

Bogotá D.C.,

Señor (a)

JUAN ALEJANDRO RINCON MORALES – **Liquidador** (o quien haga sus veces)
OCHODOCE S.A.S. - LIQUIDADA
CARRERA 7 No. 156-68 **Oficina 2503 torre 3**
Bogotá

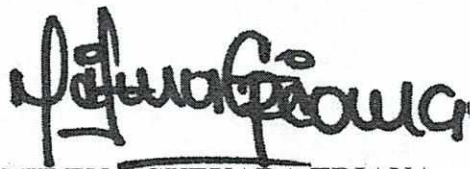
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 4494 del 20 de diciembre de 2022**
Expediente No. **1-2020-00063**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del **Auto No. 4494 del 20 de diciembre de 2022** “*Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

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

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



Elaboró: Dilma Mariana Garcia Abril – Contratista SIVCVA
Revisó: Diego Fernando Hidalgo – Contratista SIVCV
ANEXO: Lo enunciado en 9 folios.

“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”


**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 Ley 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 parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **MAURICIO TALERO MAYORGA**, en calidad de administrador del **EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR OPERA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CARRERA 20 # 118 - 10 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **OCHODOCE S.A.S. (hoy LIQUIDADA)**, identificada con **NIT. 900.334.630-9**, representada legalmente por el señor **JUAN ALEJANDRO RINCON MORALES** en calidad de Liquidador (o quien haga sus veces), y del señor **CARLOS ARTURO RINCON MORALES** identificado con **C.C. 79.151.784**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-00063 del 02 de enero de 2020, Queja No. 1-2020-00063-1 (folio 1-3).

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 **OCHODOCE S.A.S. (hoy LIQUIDADA)**, identificada con **NIT. 900.334.630-9**, representada legalmente por el señor **JUAN ALEJANDRO RINCON MORALES** en calidad de **LIQUIDADOR** (o quien haga sus veces), y el enajenador señor **CARLOS ARTURO RINCON MORALES**, identificado con **C.C. 79.151.784**, son los responsables del proyecto de vivienda **EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR OPERA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, y cuentan con registro de enajenación 2013018 y 2013052, respectivamente (folio 29).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicaciones con radicados No. 2-2020-02574 del 21 de enero de 2020 (folio 6), 2-2022-24899 del 27 de abril de 2022 (folio 27) y 2-2022-51113 del 22 de agosto de 2022 (folio 33), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **OCHODOCE S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.334.630-9**, y al señor **CARLOS ARTURO RINCON MORALES**, identificado con **C.C. 79.151.784**, respectivamente, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestaran sobre los hechos e indicaran de manera puntual si daría 

AUTO No. 4494 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 2 de 18

Continuación del Auto: *"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

solución a los mismos; dicho traslado fue comunicado al señor **MAURICIO TALERO MAYORGA** mediante radicados No. 2-2020-02573 del 21 de enero de 2020, y 2-2022-51118 del 22 de agosto de 2022, en su condición de Administrador del proyecto de vivienda (folios 5 y 35).

Que mediante radicados No. 1-2020-02141 del 3 de febrero de 2020, la sociedad enajenadora recorrió el traslado de la queja aportando: 1- *"ACTA DE ENTREGA ZONAS COMUNES PROYECTO OPERA"*, 2- *"Respuesta a requerimiento para atención de locativas"*, y 3- Copia de correos electrónicos (folios 7-16).

Que de otra parte, una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

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

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”*, en los siguientes términos:

*“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:
“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.”* (Subraya fuera de texto).

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

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

Que una vez verificada la información de la sociedad enajenadora **OCHODOCE S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.334.630-9**, consignada en el Registro Único Empresarial Social, se encontró que mediante *“Acta No. 29 de la Asamblea de Accionistas del 2 de junio de 2020, por medio de la cual se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, fue inscrita el 12 de Junio de 2020 bajo el No. 02576538 del libro IX.”*, y, en consecuencia, conforme a los registros que aparecen en la Cámara de Comercio de Bogotá, la sociedad se encuentra liquidada. En consecuencia, la presente actuación se adelanta únicamente contra el enajenador, señor **CARLOS ARTURO RINCON MORALES**, identificado con **C.C. 79.151.784** ~~SA~~

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, mediante radicados No. 2-2021-15310 y 2-2021-15307 del 06 de abril de 2021, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, comunicó a la sociedad enajenadora y a la quejosa sobre la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble en cuestión, con el objeto de verificar los hechos denunciados, diligencia programada para el día 27 de abril de 2021 a las 08:30 a.m. (folios 17-18).

Que el 26 de abril de 2021, mediante radicado No. 1-2021-17371, la sociedad enajenadora allegó escrito en el que menciona que el edificio en cuestión fue entregado el 12 de diciembre de 2014, que las garantías ya vencieron, y que los inconvenientes que allí se presentan obedecen a falta de mantenimiento por parte de la copropiedad (folio 19).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor **ANDRES FELIPE GUZMAN GOMEZ**, en calidad de administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR OPERA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, mientras que la sociedad enajenadora **OCHODOCE S.A.S. (hoy LIQUIDADA)**, identificada con NIT. **900.334.630-9**, hizo presencia a través de su apoderado, señor **CRISTIAN CAMILO VILLAMIZAR**; así consta en Acta de visita técnica del 27 de abril de 2021 (folio 20).

Que, con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 21-582 del 02 de noviembre de 2021, en el cual se concluyó:

“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: diciembre de 2014.
(...)

HALLAZGOS

1. NO EXISTE REJA EN ZONA DEL TABLERO DE TRANSFERENCIA

En visita se evidencia que el área donde se ubican los tableros y elementos de la subestación no cuenta con reja de seguridad, por lo cual, esta zona es accesible a cualquier propietario lo que genera un alto riesgo.

En este sentido, se debe tener en cuenta lo dispuesto por el Código Eléctrico Colombiano – NTC 2050:

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

110-31. Encerramiento de las instalaciones eléctricas. Las instalaciones eléctricas en cuartos, habitaciones o armarios o en una zona rodeada por una pared, pantalla o cerca, cuyo acceso esté controlado por cerradura y llave u otro medio aprobado, se considerarán accesibles únicamente a personas calificadas. El tipo de encerramiento utilizado en un caso dado se debe destinar y construir según la naturaleza y grado del riesgo o riesgos inherentes a la instalación. Para instalaciones distintas de los equipos descritos en el artículo 110-31 .c) se debe utilizar una pared, pantalla o cerca que rodee una instalación eléctrica exterior para disuadir de su acceso a personas no calificadas. La cerca no será de menos de 2,10 m de altura o una combinación de cerca fabricada de 1,80 m o más con una prolongación de 30 cm o más con tres o más líneas de alambre de púas o equivalente.

Nota. Para los requisitos de construcción de las bóvedas para transformadores, véase la Sección 450.
a) Instalaciones interiores.

1) En lugares accesibles a personas no calificadas. Las instalaciones eléctricas interiores que estén abiertas a personas no calificadas deben estar hechas con equipos en encerramientos metálicos o deben estar encerradas en un cuarto o una zona cuyo acceso esté controlado por una cerradura. Se deben rotular con los símbolos de precaución adecuados: los tableros en armarios metálicos, las subestaciones, transformadores, cajas de desconexión, cajas de conexión y otros equipos similares. Las aberturas de ventilación de transformadores de tipo seco o aberturas similares en otros equipos deben estar diseñadas de manera que los objetos extraños que penetren a través de esas aberturas se desvíen de las partes energizadas.

2) En lugares accesibles sólo a personas calificadas. Las instalaciones eléctricas interiores consideradas accesibles sólo a personas calificadas, según este artículo, deben cumplir lo establecido en los artículos 110-34, 710-32 y 710-33.

b) Instalaciones exteriores

1) En lugares accesibles a personas no calificadas. Las instalaciones eléctricas exteriores que estén al alcance de personas no calificadas deben cumplir la sección 225.

Nota. Respecto a la distancia de los conductores en instalaciones de más de 600 V nominales, véase National Electrical Safety Code, ANSI C2-1997.

2) En lugares accesibles sólo a personas calificadas. Las instalaciones eléctricas exteriores consideradas accesibles sólo a personas calificadas, según el primer párrafo de este artículo, deben cumplir lo establecido en los artículos 110-34, 710-32 y 710-33.

c) Equipos en encerramientos accesibles a personas no calificadas. Las aberturas de ventilación de transformadores de tipo seco o aberturas similares en otros equipos, deben estar diseñadas de manera que los objetos extraños que penetren a través de esas aberturas se desvíen de las partes energizadas. Si están expuestos a daños físicos debidos al tráfico de vehículos, se deben instalar protectores adecuados. Los equipos en encerramientos metálicos y no metálicos situados en exteriores y accesibles al público en general deben estar diseñados de modo que los pernos o tuercas a la vista no se puedan

AUTO No. 4494 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 6 de 18

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

quitar fácilmente, permitiendo el acceso a partes energizadas. Cuando un equipo en cerramiento metálico o no metálico sea accesible al público en general y la parte inferior del cerramiento esté a menos de 2,40 m por encima del suelo o nivel de la calle, la puerta o tapa abisagrada del cerramiento se debe mantener cerrada y con seguro.

Las puertas y tapas de los cerramientos usados únicamente como cajas de desconexión, de empalme o de unión, deben estar cerradas con seguro, clavadas o atornilladas. Se debe considerar que cumplen este requisito las tapas de cajas subterráneas que pesen más de 45,4 Kg.

De acuerdo a lo anterior se configura una deficiencia constructiva que se califica como afectación grave.

2. FILTRACIONES BAJO RAMPA

Se evidencian filtraciones y fisuras en la placa de contrapiso, en la zona debajo de la rampa de acceso vehicular, área en la que se observó una capa de agua.

Las filtraciones a través de la placa de contrapiso se asocian al alto nivel de las aguas freáticas, ocasionadas por un deficiente manejo y conducción de las mismas.

Estas humedades no son atribuibles a falta de mantenimiento por parte de la copropiedad, sino que, por el contrario, son propias de la actividad de la construcción y su ocurrencia se atribuye a un inapropiado tratamiento para el manejo de aguas de nivel freático, que se debió prever tanto en la etapa de diseño como de construcción.

De acuerdo a lo anterior se configura una deficiencia constructiva que se califica como afectación grave que altera las condiciones de uso del sótano.

A este respecto se debe dar cumplimiento a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10, que en su capítulo H.2., referente a los estudios geotécnicos, dispone:

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

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título.

3. FILTRACIONES POR SIFONES

Se realiza inspección de lo reportado en la queja, observando algunas filtraciones por falta de sello en sifones localizados en la placa del primer piso.

Respecto a este hecho se establece que no existe problemas o afectaciones en la estructura, y se debe tener presente el tiempo de entrega del proyecto, que es desde hace más de 5 años.

Dicho lo anterior, este hecho se establece como labor de mantenimiento dado que no es posible corroborar el estado de los citados elementos en la fecha de entrega de las zonas comunes del edificio y las condiciones de tiempo en que ocurren las afectaciones. Además, que no se puede establecer su manejo y manipulación.

Frente a esto el Código de construcción de Bogotá decreta en la Sección A.3.5

MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES que:

“ARTÍCULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.

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

Y la Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal) ordena:

“ART. 82. Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios”

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

4. ASCENSOR NO LLEGA AL 7 PISO

Continuación del Auto: “Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”

Es de mencionar que en el séptimo piso se localiza la terraza comunal, el gimnasio y el área bbq. Se evidencia que el ascensor llega hasta el sexto piso, y no se cuenta con ningún mecanismo para garantizar el acceso de personas con movilidad reducida, lo cual constituye una barrera al medio físico.

*Dado que estas irregularidades afectan la accesibilidad y el uso de las áreas comunes, se **configura deficiencia constructiva que se califica como AFECTACIÓN GRAVE**, debido a que contravienen la NSR10, en lo concerniente a:*

K.3.2.7 — SISTEMAS DE EVACUACIÓN PARA DISCAPACITADOS — *Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso, egreso y la evacuación de emergencia de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada.*

K.3.2.7.1 — *Todo ascensor que se proyecte e instale debe tener capacidad para transportar al menos una persona en silla de ruedas y debe cumplir con la Norma Técnica NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores.*

K.3.2.7.2 — *Cuando el proyecto se refiera a conjuntos de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan en todo caso, la accesibilidad de las personas discapacitadas a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, en concordancia con la Normas Técnicas NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas, NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores.*

5. FUNCIONAMIENTO DEL ASCENSOR

Dentro de la queja se reportaban diferentes aspectos asociados al funcionamiento del ascensor, relacionados con la llave de apertura, micros de pesa, distancia de actuación del dispositivo eléctrico, puertas en aberturas accesibles, elementos en pozo, alumbrado. En visita técnica, con la asistencia del actual administrador del edificio, no se pudo identificar o evidenciar lo consignado en la queja para este punto. El representante de la copropiedad manifestó que no hay sensor de proximidad para la apertura del ascensor.

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Respecto a este hecho se debe tener presente el tiempo de entrega del proyecto, que es desde hace más de 5 años. Dicho lo anterior, no es posible corroborar el estado de los citados elementos en la fecha de entrega de las zonas comunes del edificio y las condiciones de tiempo en que ocurren las afectaciones.

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

6. FILTRACIONES EN DEPÓSITOS 12 AL 20

Los depósitos mencionados se encuentran localizados a un costado de la edificación, adyacentes a un muro de limpieza, detrás del cual se ubica una cañuela de drenaje. Se evidencian humedades y filtraciones en este sector, provenientes de la citada cañuela y muro de limpieza.

Es de resaltar que este muro no cuenta con ventanas de inspección para mantenimiento, en la fecha de la visita se encontraban unos tramos demolidos, mediante los cuales se pudo evidenciar el estado de la cañuela y el muro, observando deficiencias respecto a la impermeabilización de los mismos.

Teniendo en cuenta las afectaciones en el uso de los depósitos, se configura deficiencia constructiva que se califica como AFECTACIÓN GRAVE, debido a que contravienen el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, que estipula:

H.2.2.2.1 — Contenido — El estudio geotécnico definitivo debe contener como mínimo los siguientes aspectos:

(e) De las recomendaciones para diseño — Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título.

(f) De las recomendaciones para la protección de edificaciones y predios vecinos — Cuando las condiciones del terreno y el ingeniero encargado del estudio geotécnico lo estime necesario, se hará un capítulo que contenga: estimar los asentamientos ocasionales originados en descenso del nivel freático, ~~✗~~

AUTO No. 4494 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 10 de 18

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

así como sus efectos sobre las edificaciones vecinas, diseñar un sistema de soportes que garantice la estabilidad de las edificaciones o predios vecinos, estimar los asentamientos inducidos por el peso de la nueva edificación sobre las construcciones vecinas, calcular los asentamientos y deformaciones laterales producidos en obras vecinas a causa de las excavaciones, y cuando las deformaciones o asentamientos producidos por la excavación o por el descenso del nivel freático superen los límites permisibles deben tomarse las medidas preventivas adecuadas.

(g) De las recomendaciones para construcción. Sistema Constructivo — Es un documento complementario o integrado al estudio geotécnico definitivo, de obligatoria elaboración por parte del ingeniero geotecnista responsable, de acuerdo con lo establecido en el numeral H.8.1. La entrega de este documento o su inclusión como un numeral del informe, deberá ser igualmente verificada por las autoridades que expidan las licencias de construcción. En el sistema constructivo se deben establecer las alternativas técnicamente factibles para solucionar los problemas geotécnicos de excavación y construcción. Para proyectos de categoría Alta o Especial (véase el numeral H.3.1.1) se debe cumplir lo indicado en el numeral H.2.2.3.

H.2.3 — AGUA SUBTERRÁNEA

En las cimentaciones el problema más frecuente encontrado durante el proceso de excavación y construcción, es la existencia del agua subterránea libre o confinada. La presencia de agua, en relación a los esfuerzos, produce una disminución de las propiedades, tal como se indica en H.2.4.1 para la resistencia, además de flujo y erosión interna.

Los estudios geotécnicos deberán analizar la existencia de agua libre, flujos potenciales de agua subterránea y la presencia de paleo cauces.

Del mismo modo, el código de la construcción de Bogotá, indica:

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.

ARTÍCULO B.5.3.7. Impermeabilización de muros de contención y de fundación. Para obtener una buena impermeabilización de muros de contención fundación deben hacerse cumpliendo con los

Continuación del Auto: *"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

requisitos dados en los artículos B.5.3.2 y B.5.3.3. Además deben seguirse los requisitos complementarios de este artículo.

PARÁGRAFO B.5.3.7.4. Las juntas deben tratarse cumpliendo los requisitos de la sección B.5.5.

7. PASAMANOS EN ESCALERAS

Durante la visita se constata que la escalera del edificio no cuenta con pasamanos en uno de sus costados.

En este sentido se debe tener en cuenta la NSR-10 que dispone:

"K.3.8.3.6 - Pasamanos - Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Escaleras, y NTC 4145 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos."

La NTC 4145 en su numeral 3.3., establece:

"PASAMANOS. Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan la NTC 4201, continuas en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas".

*En estas condiciones, la falta de pasamanos contra la pared, se configura como una **deficiencia constructiva que se califica como afectación grave.***

8. FILTRACIONES POR CAJA EXTERNA DE ENERGÍA

*En la inspección realizada, se pudo observar rastros de humedad en la zona aledaña a la subestación, pero no se evidenciaron filtraciones ni humedades activas, por consiguiente, **no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.**"*

Que, el 20 de septiembre de 2022, el señor CARLOS ARTURO RINCON MORALES, presentó escrito con radicado No. 1-2022-39487, en el que manifiesta no ostentar la condición de enajenador del proyecto de vivienda objeto de la presente actuación (folio 36).~~Se~~

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Que acorde lo anterior, corresponde a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda establecer si existe mérito para adelantar investigación administrativa, o si, por el contrario, procede ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el consecuente archivo de la actuación adelantada, 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, que reza: *“12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda”*, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, y los Decretos Distritales 121 de 2008 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 del citado artículo 2°, y competencias asignadas al Distrito Capital y 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, función que desarrolla mediante la toma de 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; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el 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”*.

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

En atención a lo expuesto, resulta claro 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 es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora **OCHODOCE S.A.S. (hoy LIQUIDADA)**, identificada con NIT. **900.334.630-9**, representada legalmente por el señor **JUAN ALEJANDRO RINCON MORALES - LIQUIDADOR** (o quien haga sus veces), y el enajenador **CARLOS ARTURO RINCON MORALES**, identificado con C.C. **79.151.784**, responsables del proyecto de vivienda **EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR OPERA- PROPIEDAD HORIZONTAL**.

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita lo siguiente:

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

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

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

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

AUTO No. 4494 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 14 de 18

Continuación del Auto: *"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento."

En este sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, se debe identificar que la fecha de entrega de las zonas comunes corresponde al 12 de diciembre de 2014, conforme se verifica en el acta de entrega aportada por el enajenador y que reposa en el expediente (folios 9-13), y que a su vez, la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 02 de enero de 2020, habiendo transcurrido más de tres (3) años entre un momento y otro, excediendo así los límites procesales establecidos por la citada norma. Lo anterior, si se tiene en cuenta que las afectaciones evidenciadas dentro de la presente actuación fueron calificados en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-582 del 2 de noviembre de 2021 como deficiencias constructivas con afectaciones GRAVES, por lo que se establece que, para el caso concreto, se configuró la pérdida de oportunidad para sancionar por parte de este Despacho respecto de tales hechos.

3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación 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 jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

"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."¹ (Subrayas y negrillas

¹ Sentencia T-020 de 10 de febrero de 1998, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

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.”²

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, 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 surtida hasta esta instancia se adelantó en cumplimiento a los decretos distritales y demás normas específicas para la materia. Igualmente, se observó el procedimiento que las mismas establecen en cuanto a la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la oportunidad de participar en la práctica del informe de verificación de los hechos, como medio de prueba.

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, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015.

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No. 1-2020-00063-1, teniendo en cuenta que la entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda se efectuó el 12 de diciembre de 2014, que el informe de verificación de hechos No. 21-582 del 2 de noviembre de 2021 calificó los hechos **“1. NO EXISTE REJA EN TABLERO DE TRANSFERENCIA”, “2. FILTRACIONES BAJO RAMPA”, “4. ASCENSOR NO LLEGA AL PISO 7 PISO”, “6. FILTRACIONES EN DEPOSITOS 12 AL 20”, y “7. PASAMANOS EN ESCALERAS”** ²

² Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

AUTO No. 4494 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 16 de 18

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

como deficiencias constructivas con afectaciones GRAVES (folios 22-27) y que la fecha en que esta entidad tuvo conocimiento de la ocurrencia de dichos hallazgos corresponde al 02 de enero de 2020 mediante radicado No. 1-2020-00063 (folio 1-3), es claro que para el caso particular se configuró para el Despacho la pérdida de oportunidad para sancionar conforme a lo dispuesto en el citado artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015.

De otra parte, con relación a los hechos **“3. FILTRACIONES POR SIFONES”, “5. FUNCIONAMIENTO DEL ASCENSOR”, y “8. FILTRACION POR CAJA EXTERNA DE ENERGIA”**, el precitado informe determinó que estos no constituyen deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones, atribuibles a los enajenadores, conforme lo descrito en el artículo 2° del Decreto 572 de 2015.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, contra la sociedad enajenadora **OCHODOCE S.A.S. (hoy LIQUIDADADA**, identificada con NIT. **900.334.630-9**, representada legalmente por el señor **JUAN ALEJANDRO RINCON MORALES** en calidad de **LIQUIDADADOR (o quien haga sus veces)**, y el enajenador **CARLOS ARTURO RINCON MORALES**, identificado con **C.C. 79.151.784**, toda vez que, por una parte la sociedad en comento ya se encuentra liquidada, y por otro lado, se consignó en el aludido informe de verificación de hechos la existencia de deficiencias constructivas GRAVES, cuya ocurrencia fue puesta en conocimiento del Despacho el día 02 de enero de 2020, es decir, luego de que transcurrieran más de tres (3) años desde la fecha de entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda. En consecuencia, en atención a lo establecido en el artículo 14 de la norma en mención, ante la ausencia de elementos probatorios que permitan establecer que los hechos irregular se presentaron dentro del término normativo establecido, lo que deriva en que la oportunidad para imponer sanciones y órdenes a cargo de esta autoridad administrativa ya no se encuentra vigente, esta Subdirección se abstendrá de iniciar investigación en contra de los enajenadores y ordenará el archivo de las diligencias administrativas adelantadas en el expediente No. 1-2020-00063 del 02 de enero de 2020.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la actuación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **OCHODOCE S.A.S. (hoy LIQUIDADADA)**, identificada con NIT. **900.334.630-9**, representada legalmente por el señor **JUAN ALEJANDRO RINCON MORALES** (o quien haga sus veces), y del enajenador **CARLOS ARTURO RINCON MORALES** identificado con **C.C. 79.151.784**, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, teniendo en cuenta que, para el caso concreto, la Subdirección de

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Investigaciones y Control de Vivienda ya no cuenta con la oportunidad para imponer sanciones y órdenes para el caso particular.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **OCHODOCE S.A.S. (hoy LIQUIDADA)**, identificada con **NIT. 900.334.630-9**, representada legalmente por el señor **JUAN ALEJANDRO RINCON MORALES** (o quien haga sus veces), y el señor **CARLOS ARTURO RINCON MORALES**, identificado con **C.C. 79.151.784**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2020-00063 del 02 de enero de 2020, Queja No. 1-2020-00063-1, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **OCHODOCE S.A.S. (hoy LIQUIDADA)**, identificada con **NIT. 900.334.630-9**, representada legalmente por el señor **JUAN ALEJANDRO RINCON MORALES** (o quien haga sus veces), y del señor **CARLOS ARTURO RINCON MORALES** identificado con **C.C. 79.151.784**, en su condición de enajenador, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **OCHODOCE S.A.S. (hoy LIQUIDADA)**, identificada con **NIT. 900.334.630-9**, representada legalmente en su momento por el señor **JUAN ALEJANDRO RINCON MORALES** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto al enajenador, señor **CARLOS ARTURO RINCON MORALES**, identificado con **C.C. 79.151.784**.

ARTÍCULO QUINTO: Notifíquese el contenido del presente Auto al Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR OPERA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en esta ciudad.

ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente auto 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

AUTO No. 4494 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 18 de 18

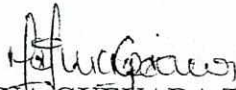
Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.


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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veinte (20) días del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Dilma Mariana Garcia Abril – Contratista SICV 
Revisó: Diego Fernando Hidalgo- Contratista SICV.