

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

**LA DIRECTORA 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, el Decreto Distrital 653 de 2025 y, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE

La Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió el conocimiento de la queja radicada con el No. **1-2025-28135 de 16 de mayo de 2025**, presentada por **MARLÓN ANDREY SALINAS DÍAZ**, propietario del apartamento **501** del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR SANTA HELENITA**, ubicado en la dirección **calle 71 Bis # 78 - 24** de Bogotá D.C., con ocasión de las presuntas afectaciones en el área **común** del referido proyecto, en contra del enajenador **JOSE WILSON YEPES AMAYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **79.049.431**, dando lugar a la apertura del expediente **1-2025-28135-1**.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), se constató que la referida sociedad enajenadora es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y que le fue otorgado el registro de enajenación **2015181**.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital 572 de 2015¹, mediante comunicación con radicado **2-2025-31899 de 16 de junio de 2025**, se corrió traslado de la queja al enajenador, para que, en el término de diez (10) días hábiles, de manera puntual se pronunciara sobre los hechos denunciados en la queja. De igual forma, dicho traslado fue comunicado al quejoso y al Administrador del proyecto de vivienda con los radicados **2-2025-31900** y **2-2025-31901 de la misma fecha**, respectivamente.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que el enajenador a través de apoderado recorrió el traslado de la queja mediante radicado No. **1-2025-35305 de 02 de julio de 2025**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, mediante los radicados **2-2025-44634**, **2-2025-44637** y **2-2025-44636 de 08 de agosto de 2025**, esta Entidad comunicó al enajenador, al quejoso y al administrador del proyecto de vivienda, respectivamente, que el **22 de agosto de 2025 a las 09:30 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.

¹ *"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".*

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

Llegado el día de visita se hizo presente **MARLÓN ANDREY SALINAS DÍAZ**, en su calidad de quejoso y **JUVENAL SALGADO ÁVILA**, en calidad de apoderado del enajenador.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No. **25-490 de 16 de octubre de 2025**, en el cual se concluyó lo siguiente:

“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: *Zonas comunes esenciales julio de 2021*
(...)

HALLAZGOS

1. "Modificación de planos arquitectónicos y estructurales del edificio"

La queja hace referencia a modificaciones realizadas en la construcción del proyecto, con respecto a lo aprobado en la licencia de construcción, refiriéndose a modificaciones en todos los pisos del edificio, modificación en el número y disposición de parqueaderos, eliminación del cuarto de basuras, modificación de las escaleras y modificaciones de planos estructurales. Durante la visita se pudo observar que las columnas estructurales no corresponden con las aprobadas en el proyecto estructural y la escalera fue modificada en su disposición a lo aprobado en planos, adicionalmente en primer piso fue suprimido el cuarto de basuras e incrementado un parqueadero.

Consultada la carpeta de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda No 400020210040 del 16 de marzo de 2021, se encuentra únicamente la licencia de construcción de la Curaduría No 4 Acto administrativo No 11001-4-20-1279 con número de radicación 11001-4-19-3443 del 28-octubre-2019, donde se especifica el cupo de 4 parqueaderos en primer piso.

También se pudo observar que el primer piso el cual estaba destinado a servicios comunales tales como cuarto de basura, acceso peatonal y hall de acceso, dejando el acceso vehicular integrado con el peatonal y suprimiendo el cuarto de basuras, para convertir estos espacios en un parqueadero adicional. El espacio para el equipo hidroneumático está expuesto sin protección ni cerramiento.

Se pudo observar que las escaleras fueron modificadas en cada uno de los pisos, de igual forma los ductos de iluminación y ventilación. Adicionalmente, aunque no se observan afectaciones estructurales, la modificación del proyecto estructural con cargas vivas y muertas no contempladas en el diseño original no garantizan el comportamiento de la estructura ante el evento de un sismo, tal como lo establece la Ley 400 de 1997.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Por consiguiente, el hecho se clasifica como desmejoramiento de especificaciones y deficiencia constructiva, que afecta las condiciones estructurales de la edificación y no da cumplimiento a la ley 400:

LEY 400 DE 1997 EN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS:

Artículo 1º.- Objeto. Parágrafo. - Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulan las construcciones sismo resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso.

Artículo 7º.- 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 éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

Artículo 11º.- Métodos alternos de construcción. Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por éstos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.

Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva debido a que la estructura construida no corresponde con el proyecto estructural aprobado y desmejoramiento de especificaciones porque lo construido no corresponde con lo ofrecido en los planos aprobados, por lo tanto, se califica como una **AFECTACION GRAVISIMA.**

(...)

2. "Humedades por filtraciones de aislamiento posterior y carencia de flanche en junta de construcción"

En la visita se pudo observar que existen rastros de humedades y humedades activas en la parte alta de los muros y contra la cubierta del aislamiento posterior correspondiente a las zonas comunes del primer piso, adicionalmente se pudo observar que la junta de construcción contra la construcción vecina no cuenta con un flanche por fachada, que evite la filtración de aguas lluvias.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

De acuerdo con lo anterior, este hecho afecta las condiciones de uso de las áreas comunes, ya que se encuentra en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:

CAPÍTULO B.5

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.

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:

PARAGRAFO 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.

PARAGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento.

Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva y se califica como una **AFECTACION GRAVE**.

(...)

3. "Pasamanos de escalera discontinuo y no existe en uno de los costados"

La escalera no cuenta con pasamanos en uno de los costados y el pasamanos en primer piso no tiene la prolongación requerida, lo que podría

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

ocasionar un accidente, razón por la cual se establece como una deficiencia constructiva que afecta el uso de las zonas comunes y no da cumplimiento a la NSR-10

TÍTULO K - REQUISITOS COMPLEMENTARIOS

K.3.8 - MEDIOS DE SALIDA

K.3.8.1 GENERAL - Los medios de salida deben cumplir los requisitos generales siguientes:

K.3.8.1.1- Es preciso que todas las salidas se localicen de tal manera que sean claramente visibles; su ubicación debe indicarse claramente y su acceso debe mantenerse sin obstrucciones y libres de obstáculos durante todo el tiempo.

K.3.2.7- SISTEMAS DE INGRESO Y EGRESO PARA DISCAPACITADOS - Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso y egreso 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. Las normas que se deberán tener en cuenta son: Las Normas Técnicas, NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores, NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas. NTC 4145 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores.

Ahora bien, la NTC 4145 Escaleras establece:

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

Los pasamanos deben tener una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera.

Se coloca un pasamanos a 90 cm de altura y otro a 70 cm de altura. Las alturas se miden verticalmente desde la arista exterior (virtual) de la escalera, con tolerancias de ± 5 cm. Se recomienda que, en escaleras de ancho superior al doble del mínimo, se coloquen pasamanos intermedios espaciados como mínimo de 90 cm o 120 cm según corresponda. (véase el numeral 3.1.1).

Tampoco se da cumplimiento al Decreto 1538 de 2005 artículos 9 y 10 en los que se establece que se debe dar cumplimiento a las NTC 4145 y 4201.

ARTÍCULO 9°. CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO. PARAGRAFO. Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

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".

ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2º 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 7º del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública.

En este orden de ideas es claro que es obligatoria la instalación de pasamanos en ambos costados de la escalera de acuerdo con los requerimientos de la NTC 4201.

Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva y se califica como una **AFECTACION GRAVE**.
(...)

4. "Tanque de reserva de agua potable con tapa a nivel de parqueadero y equipo hidroflo sin protección ni cerramiento"

El tanque de reserva de agua potable cuya tapa se encuentra a nivel del parqueadero, no posee ningún tipo de protección y el equipo hidroflo no cuenta con un cerramiento, lo que estaría ocasionando infiltraciones al tanque de almacenamiento de agua y no se garantiza la potabilidad del agua almacenada.

El hecho es una deficiencia constructiva, que afecta la utilización de las zonas comunes y no da cumplimiento al Código de Construcción Distrital, Acuerdo 20 de 1995:

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

ARTICULO D.3.2.2. Prohibiciones.

Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de suministro de agua. (...)

PARÁGRAFO D.3.2.2.14. *No deben instalarse tanques bajos en sitios expuestos a inundación o filtración de aguas lluvias o servidas, aun cuando tal hecho pudiera ocurrir sólo eventualmente. (...)*

PARÁGRAFO D.3.2.4.7. *Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores. (...)*

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

*Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva y se califica como una **AFECTACION GRAVE**. (...)*

5. "Baño para movilidad reducida no cuenta con las medidas reglamentarias"

El baño para personas con movilidad reducida proyectado en la terraza fue reubicado y también se realizaron modificaciones a las medidas, reduciendo su tamaño, El hecho es una deficiencia constructiva, que afecta la utilización de las zonas comunes para personas con movilidad reducida y no da cumplimiento al DECRETO 0108 DE 1985 y a la NTC 6047 de 11-12-2013

DECRETO 0108 DE 1985 ARTÍCULO 16. *Todo lugar o edificio público deberá construir baños para las personas de movilidad reducida, que reúnan los siguientes requisitos:*

**Estarán ubicados cerca a espacios de circulación para permitir fácil acceso a la población de movilidad reducida.*

**Cuando exista pasillo o vestíbulo, como antesala para entrar a una unidad sanitaria, sus dimensiones mínimas serán de 1.20 metros de ancho por 1.50 metros de largo.*

**Las puertas de entrada tendrán como mínimo 0.80 metros y cuando sean de batiente*

abrirán hacia afuera. La apertura de puertas no podrá impedir libre circulación interior o exterior a los servicios sanitarios.

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

**Cuando en una edificación se instalen baterías sanitarias, cada una de éstas tendrá una unidad, por sexo, por cada 15 con facilidades de acceso para minusválidos.*

**Cuando las exigencias mínimas de una edificación sean de una unidad sanitaria, por sexo, cada unidad reunirá las condiciones de acceso para minusválidos.*

**La cabina tendrá unas dimensiones mínimas de 2.25 por 1.55 metros y su puerta será fácilmente desmontable desde el exterior para un caso de emergencia*

**No se permitirán cambios abruptos de nivel entre el piso de la unidad sanitaria y del espacio exterior o en cualquier parte de su interior.*

**El acabado del piso será en material antideslizante.*

**La altura de taza del inodoro estará entre 0.45 y 0.60 metros de altura desde el piso acabado.*

**Los lavamanos para minusválidos serán colocados de manera que su altura máxima no exceda de 0.80 metros y haya espacio libre debajo del artefacto de 0.35 metros a cada lado a partir del centro de éste.*

**El dispensador del papel higiénico, el toallero y las barras o agarraderas se colocarán a 0.70 metros desde el piso acabado.*

**Cuando se coloquen espejos en cuartos sanitarios para minusválidos estarán a 1.10 metros de altura en su parte inferior y con inclinación hacia abajo, del 10%.*

**En los cuartos sanitarios para minusválidos deberá instalarse alarma.*

**Se colocarán señales para indicar su ubicación y los cuartos de servicios sanitarios para minusválidos, se identificarán en la puerta con el símbolo internacional de acceso.*

**Los baños que contemplen duchas deberán contar al menos con una ducha de pared que tendrá las necesarias barras de apoyo para el uso de personas minusválidas.*

NTC 6047-24. CUARTOS DE BAÑO E INSTALACIONES SANITARIAS 24.1 GENERALIDADES Los requisitos contenidos en este numeral se aplican a edificaciones para uso público, por ejemplo, lugares de trabajo, edificaciones públicas y privadas con funciones públicas. Las instalaciones sanitarias deben estar diseñadas para brindar servicios a una variedad de usuarios. También se deben tener en cuenta los usuarios con colostomía. Existen varios métodos para proporcionar cuartos de baño accesibles para sillas de ruedas. La selección del método se debe hacer cuidadosamente para satisfacer las necesidades. Si no hay disposiciones, otros requisitos o reglamentación nacional, se debe aplicar lo siguiente: - debe haber al menos un cuarto de baño accesible para silla de ruedas, - el cuarto de baño accesible para silla de ruedas siempre debe tener un lavamanos. Las disposiciones nacionales pueden establecer el número y el tipo de cuartos de baño (véase anexo G) (transferencia lateral por dos lados, o un baño en la esquina), teniendo en cuenta el tipo y el uso de la edificación y las circunstancias en las cuales sería aceptable un baño unisex o baños diferentes para los dos sexos. Los baños accesibles que pueden ser usados

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

por ambos sexos permiten la mayor flexibilidad a las personas que requieren asistencia. Se deben tener en cuenta los requisitos de señalización del numeral 45. Se debe considerar el uso de la Tabla 9 que se presentan en el numeral 45, para indicar los cuartos de baño accesibles. En todas las instalaciones sanitarias y cuartos de baño se debería colocar una alarma de asistencia, en caso de emergencia, de acuerdo con la Tabla 9, incluido un control de reposicionamiento (véase numeral 24.14 y 24.15). Los accesorios y los dispositivos en las instalaciones sanitarias deberían contrastar visualmente con los elementos y con la superficie en la que están colocados (véase numeral 39). Para requisitos de vestidores véase numeral 22.6.

24.2 COMPARTIMIENTOS EN BAÑOS PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD QUE PUEDEN CAMINAR

Estos compartimientos cumplen las necesidades de personas en condición de discapacidad que pueden caminar, y que requieren ayuda. Este tipo de compartimiento no es para la mayoría de personas que usan silla de ruedas (véase la Figura 37). Cuando las instalaciones para el lavado de manos estén localizadas en un baño para personas de un mismo sexo, deben estar a disposición comunalmente. Cuando ésta es una instalación independiente, las instalaciones para lavado de manos se deben ubicar en un espacio adyacente al compartimiento del baño, o en un compartimiento más grande que contenga un lavamanos. Características: la altura del asiento del inodoro, la profundidad y distancia hasta la pared deberían cumplir el numeral 24.6; - el espacio de maniobra libre al frente del sanitario debería ser de mínimo 900 mm x 900 mm; - la puerta debería abrir hacia afuera, con un ancho mínimo no obstruido de 800 mm, sanitario con una altura entre 700 mm y 750 mm; - barras de agarre a ambos lados del sanitario, ganchos para colgar muletas o bastones, como accesorios, y suministro de agua independiente al lado del asiento del sanitario, y un drenaje en el piso, cuando sea necesario.

24.3 CUARTOS DE BAÑO ACCESIBLES

La iluminación mínima medida a 800 mm por encima del nivel del suelo debe ser de 200 lux en el área del lavamanos. La superficie del piso debe ser resistente al deslizamiento, firme y antideslumbramiento. Los interruptores de luz deberían estar fijos dentro de todos los cubículos de baños accesibles, o la luz se debería encender automáticamente cuando alguien entra al recinto. No es accesible instalar ni usar interruptores de luz con sensor de movimiento con temporizador.

24.4 DIMENSIONES PARA CUARTOS DE BAÑO ACCESIBLES A USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS

24.4.1 Generalidades Las dimensiones de los cuartos de baño accesibles a usuarios de silla de ruedas dependen de las funciones para las que estén previstos. La presente norma nacional presenta las características y requisitos para los tres tipos (A, B, C) de baños de uso más común en el mundo. El espacio de maniobra libre del cuarto de baño debe permitir la transferencia frontal, oblicua y lateral. El Tipo A permite transferencia lateral

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

a la derecha e izquierda, y puede ser más adecuado cuando se necesita asistencia. Los tipos B y C permiten transferencia solo, por un lado. Cuando se planifica más de un baño esquinero accesible tipo B o C, se debería dar opciones de disposiciones adecuadas para transferencia por la izquierda y la derecha. La disposición de los cuartos de baño accesibles para usuarios de sillas de ruedas debería prever sanitarios que puedan ser utilizados por hombres y mujeres. El espacio de maniobra libre en el nivel del piso al frente del asiento del sanitario y el lavamanos debe ser de 1 500 mm x 1 500 mm, excepto para el tipo C, en donde se aceptan 300 mm bajo el lavamanos como parte del espacio de maniobra total. El espacio libre mínimo al lado del asiento del sanitario debe ser de 900 mm; se prefieren 1 200 mm para transferencia lateral y asistencia. NOTA El espacio libre mínimo de 900 mm permite acomodar solamente el 65 % de los usuarios de sillas de ruedas; un espacio de 1 200 mm permite acomodar el 90 % de todos los usuarios de sillas de ruedas, especialmente los que usan sillas de ruedas eléctricas. Las dimensiones mínimas para un cuarto de baño esquinero accesible son 1 700 mm de ancho y 2 200 mm de profundidad.

*Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva y se califica como una **AFECTACION GRAVE**."*

Acorde con lo anterior, se tiene que respecto al hallazgo **1. "Modificación de planos arquitectónicos y estructurales del edificio"** se estableció deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones, calificados como **AFECTACION GRAVISIMA**, de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

Por su parte respecto de los hallazgos: **2. "Humedades por filtraciones de aislamiento posterior y carencia de flanche en junta de construcción"**, **3. "Pasamanos de escalera discontinuo y no existe en uno de los costados"**, **4. "Tanque de reserva de agua potable con tapa a nivel de parqueadero y equipo hidroflo sin protección ni cerramiento"** y **5. "Baño para movilidad reducida no cuenta con las medidas reglamentarias"** se establecen deficiencias constructivas calificadas como **AFECTACION GRAVE**, de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

VALORACIÓN 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 (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993², que prevé: "12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de

² "Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá".

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

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", así mismo, atiende a las atribuciones conferidas por la ley y el reglamento.

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 7º del artículo 2º del Decreto 78 de 1987³, según la cual es función del Distrito de Bogotá *"Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales"*.

Siendo así, corresponde al Distrito Capital y, en especial a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público⁴, así como, controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento frente a las normas que rigen dicha actividad a través de la imposición de órdenes, requerimientos y multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan, según lo establecen la Ley 66 de 1968⁵ y el Decreto 2610 de 1979⁶.

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019⁷ señala que se *"(...) 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. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011."*

En atención a lo expuesto, la Dirección 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 para adelantar la presente actuación administrativa.

2. Análisis del caso concreto

³ *"Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)".*

⁴ Acuerdo 735 de 2019.

⁵ *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".*

⁶ *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".*

⁷ *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones".*

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

2.1. Existencia de mérito para adelantar la investigación

De conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *"(...) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(...) la totalidad de los hechos constatados"* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 116° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración del informe técnico, *"(...) la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (...) "*

En ese orden de ideas, esta Dirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el informe de verificación de hechos No. **25-490 de 16 de octubre de 2025**, elaborado a partir de la visita técnica de **22 de agosto de 2025**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado que existe mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto *Ídem*.

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

a. Oportunidad

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad⁸ que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 124 del Decreto 653 de 2025, respecto del hallazgo: **1. "Modificación de planos arquitectónicos y estructurales del edificio"** establecido como una deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificados como **AFECTACION GRAVISIMA** y para los hallazgos **2. "Humedades por filtraciones de aislamiento posterior y carencia de flanche en junta de construcción", 3. "Pasamanos de escalera**

⁸ Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: *"En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas"*.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

discontinuo y no existe en uno de los costados", 4. "Tanque de reserva de agua potable con tapa a nivel de parqueadero y equipo hidroflo sin protección ni cerramiento" y 5. "Baño para movilidad reducida no cuenta con las medidas reglamentarias" establecidos como deficiencias constructivas calificada como **AFECTACION GRAVE**. Para el efecto, se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

"ARTÍCULO 124. Oportunidad para imponer sanciones. - 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.

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.

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. (subraya fuera de texto)

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el informe de verificación de hechos, la entrega de las áreas **comunes esenciales** objeto de la queja se surtió en **julio de 2021**, y es así como, teniendo en cuenta que la queja se presentó el **16 de mayo de 2025** es evidente que las deficiencias constructivas **2. "Humedades por filtraciones de aislamiento posterior y carencia de flanche en junta de construcción", 3. "Pasamanos de escalera discontinuo y no existe en uno de los costados"**, calificadas

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

como una **AFECTACION GRAVE**, no se presentaron dentro de "(...) los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes (...)". En ese orden de ideas, el Despacho perdió la competencia por oportunidad para conocer de los hechos, imponer sanciones y órdenes respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

Ahora, con relación a los hallazgos **4. "Tanque de reserva de agua potable con tapa a nivel de parqueadero y equipo hidroflo sin protección ni cerramiento"** y **5. "Baño para movilidad reducida no cuenta con las medidas reglamentarias"**, se advierte que, de conformidad con lo consignado en el acta de visita las áreas comunes no esenciales no han sido entregadas, razón por la que se colige que estas sí acaecieron dentro de "(...) los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes (...)".

Finalmente, de cara al hallazgo **1. "Modificación de planos arquitectónicos y estructurales del edificio"** establecido como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones, calificados como una **AFECTACION GRAVISIMA**, se presentaron dentro de "(...) los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes (...)" razón por la cual, este Despacho conserva la competencia por oportunidad para conocer de este hecho, imponer sanciones y órdenes respecto del referido hallazgo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

b. Sanciones o medidas que serían procedentes.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 123 *Ibidem*; así mismo, el artículo 124 *Idem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

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

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA⁹,

⁹ **"Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

por mandato expreso de artículo 125 del Decreto 563 de 2025 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho¹⁰, en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en Ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 126 del Decreto Distrital 563 de 2025.

c. Conclusión

Se verifica que la enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

Es así como, una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, al igual que, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Dirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa por los presuntos incumplimientos relacionados con **1. "Modificación de planos arquitectónicos y estructurales del edificio", 4. "Tanque de reserva de agua potable con tapa a nivel de parqueadero y equipo hidroflo sin protección ni cerramiento" y 5. "Baño para movilidad reducida no cuenta con las medidas reglamentarias"**; de conformidad con el artículo 116º del Decreto Distrital 563 de 2025.

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.

2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.

3. Reincidencia en la comisión de la infracción.

4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.

5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.

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

7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.

8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

¹⁰ Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó 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).

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

3. Reconocimiento de personería.

Se advierte que, al verificar el poder especial otorgado por el enajenador, **JOSE WILSON YEPES AMAYA**, al abogado **JUVENAL SALGADO ÁVILA**, allegado con el **1-2025-35305 de 02 de julio de 2025**, este reúne los requisitos de ley, puntualmente el artículo 74 del Código General del Proceso (CGP), por tal motivo se le reconocerá personería para actuar en la presente actuación.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la apertura de la investigación administrativa **1-2025-28135-1** contra el enajenador **JOSÉ WILSON YEPES AMAYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **79.049.431**, por el hallazgo **"1. Modificación de planos arquitectónicos y estructurales del edificio"** establecido como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificados como **AFECTION GRAVISIMA**, y por los hallazgos: **2. "Humedades por filtraciones de aislamiento posterior y carencia de flanche en junta de construcción"**, **3. "Pasamanos de escalera discontinuo y no existe en uno de los costados"**, **4. "Tanque de reserva de agua potable con tapa a nivel de parqueadero y equipo hidroflo sin protección ni cerramiento"** y **5. "Baño para movilidad reducida no cuenta con las medidas reglamentarias"** establecidos como deficiencias constructivas calificadas como **AFECTION GRAVE**, descritos en el informe de verificación de hechos No. **25-490 de 16 de octubre de 2025**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos No. **25-490 de 16 de octubre de 2025** al enajenador **JOSÉ WILSON YEPES AMAYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **79.049.431**, por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico dentro del término de Ley, de conformidad con el artículo 117° del Decreto Distrital 653 de 2025.

ARTÍCULO TERCERO: Reconocer personería al abogado **JUVENAL SALGADO ÁVILA**, identificada con cédula de ciudadanía **19.448.381**, T.P. **240.161**, para actuar en calidad de apoderado especial del enajenador **JOSÉ WILSON YEPES AMAYA**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido del presente auto al enajenador **JOSÉ WILSON YEPES AMAYA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **79.049.431**, al correo electrónico juvenal@juridicasjsas.com, de acuerdo con la autorización dada a través del

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

radicado número 1-2025-35305 o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido del presente auto al propietario del apartamento 501 del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR SANTA HELENITA** al correo masmaorey777@gmail.com o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Comunicar el contenido del presente auto al administrador del proyecto de vivienda del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR SANTA HELENITA** a la calle 71 Bis # 78 - 24, oficina de administración de Bogotá D.C o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SÉPTIMO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116° del Decreto 563 de 2025.

Dado en Bogotá D.C., a los once (11) días del mes de febrero de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Laura Viviana Suárez Murcia – Abogado Contratista DICV.

Revisó: Viviana Andrea Velásquez Rodríguez – Abogada Contratista DICV. *NO-VR*