

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la 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 **1-2025-4251-1 de 07 de febrero de 2025**, presentada por **MARLENY RONCALLO PEÑARANDA**, en calidad de propietaria del apartamento 202 del proyecto de vivienda **TORRES DE KANNA VII**, ubicado en la **calle 115 # 11 A - 54** en la ciudad de Bogotá D.C., con ocasión de presuntas afectaciones del **área común** del aludido proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES 2H S.A.S.**, identificada con **NIT 901.232.369-6**.

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 **2021172**.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015¹, mediante comunicación con radicado **2-2025-6256 de 14 de febrero 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. De igual forma, dicho traslado fue comunicado a la quejosa con el radicado **2-2025-6259 de la misma fecha**.

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 recorrió el traslado de la queja**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, mediante radicados Nos. **2-2025-16060, 2-2025-16050 y 2-2025-16057 de 02 de abril de 2025**, se comunicó a la sociedad enajenadora, al quejoso y a la administración, respectivamente, que el **24 de abril 2025 a las 11:30 a.m.**, se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja para verificar los hechos de esta.

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 abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada”

Dicha visita se llevó a cabo el día señalado y a la misma asistió **MARLEN ELVIRA RONCALLO**, en calidad de quejosa, y por parte de la sociedad enajenadora **NO** asistió nadie a la visita, como consta en el acta de visita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No. **25-187 de 29 de mayo de 2025**, en el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)

HALLAZGOS

1. "NO INSTALACION DE LOS CONTADORES DE AGUA Y LUZ"

El señor quejoso describe en la queja, la constructora no ha realizado la instalación de los contadores de agua y luz y a la fecha no hay solución alguna. En la visita técnica se pudo verificar que efectivamente no están instalados los medidores de la luz ni los de agua y por información de la señora quejosa se proveen con provisionales donde el pago lo realizan entre todos los propietarios. De igual manera se pudo verificar que no están instalados los medidores de energía y por información de la señora se proveen de energía por medio de una provisional d energía y entre todos los propietarios realizan el respectivo pago.

*Este hecho ya fue calificado en los Informes de Verificación de Hechos que hace parte del expediente **1-2024-45738-1** del 19 de diciembre de 2024. Motivo por el cual no se califica en el presente informe.
(…)*

2. "SEGURIDAD EN LA PUERTAS DE ACCESO PRINCIPAL"

El señor quejoso describe en la queja, que tan ser una construcción tan reciente ya se han presentado daños en la puerta de acceso peatonal de los residentes. En la visita técnica se pudo observar que están funcionando de manera idónea. Manifiesta la señora quejosa que dichos arreglos fueron realizados por la administración del edificio en noviembre del año 2024.

NO ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES

(…)

3."SEGURIDAD EN LA PUERTAS DE ACCESO AL PARQUEADERO"

El señor quejoso describe en la queja, que tan ser una construcción tan reciente ya se han presentado daños en la puerta de acceso al parqueadero. En la visita técnica se pudo observar que están funcionando de manera idónea. Manifiesta la señora quejosa que dichos arreglos fueron realizados por la administración del edificio en noviembre del año 2024.

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

NO ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES.

(...)

4. "FILTRACIONES Y HUMEDADES EN TERRAZA"

El señor quejoso describe en la queja, que en la terraza se están presentando filtraciones y humedades. En la visita técnica se pudo observar que en algunos lugares estaban realizando trabajos en la placa de piso de la terraza, comenta la señora quejosa que en su momento la constructora realizo arreglos de impermeabilización en algunas zonas y en otras no continuaron con los trabajos. También se pudo observar que en los lugares donde se encuentran los puntos de desagüe están en contra pendiente. También se pudo verificar que en los muros continuos a las escaleras de ingreso a la terraza se encuentran con humedades y filtraciones provenientes de la terraza y de las placas de los depósitos y modulo del ascensor.

Este hecho ya fue calificado en los Informes de Verificación de Hechos que hace parte del expediente 1-2024-45738-1 del 19 de diciembre de 2024. Motivo por el cual no se califica en el presente informe.
(...)

5. "FILTRACIONES Y HUMEDADES EN EL SOTANO"

El señor quejoso describe en la queja, que en el sótano se están presentando filtraciones y humedades. En la visita técnica se pudo observar que en los muros el constructor instalo canales de drenaje para el nivel freático los cuales son conducidos a un tanque subterráneo y allí se expulsan por medio de unas bombas eyectoras. En varios de los muros colindantes con estos canales se puede percibir humedades y filtraciones de aguas.

Este hecho ya fue calificado en los Informes de Verificación de Hechos que hace parte del expediente 1-2024-45738-1 del 19 de diciembre de 2024. Motivo por el cual no se califica en el presente informe.
(...)

6. "FUERA DE SERVICIO MONTACOCHE"

El señor quejoso describe en la queja, en varias ocasiones el montacoches se ha encontrado fuera de servicio. En la visita técnica se pudo observar que están funcionando de manera idónea.

Manifiesta la señora quejosa que los respectivos arreglos fueron realizados por la administración del edificio en noviembre del año 2024.

NO ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES.

(...)

7. "ENTREGA DE AREAS COMUNES"

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

El señor quejoso describe en la queja, a la fecha la constructora no ha realizado la entrega de áreas comunes. En la visita técnica realizada la señora quejosa manifiesta que a la fecha el constructor no ha atendido las quejas pertinentes que los señores propietarios han realizado sobre daños e inconvenientes presentados en las zonas comunes del edificio; de igual manera no han entregado ninguna clase de documento técnico de estas zonas como lo son, licencia de construcción aprobada, planos aprobados, pólizas de garantías, manuales de operación y mantenimiento de equipos

Este hecho ya fue calificado en los Informes de Verificación de Hechos que hace parte del expediente 1-2024-45738-1 del 19 de diciembre de 2024. Motivo por el cual no se califica en el presente informe.”

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

Siendo así, corresponde al Distrito Capital y, en especial a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y

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).”*

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

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.*”

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 **25-187 de 29 de mayo de 2025**, se verificó que los hechos denunciados en la queja algunos no constituían deficiencias constructivas ni desmejoramiento de las especificaciones técnicas y otros eran objeto de otros trámites que están siendo adelantados por esta Entidad.

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”.

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

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 563 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 **1-2025-4251-1**, contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES 2H S.A.S**, identificada con **NIT 901.232.369-6**, representada legalmente por **NATALIA PRIETO MORENO** (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: ARCHIVAR la actuación administrativa **1-2025-4251-1**, contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES 2H S.A.S**, identificada con **NIT 901.232.369-6**, representada legalmente por **NATALIA PRIETO MORENO**, 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.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES 2H S.A.S**, identificada con **NIT 901.232.369-6**, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico bsandratordes@gmail.com, tomado del registro mercantil consultado el 18 de febrero 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 202 del proyecto de vivienda **TORRES DE KANNA VII**, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico marlenyron@yahoo.com o, en su defecto, conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al administrador(a) del proyecto de vivienda **TORRES DE KANNA VII**, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la calle 115 # 11 A – 54, oficina de administración, en la ciudad de Bogotá D.C. o, en su defecto, conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

Dado en Bogotá D.C., a los veinticinco (25) días del mes de febrero de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Maria Jose Jaramillo Camacho – Abogado Contratista DICV.

Revisó: Viviana Velásquez – Abogada Contratista DICV ^{WCR}