro de la actuación que nos ocupa, que a la fecha de la expedición del presente acto administrativo los hechos relacionados a lo largo de la presente investigación persisten. Situación que le permite a este Despacho concluir que la sociedad enajenadora no ha tenido el suficiente grado de prudencia y diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL (\$10.000) y QUINIENTOS MIL (\$500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

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

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que por ser tan irrisorias, el ente de control vería 

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

disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 2963 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 33 de 36

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

(IPC-F) 122,63

$$VP= (VH) \$500.000 \text{ ----- } = \$ 88.862.319$$

(IPC-I) 0,69

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTÁ Y SEIS (\$ \$ 1.777.246) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE (\$ 88.862.319) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

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

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas de carácter grave y leve halladas en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, hayan sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, y atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 del CPACA, en atención a que no hubo intervenciones realizadas

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

por la enajenadora, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00) M/CTE, que corresponden a CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$ 53.317.391) M/CTE, a la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces).

(IPC-F) 122,63

$$VP= (VH) \$300.000 \text{ ----- } = \$ 53.317.391$$

(IPC-I) 0,69

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), para que dentro del término de OCHO meses (8) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hechos **2. Ascensores sin certificación**, **3. Funcionamiento de elevadores**, **4. Deficientes acabados en zonas comunes**, **5. Tuberías descolgadas sin anclajes suficientes**, **7. Sifón tapado en el cuarto de planta eléctrica**, **8. Entrega de planos récord** y **9. Instalaciones de servicios públicos (Energía y Acueducto)**, que se han venido presentando en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que dichas afectaciones constituyen deficiencias constructivas graves y leves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-040 del 26 de febrero de 2021; lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

Ahora, respecto al hecho **"6. Áreas de circulación vehicular"** este Despacho se abstendrá de imponer orden administrativa, teniendo en cuenta que dicha intervención supondría afectaciones a la estructura, poniendo en riesgo probablemente la estabilidad de esta.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

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

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), multa por valor de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00) M/CTE, que corresponden a CINCUENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$ 53.317.391) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), para que dentro del término de OCHO meses (8) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hechos *2. Ascensores sin certificación*, *3. Funcionamiento de eleva coches*, *4. Deficientes acabados en zonas comunes*, *5. Tuberías descolgadas sin anclajes suficientes*, *7. Sifón tapado en el cuarto de planta eléctrica*, *8. Entrega de planos récord* y *9. Instalaciones de servicios públicos (Energía y Acueducto)*, que se han venido presentando en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que dichas afectaciones constituyen deficiencias constructivas graves y leves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-040 del 26 de febrero de 2021; lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre \$10.000 a \$500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato de Conceptos Varios" al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada

RESOLUCIÓN No. 2963 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 36 de 36

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

en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitario.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **ANROCA S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.272.797-2, representada legalmente por la sociedad **INNOVA CREATIVE LAW S.A.S.**, identificada con NIT. 900.770.503-0, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces).

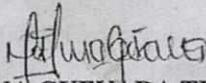
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente al Administrador/a (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO ABITAT 51 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los veinticinco (25) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: David Augusto García A – Contratista SICV. *Para*
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N- Contratista SICV. *ICV*
Revisó: Iván Gil Isaza- Profesional especializado SICV. *ICV*

» MOTIVOS DE DEVOLUCIÓN										«4-72» Correo y mucho más			
<input type="checkbox"/>	Dirección Errada			<input type="checkbox"/>	Cerrado			<input type="checkbox"/>	No Existe Número				
<input type="checkbox"/>	No Reside			<input type="checkbox"/>	Fallado			<input type="checkbox"/>	No Contactado				
<input type="checkbox"/>	Desconocido			<input type="checkbox"/>	Fuerza Mayor			<input type="checkbox"/>	Apartado Clausurado				
<input type="checkbox"/>	No Reclamado												
Fecha 1:		DÍA	MES	AÑO	R	D	Fecha 2:		DÍA	MES	AÑO	R	D
Nombre del destinatario		29 MAR 2023						Nombre del distribuidor					
C.C.		C.C. 80.411.139						C.C.					
Centro de distribución		Se trasladó						Centro de distribución					
Observaciones		Vaquero En Portera						Observaciones					

472

1004
000

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Mintic Concesión de Correo/

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo : UAC.CENTRO

Fecha Pre-Admisión: 22/03/2023 13:59:12

Orden de servicio: 15999561



RA417188487CO

Valores	Peso Físico(grams):200		Dice Contener :1 F 18 ANX <i>se prestado</i>	Causal Devoluciones:														
	Peso Volumétrico(grams):0			<input type="checkbox"/> RE Rehusado <input type="checkbox"/> NE No existe <input type="checkbox"/> NR No reside <input type="checkbox"/> NR No reclamado <input type="checkbox"/> DE Desconocido <input type="checkbox"/> Dirección errada	<table border="1"> <tr> <td>C1</td> <td>C2</td> <td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td>N1</td> <td>N2</td> <td>No contactado</td> </tr> <tr> <td>FA</td> <td></td> <td>Fallecido</td> </tr> <tr> <td>AC</td> <td></td> <td>Apartado Clausurado</td> </tr> <tr> <td>FM</td> <td></td> <td>Fuerza Mayor</td> </tr> </table>	C1	C2	Cerrado	N1	N2	No contactado	FA		Fallecido	AC		Apartado Clausurado	FM
C1	C2	Cerrado																
N1	N2	No contactado																
FA		Fallecido																
AC		Apartado Clausurado																
FM		Fuerza Mayor																
Valor Declarado:\$0		Observaciones del cliente :SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA		Firma nombre y/o sello de quien recibe:														
Valor Flete:\$5.800				C.C. _____ Tel: _____ Hora: _____														
Costo de manejo:\$0				Fecha de entrega: <i>29 MAR 2023</i>														
Valor Total\$5.800 COP				Distribuidor: _____														
Gestión de entrega:		C.C. <i>80.411.139</i>		C.C. _____														
Remite Nombre/ Razón Social: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA - secretaria de habit Dirección:calle 52 N° 13-64 NIT/C.C/T.1899999061 Referencia:2-2023-22973 Teléfono:3581600 Código Postal:110231414 Ciudad:BOGOTA D.C. Depto:BOGOTA D.C. Código Operativo:1111760		Destinatario Nombre/ Razón Social: ANROCA SAS EN LIQUIDACION Dirección:AUTOPISTA NORTE KM 19 CENTRO EMPRSARIAL TYFA OF 204 Tel: _____ Código Postal: _____ Código Operativo:1004000 Ciudad:CHIA_CUNDINAMARCA Depto:CUNDINAMARCA		1111 760 UAC.CENTRO CENTRO A														



11117601004000RA417188487CO