



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

RECIBO PARA ENTREGA DEL HABITAT  
AL REPRESENTANTE LEGAL DEL IPR  
2-2026-22628  
Fecha: 2026-04-13 17:15:37  
Folios: 7  
Años: 7  
Asunto: COMUNICACION AUTO 482 DEL  
17/03/2026 EXPEDIENTE 1-2025-25968-  
Destino: OFICIO BALDA  
Tipo: OFICIO BALDA  
Origen: DIR. INVESTIGACIONES

Bogotá D.C.

Señor(a):

**Administrador(a), Representante Legal y/o quien haga sus veces**  
**Proyecto de vivienda EDIFICIO BONITA SPRING**  
Calle 136 # 53 – 65 / Oficina de Administración  
Bogotá D.C.

Referencia: Comunicación Auto No. 482 del 17 de marzo de 2026  
Expediente No: 1-2025-25968-1

Respetado(a) Señor(a):

Dando cumplimiento al artículo QUINTO del Auto No. 482 del 17 de marzo de 2026, "Por el cual se ordena la apertura de 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,

**CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO**  
Subsecretario de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda

Elaboró: Tammy Rozenboim Maiz – Abogado Contratista *TAM*  
Aprobó: Diego Felipe López – Abogado Contratista *DFL*  
Anexo: 07 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)



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

**LA DIRECCIÓN 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, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO QUE**

La Subdirección hoy 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 **1-2025-25968 del 8 de mayo de 2025**, presentada por **MARISOL SOLANO**, propietaria del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONITA SPRING**, ubicado en la **calle 136 No. 53-65** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **A TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con **NIT 901.334.860-1**, y representada legalmente por **ALEXANDER TORRES RAMIREZ** (o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en las zonas comunes del proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-25968-1**.

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 la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y que le fue otorgado el registro de enajenación **2021119**.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025<sup>1</sup>, mediante comunicación con radicado **2-2025-25848 del 21 de mayo de 2025** se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que, en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. A su vez, dicho traslado fue comunicado a la propietaria del inmueble, en su condición de quejoso con el radicado **2-2025-25849** de ese mismo día, 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 la sociedad enajenadora emitió respuesta a la queja mediante correo electrónico de fecha 6 de junio de 2025, el cual se radicó mediante No. **1-2025-31379 del 9 de junio de 2025** documento en el cual se pronunció sobre los hechos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-31071, 2-2025-31072 y 2-2025-31075 del 12 de junio de 2025** le comunicó a la sociedad enajenadora, a la propietaria del apartamento 201 en su calidad de quejosa y al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda, respectivamente, que el **24 de junio de**

<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".*

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

**2025 a las 12:15 m horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **MARYSOL SOLANO** en calidad de **copropietaria** y por parte de la sociedad enajenadora **WILLIAM ANDRES GARZON**, como representante tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-308 del 29 de julio de 2025**, en el cual se concluyó:

*“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Segundo propietario - 3 de enero de 2025*

*(...)*

### HALLAZGOS

#### 1. Filtraciones de agua en el parqueadero No. 1.

*La diligencia de verificación de hechos da inicio con el recorrido por el parqueadero No. 1, ubicado en el sótano del conjunto residencial EDIFICIO BONITA SPRING, en compañía de la señora MARYSOL SOLANO propietaria del apartamento 201, y el representante de la enajenadora, el señor WILLIAM ANDRES GARZON. Durante el recorrido, la propietaria manifestó su preocupación debido a que no ha logrado establecer comunicación con la enajenadora para atender y resolver los hechos expuestos en su queja. Por su parte, el representante de la enajenadora expresó su disposición para brindar acompañamiento y gestionar la solución del caso, aclarando que, a su juicio, las deficiencias observadas corresponden a fenómenos normales asociados al asentamiento natural de la edificación.*

*Dé acuerdo a lo anterior, se puede concluir que la patología observada en el parqueadero No. 1, se debe principalmente a filtraciones de agua subsuperficial por escorrentía, lo cual provoca fluctuaciones en el nivel freático. Esta variación incrementa la presión de poros en el suelo, generando mayores empujes por presión hidrostática. Dicho fenómeno se asocia a deficiencias en las estructuras de captación de aguas o a fallas en los sistemas de drenaje y filtración.*

*El incremento de esta presión subhorizontal puede provocar desplazamientos en los elementos estructurales, así como deformaciones en muros, columnas y losas de concreto hidráulico del sótano. Estas alteraciones se manifiestan en forma de asentamientos escalonados y cambios volumétricos, como el hinchamiento de la capa de soporte.*

*Adicionalmente, se evidencia eflorescencia en el revestimiento del muro de concreto hidráulico como resultado de la infiltración. Esta condición compromete la integridad estructural del sistema, lo cual se manifiesta en el pandeo de columnas y muros perimetrales del parqueadero No.1.*

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

*NSR-10-Capítulo B.5 - Empuje de tierra y presión hidrostática*

#### *B.5.1-EMPUJE EN MUROS DE CONTENCIÓN DE SÓTANOS*

*B.5.1.1 En el diseño de los muros de contención de los sótanos y otras estructuras aproximadamente verticales localizadas bajo tierra, debe tenerse en cuenta el empuje lateral del suelo adyacente. Igualmente deben tenerse en cuenta las posibles cargas tanto vivas como muertas que puedan darse en la parte superior del suelo adyacente.*

*Cuando parte o toda la estructura de sótano está por debajo del nivel freático, el empuje debe calcularse para el peso del suelo sumergido y la totalidad de la presión hidrostática. Deben consultarse los requisitos del Título H del Reglamento.*

*B.5.1.2- El coeficiente de empuje de tierra deberá elegirse en función de las condiciones de deformabilidad de la estructura de contención, pudiéndose asignar el coeficiente de empuje activo cuando las estructuras tengan libertad de giro y de traslación; en caso contrario, el coeficiente será el de reposo o uno mayor, hasta el valor del pasivo, a juicio del ingeniero geotecnista y de acuerdo con las condiciones geométricas de la estructura y de los taludes adyacentes, cumpliendo los requisitos adicionales del Título H del Reglamento.*

### *NSR 10 REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE*

#### *TÍTULO H ESTUDIOS GEOTÉCNICOS*

##### *H.6.2 - ESTADOS LÍMITE*

*H.6.2.1 - ESTADOS LÍMITE DE FALLA - Los estados límite de falla que se deben considerar para un muro serán la rotura estructural, las deformaciones de la estructura, el volteo, la falla por capacidad de carga, la pérdida de apoyo por erosión del terreno, el deslizamiento horizontal de la base del mismo bajo el efecto del empuje del suelo y, en su caso, la inestabilidad general del talud en el que se encuentre desplantado el muro.*

##### *H.6.3 - CONSIDERACIONES DE DISEÑO*

*En el diseño de estructuras de contención se deben tener en cuenta las condiciones externas a que puede estar sometida, tales como las sobrecargas por otras estructuras, los procesos de construcción, las presiones hidrostáticas, las cargas de anclaje, las cargas de tráfico, las características del relleno, el sistema de drenaje, procesos de socavación o de oleaje (en vecindad de cuerpos de agua), efectos sísmicos y efectos de temperatura. También debe tenerse en cuenta el tiempo de servicio esperado de la estructura. Las fuerzas actuantes sobre un muro de contención se considerarán por unidad de longitud. Las acciones que se deben tomar en cuenta, según el tipo de muro serán: el peso propio del muro, el empuje de tierras, la fricción entre muro y suelo que contiene, el empuje hidrostático o las fuerzas de filtración en su caso, las sobrecargas en la superficie del relleno y las fuerzas sísmicas. Los empujes*

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

*desarrollados en condiciones sísmicas se evaluarán en la forma indicada en H.5 Estas estructuras deberán diseñarse de tal forma que no se rebasen los siguientes estados límite de falla: volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o del talud que lo soporta, o bien rotura estructural. Además, se revisarán los estados límite de servicio, como asentamiento, giro o deformación excesiva del muro. Los empujes se estimarán tomando en cuenta la flexibilidad del muro, el tipo de material por contener y el método de colocación del mismo.*

#### **H.6.4-PRESIÓN DE TIERRAS**

*La presión que las tierras ejercen sobre la estructura que las contiene mantiene una estrecha interacción entre una y otro. Depende, en términos generales del desplazamiento del conjunto, así: en el estado natural sin deformaciones laterales, se dice que la presión es la del reposo, si el muro cede, la presión disminuye hasta un mínimo que se identifica como el estado activo: si por el contrario, el muro se desplaza contra el frente de tierra, la presión sube hasta un máximo que se identifica como el estado pasivo. Si el desplazamiento del muro es vertical o implica un giro sobre la base, su distribución debe ser lineal o similar a la hidrostática; si el giro se efectúa alrededor del extremo superior del muro, la distribución debe adoptar una forma curvilínea. Los desplazamientos relativos se presentan en la figura H.6.4-1, y se cuantifican en la tabla H.6.4-1.*

*En consecuencia, de lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Grave.***

#### **2. Deformaciones estructurales.**

*Continuando con la diligencia de verificación de hechos por el sótano del conjunto residencial EDIFICIO BONITA SPRING, además de las filtraciones y humedades descritas, se observaron deformaciones progresivas de los elementos estructurales perimetrales del parqueadero No. 1, destacando inicialmente la pérdida de verticalidad de las columnas y la aparición de ondulaciones en los muros, lo que compromete la resistencia y rigidez adecuada de la estructura al verse sometida a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza, de acuerdo con lo anterior, se concluye que el estado actual de los elementos estructurales del sótano, no cumplen con los criterios y requisitos mínimos para el diseño y construcción sismorresistente, lo que vulnera la estabilidad del edificio y pone en riesgo la integridad de sus propietarios y visitantes.*

**NSR-10 Capítulo A.1 REQUISITOS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE**

#### **A.1.3.4-DISEÑO ESTRUCTURAL**

*El diseño estructural debe ser realizado por un ingeniero civil facultado para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997. La estructura de la edificación debe diseñarse para que tenga*

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

resistencia y rigidez adecuadas ante las cargas mínimas de diseño prescritas por el Reglamento y debe, además, verificarse que dispone de rigidez adecuada para limitar la deformabilidad ante las cargas de servicio, de tal manera que no se vea afectado el funcionamiento de la edificación. A continuación, en la tabla A.1.3-1 se especifican las etapas que deben llevarse a cabo, dentro del alcance de este Reglamento, en el diseño estructural de edificaciones nuevas y existentes diferentes a las cubiertas en A.1.3.11. En la tabla A.1.3-1 se ha seguido el orden del procedimiento de diseño de edificaciones nuevas, el cual no necesariamente coincide con el de edificaciones existentes, pues este último se debe ajustar a la secuencia prescrita en el Capítulo A.10 y lo indicado en la tabla A.1.3-1 tiene simplemente carácter informativo para las edificaciones existentes.

**Tabla A.1.3-1 (continuación)**  
**Procedimiento de diseño estructural para edificaciones nuevas y existentes**

| Diseño de edificaciones nuevas   | Intervención de edificaciones existentes   |
|--|--|
| <b>Paso 2- Evaluación de las solicitudes definitivas</b>   |  |
| <p>Con las dimensiones de los elementos de la estructura definidas como resultado del paso 1; se evalúan todas las solicitudes que pueden afectar la edificación de acuerdo con los requisitos del Título B del Reglamento. Estas incluyen: el efecto gravitacional de la masa de los elementos estructurales, o peso propio, las cargas de acabados y elementos no estructurales, las cargas muertas, las fuerzas de viento, las deformaciones impuestas por efectos reológicos de los materiales estructurales y asentamientos del suelo que da apoyo a la fundación. Así mismo se debe determinar la masa de la edificación y su contenido cuando así lo exige el Reglamento, la cual será empleada en la determinación de los efectos sísmicos, de acuerdo con los pasos siguientes,</p> | <p>Se debe realizar la etapa 4 de A. 10.1.4 donde, entre otros aspectos, se debe determinar una información real análoga a la exigida para edificaciones nuevas, pero con base en la edificación existente de acuerdo con lo indicado en A.10.4.2.6.</p> |

## TÍTULO C-CONCRETOESTRUCTURAL

### C.6.1-Diseño de cimbras y encofrados

C.6.1.1- El objeto de las cimbras y encofrados es obtener una estructura que cumpla con la forma, los niveles y las dimensiones de los elementos según lo indicado en los planos de diseño y en las especificaciones.

C.6.1.2- Las cimbras y encofrados deben ser esencialmente y suficientemente herméticos para impedir la fuga del mortero.

C.6.1.3- Las cimbras y encofrados deben estar adecuadamente arriostrados o amarrados entre sí, de tal manera que conserven su posición y forma.

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

*C.6.1.4 Las cimbras y encofrados y sus apoyos deben diseñarse de tal manera que no dañen la estructura previamente construida*

*LEY 400 DE 1997*

*por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes.*

*Artículo 1º.- Objeto. La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.*

*Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley.*

*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.*

*El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismo resistencia de estructura y elementos no estructurales.*

*Artículo 48.- Alcance y contenido mínimo. Los títulos enumerados en el artículo anterior deben contener, como mínimo, el siguiente alcance y contenido científico y técnico:*

*1. Requisitos de seguridad, funcionamientos a través de una rigidez adecuada, los efectos de deformaciones impuestas y los métodos de análisis para el efecto.*

*En consecuencia, de lo anterior y considerando que la falta de verticalidad de las columnas no garantiza el adecuado funcionamiento de la estructura, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Gravísima.***

### **3. Filtraciones de agua en depósito No. 16.**

*Continuando con la diligencia de verificación de hechos por el sótano del conjunto residencial EDIFICIO BONITA SPRING, se constata que la queja relacionada con el depósito No. 16, hace*

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

*referencia a las mismas filtraciones de agua subsuperficial por escorrentía presentadas en el parqueadero No. 1, las cuales generan presiones hidrostáticas que puede provocar desplazamientos en los elementos estructurales, así como deformaciones en muros del depósito, si bien, el enajenador manifiesta que se han realizado intervenciones para subsanar el hecho, se observa que estas no han sido efectivas, esto debido a que al momento de la visita técnica se puede observar la filtración del agua en el muro.*

*NSR-10-Capítulo B.5 - Empuje de tierra y presión hidrostática*

*B.5.1-EMPUJE EN MUROS DE CONTENCIÓN DE SÓTANOS*

*B.5.1.1 En el diseño de los muros de contención de los sótanos y otras estructuras aproximadamente verticales localizadas bajo tierra, debe tenerse en cuenta el empuje lateral del suelo adyacente. Igualmente deben tenerse en cuenta las posibles cargas tanto vivas como muertas que puedan darse en la parte superior del suelo adyacente.*

*Cuando parte o toda la estructura de sótano está por debajo del nivel freático, el empuje debe calcularse para el peso del suelo sumergido y la totalidad de la presión hidrostática. Deben consultarse los requisitos del Título H del Reglamento.*

*B.5.1.2 - El coeficiente de empuje de tierra deberá elegirse en función de las condiciones de deformabilidad de la estructura de contención, pudiéndose asignar el coeficiente de empuje activo cuando las estructuras tengan libertad de giro y de traslación; en caso contrario, el coeficiente será el de reposo o uno mayor, hasta el valor del pasivo, a juicio del ingeniero geotecnista y de acuerdo con las condiciones geométricas de la estructura y de los taludes adyacentes, cumpliendo los requisitos adicionales del Título H del Reglamento.*

*NSR 10 REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE*

*TÍTULO H ESTUDIOS GEOTÉCNICOS*

*H.6.2-ESTADOS LÍMITE*

*H.6.2.1 ESTADOS LÍMITE DE FALLA Los estados límite de falla que se deben considerar para un muro serán la rotura estructural, las deformaciones de la estructura, el volteo, la falla por capacidad de carga, la pérdida de apoyo por erosión del terreno, el deslizamiento horizontal de la base del mismo bajo el efecto del empuje del suelo y, en su caso, la inestabilidad general del talud en el que se encuentre desplantado el muro.*

*H.6.3-CONSIDERACIONES DE DISEÑO*

*En el diseño de estructuras de contención se deben tener en cuenta las condiciones externas a que puede estar sometida, tales como las sobrecargas por otras estructuras, los procesos de construcción, las presiones hidrostáticas, las cargas de anclaje, las cargas de tráfico, las*

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

*características del relleno, el sistema de drenaje, procesos de socavación o de oleaje (en vecindad de cuerpos de agua), efectos sísmicos y efectos de temperatura. También debe tenerse en cuenta el tiempo de servicio esperado de la estructura. Las fuerzas actuantes sobre un muro de contención se considerarán por unidad de longitud. Las acciones que se deben tomar en cuenta, según el tipo de muro serán: el peso propio del muro, el empuje de tierras, la fricción entre muro y suelo que contiene, el empuje hidrostático o las fuerzas de filtración en su caso, las sobrecargas en la superficie del relleno y las fuerzas sísmicas. Los empujes desarrollados en condiciones sísmicas se evaluarán en la forma indicada en H.5 Estas estructuras deberán diseñarse de tal forma que no se rebasen los siguientes estados límite de falla: volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o del talud que lo soporta, o bien rotura estructural. Además, se revisarán los estados límite de servicio, como asentamiento, giro o deformación excesiva del muro. Los empujes se estimarán tomando en cuenta la flexibilidad del muro, el tipo de material por contener y el método de colocación del mismo.*

#### H.6.4-PRESIÓN DE TIERRAS

*La presión que las tierras ejercen sobre la estructura que las contiene mantiene una estrecha interacción entre una y otro. Depende, en términos generales del desplazamiento del conjunto, así: en el estado natural sin deformaciones laterales, se dice que la presión es la del reposo; si el muro cede, la presión disminuye hasta un mínimo que se identifica como el estado activo; si por el contrario, el muro se desplaza contra el frente de tierra, la presión sube hasta un máximo que se identifica como el estado pasivo. Si el desplazamiento del muro es vertical o implica un giro sobre la base, su distribución debe ser lineal o similar a la hidrostática; si el giro se efectúa alrededor del extremo superior del muro, la distribución debe adoptar una forma curvilínea. Los desplazamientos relativos se presentan en la figura H.6.4-1, y se cuantifican en la tabla H.6.4-1.*

*En consecuencia, de lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Grave**.*

Acorde a lo anterior, se tiene que respecto a los hallazgos **“1. Filtraciones de agua en el parqueadero No. 1”** y **“3. Filtraciones de agua en depósito No. 16”** establecidos como 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 y **“2. Deformaciones estructurales”** establecida como deficiencia constructiva calificada como **“AFECTACION GRAVISIMA”**, 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

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

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 1993<sup>2</sup>, que prevé: *"12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda"*, 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 1987<sup>3</sup>, 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 público<sup>4</sup>, 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 1968<sup>5</sup> y el Decreto 2610 de 1979<sup>6</sup>.

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019<sup>7</sup> 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

<sup>2</sup> *"Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá"*.

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

<sup>4</sup> Acuerdo 079 de 2003.

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

<sup>6</sup> *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968"*.

<sup>7</sup> *"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"*

para adelantar la presente actuación administrativa.

## 2. Análisis del caso concreto

### a. 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 Subdirección 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 Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **25-308 del 29 de julio de 2025** elaborado a partir de la visita técnica del **24 de junio de 2025**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no 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 celeridad<sup>8</sup> 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 Distrital 653 de 2026, respecto de los hallazgos: "**1. Filtraciones de agua en el parqueadero No. 1**" y "**3. Filtraciones de agua en depósito No. 16**", establecidos como deficiencias constructivas **GRAVES** para el efecto, y "**2. Deformaciones estructurales**" establecida como deficiencia constructiva **GRAVISIMA** para el

<sup>8</sup> 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"*

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 acta de visita técnica, la entrega de la zona común ocurrió el **3 de enero de 2025**. Así mismo, el Despacho tuvo conocimiento de los hechos con la presentación de la queja, esto es, el **8 de mayo de 2025**.

En ese sentido, se tiene que los hallazgos denominados: **"1. Filtraciones de agua en el parqueadero No. 1" y "3. Filtraciones de agua en depósito No. 16"**, establecidos como deficiencias constructivas **GRAVE**. Por lo anterior, se entiende que dichas afectaciones fueron reportadas dentro del término establecido, esto es, **dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega del área privada** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiere realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

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

Y respecto del hallazgo denominado **“2. Deformaciones estructurales”** establecida como deficiencia constructiva **GRAVISIMA** Por lo anterior, se entiende que dichas afectaciones fueron reportadas dentro del término establecido, esto es, **dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega del área privada** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable, o dentro de tres años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiere realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones, para el efecto, y en consecuencia, este Despacho conserva la competencia por oportunidad para imponer sanciones y adoptar las órdenes a que haya lugar respecto de los referidos hallazgos, 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 *Ídem* 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 - CPACA<sup>9</sup>, por mandato expreso del artículo 115 del Decreto 653 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.

<sup>9</sup> *“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:*

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.*

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

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 Derecho<sup>10</sup>, 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 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

### c. Conclusión

Se verifica que la sociedad 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, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 116º del Decreto Distrital 653 de 2025.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** ORDENAR la apertura de la investigación administrativa 1-2025-25968-1 contra la sociedad enajenadora **A TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT 901.334.860-1, y representada legalmente por **ALEXANDER TORRES RAMIREZ** (o quien haga sus veces), por los hallazgos: **1. Filtraciones de agua en el parqueadero No. 1” y 3. Filtraciones de agua en depósito No. 16”**, establecidos como **deficiencias constructivas GRAVE**, y por el hallazgo **“2. Deformaciones estructurales”** establecida como deficiencia constructiva calificada como **“AFECTACION GRAVISIMA**: descritos en el informe de verificación de hechos **25-308 del 29 de julio 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 **25-308 del 29 de julio de 2025** a la sociedad enajenadora **A TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT 901.334.860-1, y representada legalmente por **ALEXANDER TORRES RAMIREZ** (o quien haga sus veces), 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

<sup>10</sup> 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"*

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, de conformidad con el artículo 117º del Decreto Distrital 653 de 2025.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **A TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con **NIT 901.334.860-1**, y representada legalmente por **ALEXANDER TORRES RAMIREZ** (o quien haga sus veces), el cual se deberá enviar citación a notificación personal al correo electrónico [torresyconstructores@gmail.com](mailto:torresyconstructores@gmail.com), o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

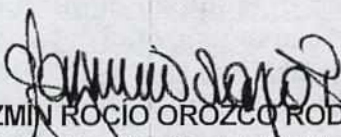
**ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR** Comunicar el contenido del presente auto al(la) propietario (a) (o quien haga sus veces) del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONITA SPRING** al correo electrónico [marysolano302@gmail.com](mailto:marysolano302@gmail.com), o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.


**ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR** Comunicar el contenido del presente auto al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONITA SPRING** a la dirección **calle 136 No. 53-65 oficina administración**, o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO SEXTO:** 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 6º del Decreto Distrital 572 de 2015.

Dado en Bogotá D.C., a los diecisiete (17) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**  
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon F. Gómez T – Contratista DICV.   
Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV. 