

"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, 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 **1-2025-12843-1 del 21 de marzo de 2025**, presentada por la señora ADRIANA MARÍA CHAPARRO AFRICANO en calidad de propietaria del apartamento 401 del proyecto de vivienda EDIFICIO RENACER 17, ubicado en la Carrera 69L # 64 H-84, en la ciudad de Bogotá, en contra de los enajenadores **MARIA CARMENZA DUARTE VANEGAS**, identificada con **C.C 51.610.534**, **JOSE DANIEL DUARTE VANEGAS**, identificado con **C.C 19.112.137** y **ELSY PINILLA DUARTE**, identificada con **C.C 52.146.350** con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las zonas comunes del proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-12843-1**

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 las referidas personas naturales son las responsables del proyecto de vivienda en cuestión y que les fue otorgado el registro de enajenación **2019254, 2019256 y 2019255** respectivamente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Distrital 572 de 2015¹, mediante comunicaciones del 4 de abril de 2025, de radicados **2-2025-16754, 2-2025-16753 y 2-2025-16755**, se corrió traslado de la queja a los enajenadores **MARIA CARMENZA DUARTE VANEGAS, JOSE DANIEL DUARTE VANEGAS**, y **ELSY PINILLA DUARTE** respectivamente, para que, en el término de diez (10) días hábiles, se manifestaran sobre los hechos e indicaran de manera puntual si daría solución a los mismos.

A su vez, dicho traslado fue comunicado al quejoso con el radicado **2-2025-16756** del 4 de abril de 2025, y al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda con el radicado **2-2025-16757** del 4 de abril de 2025.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que los enajenadores no dieron respuesta a 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”

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015, esta entidad mediante comunicaciones enviadas por correo electrónico el 15 de mayo de 2025, de radicados **2-2025-23961** del 14 de mayo de 2025 con Id mensaje 177348, **2-2025-23959** del 14 de mayo de 2025 con Id mensaje 177347 conforme se evidencia en el “Acta de envío y Entrega de Correo Electrónico” de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S y **2-2025-23962** del 14 de mayo de 2025, le comunicó a los enajenadores **MARIA CARMENZA DUARTE VANEGAS, JOSE DANIEL DUARTE VANEGAS, y ELSY PINILLA DUARTE** respectivamente, que el **30 de mayo de 2025 a la 12:00 pm**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

De la referida visita se informó al quejoso con el radicado **2-2025-23951** del 14 de mayo de 2025 con Id mensaje 177346 conforme se evidencia en el “Acta de envío y Entrega de Correo Electrónico” de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S y al administrador del proyecto de vivienda, mediante el radicado **2-2025-23953** del 14 de mayo de 2025.

Llegado el día y hora de la visita técnica programada, se hizo presente la señora **ADRIANA MARÍA CHAPARRO AFRICANO** en calidad de propietaria del apartamento 401 del proyecto de vivienda **EDIFICIO RENACER 17**, puesto que en el edificio no existe administración según lo informado y por parte de la sociedad enajenadora no se presentó nadie

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-226 del 13 de junio de 2025**, en el cual se concluyó:

“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 14 DE DICIEMBRE DE 2022

HALLAZGOS

“1.NO ENTREGA FORMAL DE LAS ZONAS COMUNES”

El señor quejoso manifiesta que la constructora no ha realizado la entrega formal de las zonas comunes. En la visita técnica, la señora quejosa anuncia que no existe una administración en el edificio y se confirma que ya se realizó la entrega total de todos los apartamentos y/o inmuebles del Edificio Renacer 17; que a la fecha la constructora no ha realizado ninguna clase de entrega oficial de las zonas comunes esenciales y no esenciales, al igual que los respectivos manuales de mantenimiento, operación y los respectivos planos y demás documentación. Dado los hechos anteriormente mencionados por parte del quejoso, se puede determinar una falta en la Ley 765 de 2001, así;

ARTICULO 24: “Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o

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

personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios".

Con base en la observación y características de los hechos, **SE PRESENTAN DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS POR LO QUE SE CALIFICAN COMO AFECTACIONES GRAVES.**

2. "FALTA DE EQUIPAMENTOS"

El señor quejoso manifiesta que la constructora a la fecha no ha terminado de construir e instalar una serie de equipamientos en la zona de la terraza. En la visita técnica, no se pudo ingresar a la zona de la terraza, dado que la quejosa no contaba con las respectivas llaves de apertura de la puerta de ingreso a la terraza del edificio.

Con base en la observación y características del hecho **NO ES POSIBLE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES.**

3. "INSTALACION DE CONTADORES DE LA ENERGIA"

El señor quejoso manifiesta que a la fecha no han instalado los contadores de la energía. En la visita realizada se pudo observar que solo 4 de los 8 apartamentos que hacen parte del Edificio Renacer 17 se encuentran instalados. La señora quejosa manifiesta que los apartamentos sin servicio definitivo están tomados de una provisional de energía, donde la constructora se comprometió a cancelar el pago mes a mes y en muchas el prestador del servicio a suspendió el servicio por falta de pago.

Dado los hechos anteriormente mencionados, se genera incumplimientos a lo establecido en la Ley 66 de 1968. A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

Ley 66 de 1968: Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización."

"Ley 675 de 2001: ART. 80. Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble."

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

Adicionalmente estas afectaciones incumplen lo establecido en la Resolución número 180398 del 7 de abril de 2004 por la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE y las modificaciones previstas en la resolución número 18 0466 del 2 de abril de 2007.

Capítulo VII REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA INSTALACIONES DE USO FINAL.

Artículo 40% ASPECTOS GENERALES DE LAS INSTALACIONES PARA USO FINAL DE LA ELECTRICIDAD.

Las instalaciones para uso final de la electricidad, denominadas comúnmente como instalaciones interiores, o instalaciones domiciliarias o receptoras, son las que están alimentadas por una red de distribución o por una fuente de energía propia y tienen como objeto permitir la entrega de la energía eléctrica para su uso final. Dentro de este concepto hay que incluir cualquier instalación receptora, aunque toda ella o alguna de sus partes esté situada a la intemperie.

Si en una instalación eléctrica de baja tensión están integrados circuitos o elementos en los que las tensiones empleadas son superiores al límite establecido para la baja tensión y para los cuales este Capítulo no señala un requisito específico, se deben cumplir en ella las prescripciones técnicas y de seguridad de los apartes de media o alta tensión.

Para efectos del presente Reglamento los requisitos contenidos en este Capítulo deben ser tomados como complementarios de los requisitos de los demás Capítulos.

40.1 Aplicación de normas técnicas

Debido a que el contenido de la NTC 2050 Primera Actualización, (Código Eléctrico Colombiano), del 25 de noviembre de 1998, que está basada en la norma técnica NEPA 70, encaja dentro del enfoque que debe tener un reglamento técnico y considerando que tiene plena aplicación en el proceso de utilización de la energía eléctrica, se declaran de obligatorio cumplimiento los primeros siete capítulos

Cap. 1. Definiciones y requisitos generales para instalaciones eléctricas.

Cap. 2. Los requisitos de alambrado y protecciones

Cap. 3. Los métodos y materiales de las instalaciones

Cap. 4. Los requisitos de instalación para equipos y elementos de uso general Cap. 5. Los requisitos para ambientes especiales.

Cap. 6. Los requisitos para equipos especiales.

Cap. 7. Las condiciones especiales de las instalaciones.

Para la adecuada aplicación de estos Capítulos deberán tenerse en cuenta las consideraciones establecidas en la Sección 90 (Introducción); el personal calificado que utilice la norma deberá tener en cuenta todas las consideraciones y excepciones aplicables a cada caso. En el evento que se presenten diferencias entre el Anexo General y La NTC 2050 Primera Actualización, para efectos del RETIE primará lo establecido en el Anexo General, la autoridad para dirimir las es el Ministerio de Minas y Energía. Se aceptarán instalaciones para uso final de la electricidad que

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

cumplan normas técnicas internacionales, siempre que se de estricto cumplimiento a la norma o normas aplicables a ese tipo de instalación. Normas tales como la serie IEC 60364, tendrán plena aceptación, siempre que la totalidad de la instalación cumpla con la norma específica que le aplique y no se generen combinaciones de normas que hagan peligrosa la instalación

40.3. Lineamientos generales aplicables a instalaciones eléctricas para uso final. Los sistemas de protección de las instalaciones para uso final de la electricidad deben impedir los efectos de las sobre corrientes y sobretensiones, resguardar a los usuarios de los contactos directos y anular los efectos de los indirectos.

En las instalaciones de uso final de la electricidad se adoptarán las medidas de seguridad, tanto para la protección de los usuarios como para la protección de las redes, las cuales deben ser especificadas según las características y potencia de los aparatos receptores.

El propietario o poseedor de una instalación eléctrica, donde se presente un accidente de origen eléctrico que genere una lesión grave o la muerte de una persona, deberá reportarlo a la autoridad competente y al operador de red correspondiente, informando el nombre del accidentado, tipo de accidente, lugar y fecha del acontecimiento.

Con las excepciones establecidas en la NTC 2050 Primera Actualización, en las demás instalaciones eléctricas, sólo se aceptan como regímenes de conexión a tierra en baja tensión los de conexión sólida (TN-C-S o TN-S) o de impedancia limitadora.

Queda expresamente prohibido el régimen en el cual las funciones de neutro y de protección las cumple el mismo conductor (TN-C). Las primeras medidas que se deben tener en cuenta en las instalaciones de uso final de la electricidad son: 40.3.1 Protección contra contacto directo o indirecto a. Para prevenir y proteger contra contactos directos e indirectos deben implementarse al menos dos de las siguientes medidas:

- Alejamiento de las partes bajo tensión. • Colocación de obstáculos que impidan el acceso a las zonas energizadas.*
- Equipos de protección contra corrientes de fuga.*
- Empleo de Muy Baja Tensión. (<50 V en locales secos, <24 V en locales húmedos).*
- Dispositivos de corte automático de la alimentación. • Empleo de circuitos aislados galvánicamente, con transformadores de seguridad. Conexiones equipotenciales. • Sistemas de puesta a tierra. • Regímenes de conexión a tierra, que protejan a las personas frente a las corrientes de fuga. b. En unidades de vivienda menor o igual a 3,5 kVA instalados, se permite que los tomacorrientes con interruptor de circuito por falla a tierra puedan hacer parte de un circuito para pequeños artefactos de cocina, iluminación y fuerza de baños, siempre y cuando, tanto en el mesón de la cocina como en el baño, no se tengan más de dos salidas sencillas o una salida doble. Esta consideración no es aplicable al circuito destinado a las duchas eléctricas. c. Los circuitos pueden estar protegidos por un interruptor diferencial de fuga con una curva de sensibilidad que supere la exigencia de la curva CI de la Figura 1 del Capítulo I del RETIE. La utilización de estos dispositivos no está reconocida como una medida de protección completa contra los contactos directos, sino que está destinada a aumentar o complementar otras medidas de protección contra contactos directos o indirectos en servicio normal; por lo tanto, no exime en modo alguno el empleo de algunas de las medidas de seguridad enunciadas. d. En los cuartos de baño que contienen bañeras, duchas o lavamanos y las zonas circundantes, el*

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

riesgo de shock aumenta en razón de la reducción de la resistencia eléctrica del cuerpo humano y de la del contacto del cuerpo con el potencial de tierra, por ello debe cumplirse lo siguiente:

- Para locales con bañeras o duchas para tratamiento médico se deben aplicar los requisitos especiales, referidos en el Art. 517 de la NTC 2050 del 25 de noviembre de 1998. Dentro de la zona donde está ubicada la bañera o ducha, se admite como protección, el uso de muy baja tensión de seguridad con tensiones nominales no superiores a 12 V c.a., siempre y cuando la fuente de tensión de seguridad esté ubicada fuera de la zona.*

- Ningún aparato eléctrico, como interruptores o tomacorrientes debe, estar ubicado a menos de 60 cm de la puerta abierta de una cabina para ducha.*

e. En toda instalación de uso final, el conductor neutro y el conductor de puesta a tierra de un circuito deben ir aislados entre sí, sólo deben unirse con un puente equipotencial en el origen de la instalación y antes de los dispositivos de corte, dicho puente equipotencial principal debe ubicarse lo más cerca posible de la acometida o del transformador.

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

Con base en la observación y características del hecho, SE ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA QUE AFECTA EL USO DE LOS BIENES PRIVADOS Y SE CALIFICA COMO UNA AFECTACION GRAVE.

...

4. "REINTEGRO POR PAGO DE PARQUEADERO EXTERNO"

El señor quejoso manifiesta que la constructora realizo unos arreglos en la zona de los parqueaderos, motivo por el cual ellos debieron parquear externamente y pagar dicho servicio. En la visita técnica el señor quejoso manifiesta que se les reintegre el dinero por parte de la constructora.

DADO LOS HECHOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS Y EL ALCANCE DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, ESTE ÍTEM NO SE TIPIFICA COMO DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES.

...

5. "FILTRACION Y HUMEDAD EN PARED ALEDAÑA A LA TERRAZA"

El señor quejoso manifiesta que la pared aladaña a la terraza hay una filtración y humedad. En la visita técnica realizada se pudo observar que, en la pared de los 2 últimos pisos continuos antes del ingreso a la terraza, se perciben filtraciones y humedades; las cuales provienen de la cubierta que está instalada en esta zona, al igual que la pared de techo que hace parte de la circulación interna para los apartamentos del quinto piso. De acuerdo con lo anterior, este hecho se encuentra en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:

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

CODIGO DE LA CONSTRUCCIÓN DE BOGOTÁ 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:

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

PARÁGRAFO 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 INSTRUCTIVA QUE AFECTA EL USO DE LOS BIENES PRIVADOS Y SE CALIFICA COMO UNA AFECTACION GRAVE

...

6. "FILTRACIONES Y HUMEDADES EN PARQUEADERO"

En la visita realizada, el señor quejoso solicita el favor se incluya en el expediente que en los parqueaderos se inundan mucho cuando llueven. En el recorrido se pudo observar que en la parte inferior de los parqueaderos hay una zona descubierta, la cual no cuenta con cubierta, canaletas y conductos para la recolección de las aguas lluvias.

Esto está produciendo aposamientos y a su vez humedades en algunas zonas de los parqueaderos. La señora quejosa anuncia que el constructor no tiene la pretensión de realizar arreglo alguno, que el siempre les contesta que no tiene flujo de caja para realizar las respectivas reparaciones.

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

De acuerdo con lo anterior, este hecho se encuentra en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:

CODIGO DE LA CONSTRUCCIÓN DE BOGOTÁ CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTICULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesaria. ara 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:*

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

PARÁGRAFO 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 QUE AFECTA EL USO DE LOS BIENES PRIVADOS Y SE CALIFICA COMO UNA AFECTACION GRAVE***

...”

Acorde lo anterior, se tiene que respecto a los hallazgos **“1.NO ENTREGA FORMAL DE LAS ZONAS COMUNES”, “3. INSTALACION DE CONTADORES DE LA ENERGIA”, 5. “FILTRACION Y HUMEDAD EN PARED ALEDAÑA A LA TERRZA” y 6. “FILTRACIONES Y HUMEDADES EN PARQUEADERO”,** el citado informe de verificación de hechos los estableció como **deficiencias constructivas GRAVES** de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas. Así mismo respecto a los hechos **“2. FALTA DE EQUIPAMENTOS” y “4. REINTEGRO POR PAGO DE PARQUEADERO EXTERNO”,** no se establecieron como deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones técnicas.

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

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 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 7° del artículo 2° 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*

² *“Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá”*.

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 079 de 2003.

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”

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

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 el 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 **25-226 del 13 de junio de 2025** elaborado a partir de la visita técnica del **30 de mayo 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

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

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 Distrital 653 de 2024, respecto de los hallazgos: **“1.NO ENTREGA FORMAL DE LAS ZONAS COMUNES”**, **“3. INSTALACION DE CONTADORES DE LA ENERGIA”**, **5. “FILTRACION Y HUMEDAD EN PARED ALEDAÑA A LA TERRZA”** y **6. “FILTRACIONES Y HUMEDADES EN PARQUEADERO”**, establecidos como deficiencias constructivas de carácter **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 y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

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

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

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 25-184 del 29 de mayo de 2025, la entrega del inmueble objeto de la queja se surtió **14 de diciembre de 2022**, y la queja fue presentada el **21 de marzo de 2025**; es evidente que las afectaciones

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”

“1. NO ENTREGA FORMAL DE LAS ZONAS COMUNES”, “3. INSTALACION DE CONTADORES DE LA ENERGIA”, 5. “FILTRACION Y HUMEDAD EN PARED ALEDAÑA A LA TERRZA” y 6. “FILTRACIONES Y HUMEDADES EN PARQUEADERO” calificadas como deficiencias constructivas de carácter **GRAVE**, 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 (...)”, razón por la cual, el Despacho conserva la competencia por oportunidad para imponer sanciones y órdenes respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, reiterando que los hechos denominados **“2. FALTA DE EQUIPAMENTOS” y “4. REINTEGRO POR PAGO DE PARQUEADERO EXTERNO”**, no se establecieron como deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones técnicas.

b. Sanciones o medidas que serían procedentes.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 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 - CPACA⁹, por mandato expreso de artículo 125 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.

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:

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 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 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 Dirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la apertura de la investigación administrativa **1-2025-12843-1** contra los enajenadores **MARIA CARMENZA DUARTE VANEGAS**, identificada con **C.C 51.610.534**, **JOSE DANIEL DUARTE VANEGAS**, identificado con **C.C 19.112.137** y **ELSY PINILLA DUARTE**, identificada con **C.C 52.146.350**, por los hallazgos **"1.NO ENTREGA FORMAL DE LAS ZONAS COMUNES"**, **"3. INSTALACION DE CONTADORES DE LA ENERGIA"**, **5. "FILTRACION Y HUMEDAD EN PARED ALEDAÑA A LA TERRZA"** y **6. "FILTRACIONES Y HUMEDADES EN PARQUEADERO"** calificadas como deficiencias constructivas de carácter **GRAVE**, descritos en el informe de verificación de hechos **25-226 del 13 de junio 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 **25-226 del 13 de junio de 2025**, a los enajenadores **MARIA CARMENZA DUARTE VANEGAS**, identificada con **C.C 51.610.534**, **JOSE DANIEL DUARTE VANEGAS**, identificado con **C.C 19.112.137** y **ELSY PINILLA DUARTE**, identificada con **C.C 52.146.350**, por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto,

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”

para que directamente o a través de apoderado presenten Descargos, soliciten audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, soliciten o aporten las pruebas que pretende hacer valer, rindan las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objeten el informe técnico, de conformidad con el artículo 117 del Decreto Distrital 653 de 2025.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a los enajenadores **MARIA CARMENZA DUARTE VANEGAS**, identificada con **C.C 51.610.534**, **JOSE DANIEL DUARTE VANEGAS**, identificado con **C.C 19.112.137** y **ELSY PINILLA DUARTE**, identificada con **C.C 52.146.350**, para lo cual se deberá enviar citación a notificación personal al correo electrónico gloveloga@hotmail.com y a la AC 72 82 26 oficina 201 en la ciudad de Bogotá, o en su defecto, , conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.


ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR Comunicar el contenido del presente auto al Administrador y/o Representante Legal del proyecto de vivienda EDIFICIO RENACER 17, a la Carrera 69L # 64 H-84 oficina de administración, en la ciudad de Bogotá, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO COMUNICAR Comunicar el contenido del presente auto al(la) propietario (a) (o quien haga sus veces) del apartamento 401 proyecto de vivienda EDIFICIO RENACER 17, al correo electrónico adriana.chaparro@gmail.com 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 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda