



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL REPRESENTANTE LEGAL DEL INTERESADO  
2-2025-18883  
Fecha: 2025-04-15 09:41:36  
Folios: 9  
Anexo: 9  
Asunto: COMUNICACION AUTO 1461 DEL 27/12/2024 EXPEDIENTE 1-2023-45915  
Destino: EDEIFICIO E-H 126  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Oficiner: SU03.SCALD.V



Bogotá D.C.

Señora:

Administrador(a), Representante Legal y/o quien haga sus veces  
E – H 126  
Calle 126 # 48 – 07 / Oficina de Administración  
Bogotá D.C.

Referencia: Comunicación Auto No. 1461 del 27 de diciembre de 2024.  
Expediente No: 1-2023-45915.

Respetado(a) Señor(a):

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del Auto No. 1461 del 27 de diciembre de 2024, "Por el cual se abre una investigación administrativa", remitimos copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

**Recuerde que en lo sucesivo también podrá comunicarse y/o notificarse personalmente según corresponda, vía correo electrónico de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, para lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico [notificaciones@habitatbogota.gov.co](mailto:notificaciones@habitatbogota.gov.co) o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1° del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.**

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,



**JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Tammy Rozenboim Matiz – Abogado Contratista SIVCV TPM  
Aprobó: Diego Felipe López Rodríguez – Abogado Contratista SIVCV opt.  
Anexo: 9 folios

Secretaría Distrital del Hábitat  
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13  
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64  
Teléfono: 601-3581600  
Código Postal: 110231  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificate No.  
LAT - 1018



Página 1 de 1

PG02-PL03 V2

**AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024***"Por el cual se abre una investigación administrativa"***LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 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 No.1-2023-45915 del 16 de noviembre de 2023, presentada por **ESPERANZA ORTEGA Y OTROS**, en calidad de propietarios, del proyecto de vivienda **E-H 126**, ubicado en la Calle 126 No. 48 – 07, de Bogotá, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **E-H 126 S.A.S.**, identificada con **NIT. 901421390 - 2**, representada legalmente por **JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ**, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente No. 1-2023-45915-1.

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 referida sociedad es el responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 2020166

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015<sup>1</sup>, mediante comunicación con radicado No. 2-2023-81612 del 27 de noviembre de 2023 (folio 4), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **E-H 126 S.A.S.**, 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. De igual manera, dicho traslado fue comunicado al quejoso con radicado No. 2-2023-81613 de ese mismo día.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora descorrió traslado de la queja, mediante radicado 1-2023-49395 del 14 de diciembre de 2023.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta entidad mediante radicados No. 2-2024-21717 y 2-2024-21695 del 24 de abril de 2024, le comunicó a la sociedad enajenadora y al quejoso y otros, del proyecto de vivienda **E-H 126**, respectivamente, que el día 14 de mayo de 2024 a las 9:00 a.m., se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

<sup>1</sup> "Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat".



**AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024**

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

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada, asistió el señor **MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ**, en calidad de administrador o Representante Legal, del proyecto de vivienda **E-H 126**, y no asiste nadie en representación de la sociedad enajenadora **E-H 126 S.A.S.**, como consta en la respectiva acta de visita. (folio 18)

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 24 - 205 del 14 de junio de 2024 (folios 19 al 28) en el cual se concluyó:

"(...)

**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** agosto de 2023

**HALLAZGOS**

**1. Ascensor peatonal**

Se indica por parte del quejoso que el equipo de transporte vertical para los peatones no había sido certificado y que presentaba algunas fallas.

En la visita se constata que el equipo está certificado por ente acreditado ONAC, y que fue inspeccionado el 30 de enero de 2024 y certificado el 6 de febrero de 2024. Empero según se expresa por el quejoso que el equipo no ha sido entregado formalmente.

El artículo 24 de la Ley 675 de 2011 señala:

*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. (Subrayado fuera de Texto)*

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes del inmueble y se califica como **Afectación Grave**

**AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024**

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

**2. Ascensor vehicular**

Indica el quejoso igualmente, que el ascensor vehicular no se ha puesto en servicio pues no se cuenta con energización definitiva, limitando así el uso de los cupos de estacionamiento ubicados en el sótano del proyecto.

En diligencia se constata que en efecto el proyecto de vivienda se abastece de energía mediante la provisional de obra y que no se ha individualizado el servicio. Aspecto que será valorado más adelante.

El equipo se observa únicamente la plataforma sin ningún tipo de protección o barandas con los que se pueda evitar caídas de los vehículos a los que le sirva. Si bien, no se puede constatar el funcionamiento del equipo ante la ausencia el que servicio definitivo de energía, se puede determinar que este no ha sido entregado a los propietarios finales.

Se debe dar cumplimiento al Art. 24 de la Ley 675 de 2001, citada en el numeral 1 del presente informe.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes del inmueble y se califica como **Afectación Grave**.

**3. Duplicadores para parqueaderos de visitantes**

Expresa el quejoso que los duplicadores presentan fallas en su funcionamiento. En la diligencia se constata que estos están arriba, son tres elevadores en línea, con lo que se llega a 6 cupos de estacionamiento, según se expresa son para visitantes.

Se puede evidenciar que el cupo de estacionamiento mide cada uno 2 mts en ancho y cuando se acciona el duplicador, la altura para el vehículo de la parte superior compromete su uso pues tiene espacio menor. También se indica en la visita, que no se encuentran en funcionamiento pues no se ha capacitado a la copropiedad en su uso y que al igual que el elevador de vehículos del sótano, no cuenta con energía definitiva.

En tal sentido, se determina que los duplicadores no han sido entregados a la copropiedad incumpliendo el Art. 24 de la Ley 675 de 2001, citada en el numeral 1 del presente informe.

Así las cosas, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes del inmueble y se califica como **Afectación Grave**.

**4. Gimnasio**

Expresa la queja que no se han entregado la zona del gimnasio. En la diligencia se observa el espacio señalado como Gimnasio que se ubica en la cubierta del edificio. Asimismo, se pueden verificar con equipos dispuestos allí.



**AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024**

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

Por lo anterior, No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por este hecho.

**5. Coworking**

Se indica en la queja que no se ha entregado la zona ofertada de coworking. En diligencia se muestra el espacio que se indicó por el constructor como dicha zona. Allí se evidencia un espacio libre, con mesas y sillas.

Empero, dicho espacio difiere a lo que señala el plano que forma parte de la licencia otorgada, que se refiere a un espacio llamado "CUARTO DE MAQUINAS", en este lugar o lo que corresponde a este se observan el presunto coworking, y tres depósitos.

Al respecto la ley 400 de 1997 enuncia lo siguiente:

*ARTICULO 7°.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como **Afectación Grave**

**6. Lavandería Comunal**

En la queja se reitera que el ofrecimiento de la lavandería comunal no ha sido entregado. En la visita se observa la lavandería ubicada en cubierta, y se evidencia un electrodoméstico para lavado allí.

El espacio de lavandería no se encuentra dentro de los espacios que forman parte del plano de licenciamiento. Se observa un espacio configurado que difiere de lo que fue autorizado por el ente competente.

Así las cosas, sobre este hecho se determina:

- i. NO entrega de los equipos y sus respectivas garantías y debe atender lo señalado en el Art. 24 de la Ley 675 de 2001. – Citada en el numeral 1 del presente informe.
- ii. No cumple con lo ofertado en planos, y debe cumplir con lo que señala el Art. 7 de la Ley 400 de 1997. – Citada en el numeral 5 del presente informe.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes y se califica como **Afectación Grave**

**7. Salón Múltiple**

**AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024**

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

Como los otros aspectos de la queja, se expresa que este espacio no ha sido entregado a la copropiedad. En la visita se indica que el espacio que corresponde a este es el que se denomina como "sala de juntas". Este espacio se encuentra en uso por parte los propietarios.

Por lo anterior, No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por este hecho.

8. Automatización de puertas
9. Video portero

Se expresa que en la queja que tanto las puertas de acceso vehicular como el video portero no corresponden a lo que se les ofertó y que no ha sido entregados a la copropiedad

Las puertas de acceso vehicular se ubican sobre la carrera 48, según expresan los quejosos fueron vendidas como puertas mecánicas. Lo que se evidencia en la visita es que son puertas son de acción manual, se verifica la carpeta de radicación de documentos en el formato de especificaciones técnicas y se observa que fueron ofertados puerta de acceso vehicular eléctrico.

Así mismo, respecto del video portero, tampoco se encuentra instalado, solo se observa la exclusiva de entrada que está dispuesta con puertas de vidrio.

Por lo anterior, se establece desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso o funcionamiento de los bienes comunes y se califica como **Afectación Grave**

**10. Bicicletero**

Se indica que los bicicleteros no han sido entregados. En los planos de la licencia que forma parte de la carpeta de radicación de documentos para la enajenación de vivienda, se observan los bicicleteros ubicados en cubierta. Sin embargo, no se encuentran instalados en el espacio correspondiente.

Así las cosas, debe dar cumplimiento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ley 400 de 1997. – Citada en el numeral 5 del presente informe

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes y se califica como **Afectación Grave**

11. Definitivas de servicios públicos
12. Medidores

Expresa la queja el edificio no cuenta con servicios públicos definitivos y que carecen de contadores. En la diligencia se constata que no cuentan con la individualización de los servicios públicos de energía y agua potable.



## AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024

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

A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

*Ley 66 de 1968:*

*Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.*

*Ley 675 de 2001:*

*ART. 80.—Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.*

*Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)*

*Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).*

*Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:*

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*
- b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

*En ese orden de ideas, para estos hechos, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes y se califica como **Afectación Grave***

### 13. Puertas corta fuegos

Señala la queja que la puerta cortafuegos ubicada en los parqueaderos del primer piso no se encuentra instalada.

En la diligencia se muestra por quien atiende la visita que la puerta corta fuegos en el recorrido de la salida protegida, esta construida en vidrio y no cumple con los requisitos de puerta cortafuegos. En el plano 1/6 de la licencia de construcción del proyecto, se indica que allí se ubica la salida protegida.

En este aspecto la puerta dispuesta no cumple lo que señala la NSR-10 j.2.5.1.8 por cuanto no es de cierre automático y no es de apertura manual fácil.

**AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024**

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

**REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE**

**J.2.5 — PREVENCIÓN DE LA PROPAGACIÓN DEL FUEGO EN EL INTERIOR**

**J.2.5.1 — REQUISITOS GENERALES** — Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir las

edificaciones para prevenir la propagación del fuego en su interior.

**J.2.5.1.7** — Todo edificio de más de tres (3) pisos deberá tener por lo menos un núcleo de escaleras para evacuación vertical continuo hasta el nivel de evacuación a la calle, con un anchura mínima de 1.2 m y construidas con materiales que no tengan resistencia al fuego menores de una hora. Los muros que conforman los medios de evacuación deben cumplir con las especificaciones para muros cortafuegos contenidas en J.2.5.1.1. La continuidad del medio de evacuación vertical implica que no hay desplazamientos horizontales intermedios distintos que los descansos en las escaleras (Véase K.3.2 para definición de Medios de Evacuación). La anchura mínima se puede reducir a 0.90 m, si cumple los requisitos de K.3.8.3.3 para carga de ocupación menor a 50 personas por piso. Los muros pueden diseñarse de acuerdo con la Norma NFPA 221, Norma para paredes a prueba de incendios.

**J.2.5.1.8** — Las puertas de acceso o egreso principales y las que dan a la salida, conformada por el núcleo de evacuación o la escalera en todos los pisos, deberán ser de apertura manual fácil, de cierre automático y tener una resistencia a la acción del fuego no inferior a una hora. Las puertas pueden diseñarse de acuerdo con la Norma NFPA 80, Norma para puertas y ventanas a prueba de incendios.

**J.2.5.1.9** — Cualquier espacio entre particiones, muros, pisos, techos o escaleras, que permita el paso de llamas o gases de un ambiente o un piso a otro, tal como las penetraciones para cables, bandejas de cables, conductos para cables, tuberías, tubos, ventilaciones de combustión y de respiración, conductores eléctricos y elementos similares que atraviesan muros o pisos, o de un área encerrada a otra, debe rellenarse con materiales cortafuego que hayan sido aprobados para tal efecto mediante las normas internacionales ASTM E814 "Método de ensayo normalizado para los ensayos de incendios de sellos cortafuego en perforaciones pasantes", la UL 1479 "Norma para ensayos de incendios de sellos cortafuego en perforaciones pasantes", ASTM E814, "Método de ensayo normalizado para los sistemas de juntas resistentes al fuego", o la UL 2079 "Norma para ensayos de resistencia al fuego de sistemas de juntas en edificios" u otras normas equivalente, reconocidas internacionalmente. Los materiales utilizados deben tener una resistencia al fuego igual o superior a la del elemento estructural o no estructural en que quedarán embebidos, pero nunca menor a una (1) hora.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes y se califica como **Afectación Grave**

**14. Rampa PMR**



## AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024

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

Indica la queja que la rampa de acceso peatonal para las personas en condición de movilidad reducida no cumple con lo ofertado. En la diligencia se observa que el acceso está dividido en dos partes, la primera un escalera o pasos y la otra parte una rampa en concreto que se concluye sirve como acceso a la población en condición de movilidad reducida con pasos de ancho. De este elemento se observa que no cumple con la pendiente longitudinal, tampoco tiene bordillos, ni los pasamanos correspondientes.

Al respecto las rampas para población con movilidad reducida el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo resistente NSR-10, indica:

*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. (Énfasis propio)*

*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.*

Al respecto la NTC 4143, en el numeral 3 Requisitos, enuncia que:

*3.3.1 Pendiente Longitudinal*

*Se establecen las siguientes pendientes longitudinales máximas para los tramos rectos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos medios en su proyección horizontal (l) (véase la Figura 1)*

*10 m < l = 15 m; la pendiente máxima será del 6%*

*3 m < l = 10 m; la pendiente máxima será del 8%*

*1,5 m < l = 3 m; la pendiente máxima será del 10% (subrayado fuera de texto)*

*l = 1,5 m; la pendiente máxima será del 12%*

*3.2.2 Pendiente Longitudinal*

*En los casos que se presente doble circulación simultánea se deberá colocar en el centro pasamanos intermedios. El ancho de las rampas definido de esta manera deberá estar de acuerdo a lo especificado en el numeral 3.1.3*

Al respecto se debe dar cumplimiento al Decreto 1538 de 2015:

**AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024**

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

*Artículo 10. Accesibilidad a edificaciones para vivienda. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 2° del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7° del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública.*

*Artículo 9°. Características de los edificios abiertos al público. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad: Parágrafo. Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas Colombianas para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público:*

- a) NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales";*
- b) NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas";*
- c) NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras";*
- d) NTC 4201: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas";*
- e) NTC 4349: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores".*

Al respecto la NTC 4143, en el numeral 3 *Requisitos*, enuncia que:

*3.3.1 Pendiente Longitudinal*

*Se establecen las siguientes pendientes longitudinales máximas para los tramos rectos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos medios en su proyección horizontal (l) (véase la Figura 1)*

*10 m < l = 15 m; la pendiente máxima será del 6%*

*3 m < l = 10 m; la pendiente máxima será del 8%*

*1,5 m < l = 3 m; la pendiente máxima será del 10% (subrayado fuera de texto)*

*l = 1,5 m; la pendiente máxima será del 12%*

También, se determina que fue modificado lo licenciado según el plano que forma parte de la carpeta de radicación de documentos, incumpliendo lo señalado en el Art. 7 de la Ley 400 de 1997, *Citada en el numeral 5 del presente informe*

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes y se califica como **Afectación Grave***

**15. Red Contra incendio – RCI**

Expresa la queja que la red contra incendio no ha sido entregada y puesta en servicio. Además, que tampoco ha sido certificada.



## AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024

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

En la diligencia se constata que la red no se encuentra en servicio, a pesar de observarse instalados los gabinetes correspondientes, no se evidencia conectada a un equipo de bombeo únicamente se observa la que sirve para dar presión al sistema de agua potable.

En tal sentido, el no funcionamiento pleno del Sistema contra incendio desprovee de protección contra el fuego a la edificación poniendo en riesgo a la comunidad que allí se asienta.

TITULO J  
REQUISITOS DE PROTECCIÓN CONTRA  
INCENDIOS EN EDIFICACIONES  
CAPITULO J.1  
GENERALIDADES

J.1.1 — PROPÓSITO Y ALCANCE

J.1.1.1 — *Toda edificación deberá cumplir con los requisitos mínimos de protección contra incendios establecidos en el presente Capítulo, correspondientes al uso de la edificación y su grupo de ocupación, de acuerdo con la clasificación dada en J.1.1.2. En consecuencia, el propósito del Título J es el de establecer dichos requisitos con base en las siguientes premisas:*

- (a) *Reducir en todo lo posible el riesgo de incendios en edificaciones.*
- (b) *Evitar la propagación del fuego tanto dentro de las edificaciones como hacia estructuras aledañas.*
- (c) *Facilitar las tareas de evacuación de los ocupantes de las edificaciones en caso de incendio.*
- (d) *Facilitar el proceso de extinción de incendios en las edificaciones.*
- (e) *Minimizar el riesgo de colapso de la estructura durante las labores de evacuación y extinción.*

J.1.1.3 — *La responsabilidad del cumplimiento del Título J - Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones y el Título K – Otros requisitos complementarios, recae en el profesional que figura como constructor del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción*

J.4.3 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS

**Toda edificación debe disponer de recursos para la extinción del fuego** *cuyas características dependen del grupo de uso en que se clasifique. Los sistemas y equipos deben diseñarse e instalarse de acuerdo con los requisitos mínimos especificados en el presente Capítulo. Luego de instalados, deben mantenerse periódicamente para garantizar su adecuada funcionalidad en cualquier momento. Los sistemas hidráulicos deben tener inspección, prueba y mantenimiento, las cuales se realizan de acuerdo con la norma NFPS 25.*

*Cuando por características propias de los productos del sistema de almacenamiento o de los equipos, se requieren otros sistemas de protección contra incendio o sean instalados con la aprobación de la autoridad competente como una alternativa equivalente, el diseño*

**AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024**

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

*y la instalación del sistema, deberán estar de acuerdo con las normas apropiadas indicadas en la tabla J.4.3-1. [Énfasis fuera de Texto]*

Y Sobre la falta de prueba del sistema contra incendio, la Norma Sismo Resistente de 2010 (NSR-10) en el Título J indica lo siguiente:

**J.4.3 – SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS**

*Toda edificación debe disponer de recursos para la extinción del fuego cuyas características dependen del grupo de uso en el que se clasifique. Los sistemas y equipos deben diseñarse e instalarse de acuerdo con los requisitos mínimos especificados en el presente Capítulo. Luego de instalados, deben mantenerse periódicamente para garantizar su adecuada funcionalidad en cualquier momento. Los sistemas hidráulicos deben tener inspección, prueba y mantenimiento, las cuales se realizan de acuerdo con la Norma NFPS 25. (Negrilla fuera de texto)*

Por su parte, la norma NFPS 25 de referencia para la NSR-10, en el Capítulo 4 que contiene los Requisitos Generales para la inspección, prueba y mantenimiento de sistemas de protección contra incendios a base de agua, recomienda lo siguiente:

**4.5 Pruebas**

**4.5.1** *Todos los componentes y sistemas deben probarse para verificar que funcionan como se desea.*

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes y se califica como **Afectación Grave***

**16. RITEL – Telecomunicaciones**

Señala la queja que las empresas de telecomunicaciones no han adelantado las instalaciones correspondientes por la ausencia de la certificación de cumplimiento de redes internas de telecomunicaciones – RITEL. En la diligencia se expresa por parte de la copropiedad que este documento no ha sido suministrado por parte del constructor.

Sobre el particular, señala la Resolución No. 5050 de 2016, de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC. En específico, lo que indica el Artículo 8.2.1.2 del Capítulo 2 del Título VIII de dicha Resolución.

**CAPÍTULO 2. REGLAMENTO TÉCNICO PARA REDES INTERNAS DE TELECOMUNICACIONES RITEL**

**SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 8.2.1.1. OBJETO.** *Expedir el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, contenido en el ANEXO 8.1 del TÍTULO DE ANEXOS (Resolución CRC 4262 de 2013, artículo 1)*



**AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024**

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

*ARTÍCULO 8.2.1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL- aplica a todos aquellos inmuebles que soliciten licencia de construcción como obra nueva a partir de su entrada en vigencia y que se encuentren sometidos al régimen de copropiedad o propiedad horizontal establecido en Colombia por la Ley 675 de 2001 o las normas que la modifiquen, sustituyan o complementen.*

*También aplica sobre los inmuebles sometidos al régimen de copropiedad o propiedad horizontal construidos con anterioridad a la entrada en vigencia de este reglamento frente a los cuales así lo decida la comunidad de propietarios bajo las reglas previstas en la Ley 675 de 2001, previo estudio de factibilidad técnica y arquitectónica.*

*Igualmente aplica a los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones, los operadores de televisión, las empresas constructoras de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, a las comunidades de copropietarios de dichos inmuebles, y a los fabricantes, distribuidores y comercializadores de los elementos utilizados en la construcción de las redes internas de telecomunicaciones de tales inmuebles.*

*(Resolución CRC 4262 de 2013, artículo 2)*

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes y se califica como **Afectación Grave***

**17. Provisional de obra**

Este hecho fue tratado y calificado en los numerales 11 y 12 del presente informe

**18. Puerta de vidrio**

Se indica en la queja que el acceso peatonal principal del edificio no se encuentra en funcionamiento. En la diligencia se constata que esta forma parte de la exclusiva de entrada y se evidencia en funcionamiento.

*Por este hecho no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por este hecho.*

**19. Entrega de Bienes comunes no esenciales**

Señala la queja y se reitera en la diligencia que no han sido entregada formalmente los bienes comunes de carácter no esencial.

Al respecto, se determina que la asamblea de copropietarios tuvo lugar en diciembre de 2023, con lo que se puede concluir que el 51% de los coeficientes de copropiedad, ya fue enajenado y entregado. Siendo así las cosas, se puede concluir que no se ha dado cumplimiento a lo prescrito en el Artículo 24

## AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024

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

de la Ley 675 de 2001. Para aquellos bienes comunes no esenciales que no han sido ya calificados en el presente informe.

El artículo 24 de la Ley 675 de 2011 señala:

*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. (Subrayado fuera de Texto)*

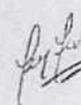
Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes del inmueble y se califica como **Afectación Grave** (...)"

Ahora, respecto a la oportunidad el Despacho es competente para conocer e imponer sanción y orden administrativa. Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece lo siguiente:

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

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

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



## AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

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

Que resulta claro que la pérdida de oportunidad es el tiempo con el que cuenta el adquirente de vivienda urbana en Bogotá D.C. para poner en conocimiento la ocurrencia de la afectación en contra de la persona natural o jurídica y el hecho generador de una(s) posible(s) vulneración(es) a la normatividad, por medio del cual las personas dedicadas a la enajenación de vivienda deben edificar en el Distrito Capital.

Que acorde lo anterior, una vez analizada la información suministrada, se identifica que, entre la fecha de entrega de la unidad de vivienda, agosto de 2023 y la de presentación de la queja el 16 de noviembre de 2023, no han transcurrido más de tres (3) años para las afectaciones GRAVES, encontrándonos dentro de la oportunidad legal para conocer de los hechos.

Que así las cosas, los hechos; **“4. Gimnasio”, “7. Salón Múltiple”, y “18. Puerta de vidrio”,** se calificaron como No existencia de deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones técnicas y para los hechos identificados en los hallazgos como; **“1. Ascensor peatonal”, “2. Ascensor vehicular”, “3. Duplicadores para parqueaderos de visitantes”, “5. Coworking”, “6. Lavandería Comunal”, “8. Automatización de puertas”, “9. Video portero”, “10. Bicicletero”, “11. Definitivas de servicios públicos”, “12. Medidores”, “13. Puertas corta fuegos”, “14. Rampa PMR”, “15. Red Contra incendio – RCI”, “16. RITEL – Telecomunicaciones”, “17. Provisional de obra”, y “19. Entrega de Bienes comunes no esenciales”,** constituyen afectaciones GRAVES, que en presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: Decreto 159 de 2004: Artículo 12; Acuerdo 079 de 2003: Artículo 23, Numeral 12, Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 24 - 205 del 14 de junio de 2024, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda”.

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

**AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024**

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

Que las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>2</sup> y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos para la NO comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

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

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

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

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

*Sin embargo, la sala reitera, quo 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***

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
1. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



## AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024

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

de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."<sup>3</sup>(Negritas y subrayas fuera de texto).*

Que en el caso *sub examine*, se encuentra que el enajenador **podría** estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades señaladas que afectan el inmueble en cuestión. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6º del Decreto Distrital 572 de 2015.

Que en mérito de lo expuesto, este Despacho,

## RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad enajenadora E-H 126 S.A.S., identificada con NIT. 901421390 - 2, representada legalmente por JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ, (o quien haga sus veces), del proyecto de vivienda E-H 126, con ocasión de los hallazgos identificados como; "1. Ascensor peatonal", "2. Ascensor vehicular", "3. Duplicadores para parqueaderos de visitantes", "5. Coworking", "6. Lavandería Comunal", "8. Automatización de puertas", "9. Video portero", "10. Bicicletero", "11. Definitivas de servicios públicos", "12. Medidores", "13. Puertas corta fuegos", "14. Rampa PMR", "15. Red Contra incendio – RCI", "16. RITEL – Telecomunicaciones", "17. Provisional de obra", y "19. Entrega de Bienes comunes no esenciales", que constituyen afectaciones GRAVES descritos en el Informe de Verificación de Hechos No. 24 - 205 del 14 de junio de 2024, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Correr traslado de este junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación de este auto para que presente **descargos**, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

<sup>3</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.

AUTO No. 1461 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2024

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

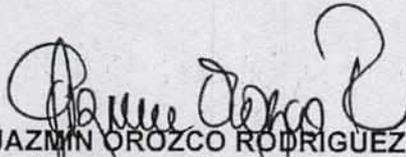
**ARTÍCULO TERCERO.** Notificar el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora E-H 126 S.A.S., identificada con NIT. 901421390 - 2, representada legalmente por JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ (o quien haga sus veces) y/o de su Apoderado.

**ARTÍCULO CUARTO.** Comunicar el presente Auto al Administrador/Representante Legal (o quien haga sus veces) o Apoderado, del proyecto de vivienda E-H 126.

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

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los veintisiete (27) días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro (2024).

**JAZMIN OROZCO RODRIGUEZ**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Karen V. Vélez Cardozo – Contratista- SICV. <sup>KS</sup>  
Revisó: Luz Inés Sandoval E/ Abogada Contratista - SICV

