



AUTO No. 1070 DE 23 DE ABRIL DE 2026

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de una investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada"

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, Decreto Distrital 653 de 2025, 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 **1-2025-43329-3 de 19 de agosto de 2025**, presentada por **JENNIFER ROCIO RINCON CARDENAS**, en calidad de propietaria del apartamento 203 del proyecto de vivienda **EDIFICIO KUALYTTA 76**, ubicado en la **Carrera 76 # 68 B - 21** en la ciudad de Bogotá D.C., con ocasión de presuntas afectaciones del **áreas privadas** del aludido inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **KUALYTTA CONSTRUCTORES S.A.S. (EN LIQUIDACIÓN)**, identificada con **NIT 901.154.358-0**.

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 **2018066**, el cual se encuentra cancelado.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015¹ (compilado ahora por el Decreto Distrital 653 de 2025), mediante comunicación con radicado **2-2025-53044 de 05 de septiembre de 2025**, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que, en el término de diez (10) días hábiles, se pronunciara sobre los hechos denunciados en la queja.

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 **NO** **descorrió el traslado de la queja** omitiendo ejercer su derecho de contradicción en esta etapa del proceso administrativo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 (compilado ahora por el Decreto Distrital 653 de 2025), mediante radicados Nos. **2-2025-79025** y **2-2025-79026 de 25 de noviembre de 2025**, se comunicó a la quejosa y a la sociedad enajenadora, respectivamente, que el

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".

AUTO No. 1070 DE 23 DE ABRIL DE 2026

“Por el cual se ordena la abstención de la apertura de una investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada”

05 de diciembre de 2025 a las 10:00 a.m., se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja para verificar los hechos de esta.

Dicha visita se llevó a cabo el día señalado y a la misma asistió **MARILYM RINCON**, en calidad de hermana de la propietaria del apartamento 203 del proyecto de vivienda en **EDIFICIO KUALYTITA 76** y **RENATA SAAVEDRA**, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora, como consta en el acta de visita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No. **25-752 de 26 de diciembre de 2025**, en el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)

HALLAZGOS

1. "PRESENCIA DE HUMEDADES EN ZONAS DEL APARTAMENTO"

El quejoso describe en la queja, que hay presencia de humedades en varias zonas del apartamento. En el recorrido realizado no se observó existencia de humedades, en especial en el área de la sala y la cocina que son colindantes con las zonas comunes del edificio y donde hace unas semanas atrás la constructora realizó reparaciones en una marquesina que estaba ocasionando filtraciones al apartamento hace tres meses. La enajenadora indica que nunca ha realizado mantenimientos en el apartamento.

*Con base en la observación y características del hecho, **NO SE ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA QUE AFECTA LAS CONDICIONES DE USO Y HABITABILIDAD EN UN BIEN PRIVADO.***

“(…)”

Realizadas las anteriores precisiones, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, este Despacho procede a determinar si existe mérito para iniciar la investigación administrativa y formular cargos o si, por el contrario, hay lugar a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, de conformidad con la siguiente:

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 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



Certificate No.
LAT - 1018



AUTO No. 1070 DE 23 DE ABRIL DE 2026

“Por el cual se ordena la abstención de la apertura de una investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada”

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 público, 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 1968⁴ y el Decreto 2610 de 1979⁵.

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019⁶ 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.”*

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

⁵ *“Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968”*.

⁶ *“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”*.

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



Certificate No.
LAT - 1018



AUTO No. 1070 DE 23 DE ABRIL DE 2026

“Por el cual se ordena la abstención de la apertura de una investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada”

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 conocer y tramitar la queja presentada.

2. Análisis del caso concreto

2.1. Determinación de la existencia de mérito o no para adelantar la investigación

El parágrafo 1 del artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, establece que:

“Parágrafo 1°. Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo.” (Negritas por fuera del texto original).

En atención a lo anteriormente expuesto, y de conformidad con el informe de verificación No **25-752 de 26 de diciembre de 2025**, se verificó que los hechos denunciados en la queja no constituirían deficiencias constructivas ni desmejoramiento de las especificaciones técnicas.

En razón a lo anterior, este Despacho no encuentra mérito para iniciar apertura de investigación y formulación de cargos de que trata el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025; en consecuencia, esta Dirección procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la abstención de la apertura de la investigación administrativa **1-2025-43329-3**, contra la sociedad enajenadora **KUALYTTA CONSTRUCTORES S.A.S. (EN LIQUIDACIÓN)**, identificada con **NIT 901.154.358-0**, representada legalmente por **RENATA SAAVEDRA PEDROZA** (o quien haga de sus veces) por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: ARCHIVAR la actuación administrativa **1-2025-43329-3**, contra la sociedad enajenadora **KUALYTTA CONSTRUCTORES S.A.S. (EN LIQUIDACIÓN)**, identificada con **NIT**

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



Certificate No.
LAT - 1018



AUTO No. 1070 DE 23 DE ABRIL DE 2026

“Por el cual se ordena la abstención de la apertura de una investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada”

901.154.358-0, una vez ejecutoriado el presente acto administrativo, como consecuencia de lo señalado en el artículo primero de esta providencia, y en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto, sin perjuicio de que la queja pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos legales descritos en el Decreto Distrital 653 de 2025.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **KUALYTTA CONSTRUCTORES S.A.S. (EN LIQUIDACIÓN)**, identificada con **NIT 901.154.358-0**, al correo electrónico kualytta@outlook.com, de acuerdo con la autorización del registro mercantil, consultado el 20 de abril de 2026, o en su defecto, conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al **propietario(a)** del apartamento 203 del proyecto de vivienda **EDIFICIO KUALYTTA 76**, para lo cual deberá enviarse citación para diligencia de notificación personal a la carrera 76 # 68 B – 21, apartamento 203 en la ciudad de Bogotá, o en su defecto, conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


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

Dado en Bogotá D.C., a los veintitrés (23) días del mes de abril de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Héctor Mauricio García Lozada – Abogado(a) Contratista- DICV 

Revisó: Viviana Andrea Velásquez Rodríguez – Abogada Contratista-DICV 