

AUTO No. 1661 DEL 23 DE JUNIO DE 2026

Pág. 1 de 8

“Por el cual se incorporan pruebas documentales, se resuelve una solicitud de Nulidad se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”

**LA DIRECCION 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 del 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE:

Mediante Auto No **482 de 17 de marzo de 2026**, este Despacho abrió investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **A TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S** identificado con No. De NIT **901334860-1** respecto del hallazgo **“1. Filtraciones de agua en el parqueadero No. 1”, “3. Filtraciones de agua en depósito No. 16”** establecidos como **deficiencias constructivas GRAVE** y por el hallazgo **“2. Deformaciones estructurales”** establecido como deficiencia constructiva calificada como **AFECCIÓN GRAVÍSIMA** respecto del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONITA SPRING**, ubicado en la **CALLE 136 No. 53-65** en la ciudad de Bogotá D.C., en consideración de la queja radicada con No. **1-2025-25968-1 del 29 de julio de 2025**, presentada por **MARYSOL SOLANO**, en calidad de propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda y al informe de verificación de hechos **25-308 del 29 de julio de 2025**, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-25968-1**.

En el artículo segundo del mencionado acto administrativo se otorgó a la sociedad enajenadora el término de quince (15) días hábiles a partir de su notificación, para que presentara descargos, solicitara audiencia de mediación y/o las pruebas que pretendiera hacer valer, rindiera las explicaciones que considerara necesarias y objetara el informe técnico, conforme lo prevé el artículo 117 del Decreto Distrital 653 de 2025.

El representante legal de las sociedades investigada se notificó del contenido del Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **482 de 17 de marzo de 2026**, mediante **notificación electrónica** a la sociedad enajenadora a través de correo electrónico de fecha 15 de abril de 2026, con acuse de recibido el mismo día, tal y como consta en el acta de envío y entrega de correo electrónico con **ID MENSAJE 304898** de la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, obrante dentro del expediente.

A su vez el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **482 de 17 de marzo de 2026**, mediante **comunicación electrónica** al propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda a través de correo electrónico de fecha 16 de abril de 2026, con acuse de recibido el mismo día, tal y como consta en el acta de envío y entrega de correo electrónico

“Por el cual se incorporan pruebas documentales, se resuelve una solicitud de Nulidad se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”

con ID MENSAJE 304893 de la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, obrante dentro del expediente.

Mediante publicación de comunicación se comunicó al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONITA SPRING**, el cual se desfijó el día 6 de mayo de 2026.

Dentro del término, la sociedad enajenadora, mediante radicados **1-2026-24627 del 11 de mayo de 2026 y 1-2026-26928 del 20 de mayo de 2026**, presentó escrito de descargos pronunciándose sobre los hechos objeto de la presente.

Así mismo, presentó solicitud de nulidad mediante el radicado No. 1-2026-26928, de fecha 20 de mayo de 2026.

Mediante radicado No. **1-2026-30156 del 2 de junio de 2026** la parte que querellante solicita cuantificar el daño dentro del presente proceso para lo cual mediante consecutivo **2-2026-39984 del 9 de junio de 2026** esta entidad le da respuesta a la solicitud.

Precisado lo anterior, se pasa a citar, en lo pertinente, lo preceptuado en el artículo 112 del Decreto Distrital 653 de 2025, así:

*“Artículo 112°. Práctica de Pruebas y alegatos de conclusión. **La solicitud de pruebas realizada dentro del término del traslado del auto de apertura de investigación y de formulación de cargos se decidirá mediante acto motivado contra el que no procede recurso. En esta misma oportunidad podrán decretarse de oficio las pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del acto administrativo definitivo que pone fin a la actuación. La decisión de fondo deberá fundamentarse en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación. (...)***

*Parágrafo 2°. **Vencido el periodo probatorio de que trata el parágrafo anterior, se dará traslado al investigado por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos**, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo” (Negrillas por fuera del texto original).*

De esta manera, procede el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

- **Periodo probatorio**

“Por el cual se incorporan pruebas documentales, se resuelve una solicitud de Nulidad se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”

El término de los *“quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente Descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico dentro del término de Ley”* de que trata el artículo 117 del Decreto 653 de 2025, que fue otorgado a la investigada en el artículo segundo del Auto **482 del 17 marzo de 2026**.

Una vez revisado el expediente de la investigación administrativa, así como el Sistema Integrado de Gestión Documental – SIGA con el que cuenta la Entidad, se observa que la sociedad enajenadora presentó descargos, mediante radicado No. **1-2026-24627 del 11 de mayo de 2026** y **1-2026-26928 del 20 de mayo de 2026** y **1-2025-47649 del 12 de septiembre de 2025**.

- **Aporte, solicitud, decreto y práctica de pruebas:**

Como se señaló antes, la sociedad investigada presentó escrito de Descargos mediante radicados No. **1-2026-24627 del 11 de mayo de 2026** y **1-2026-26928 del 20 de mayo de 2026** y **1-2025-47649 del 12 de septiembre de 2025**:

- Registro fotográfico
- Planos estructurales 1/11 aprobado por Curaduría
- Planos estructurales 2/11 aprobado por Curaduría
- Acta de visita Secretaría del Hábitat diciembre de 2025.
- Acta de entrega de Bicicletero
- Acta de entrega zonas comunes

Una vez revisado los referidos radicados se evidencia que, en efecto, los documentos relacionados por la sociedad enajenadora fueron aportados como lo señala en su escrito de descargos.

De acuerdo con lo anterior, en el referido radicado se evidencia que, en efecto, las pruebas documentales, fueron aportados, y resultan conducentes, pertinentes y útiles teniendo en cuenta que, son medios probatorios idóneos, con los cuales se pretende dar sustento a lo argumentado en el mencionado escrito y, en consecuencia, brindan elementos para la adopción de la decisión de este caso, por esa razón, serán incorporados al expediente de la investigación administrativa y valorados para la toma de decisión de fondo.

Respecto de la oportunidad de presentar pruebas, el artículo 40 del CPACA, menciona lo siguiente:

“Por el cual se incorporan pruebas documentales, se resuelve una solicitud de Nulidad se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”

ARTÍCULO 40. PRUEBAS. *Durante la actuación administrativa y hasta antes de que se profiera la decisión de fondo se podrán aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado sin requisitos especiales. Contra el acto que decida la solicitud de pruebas no proceden recursos. El interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, antes de que se dicte una decisión de fondo*

Frente a la Solicitud de Nulidad:

En cuanto al argumento expuesto por el representante legal de la sociedad enajenadora, consistente en la presunta nulidad parcial del Auto No. 482 del 17 de marzo de 2026 por falsa motivación, derivada de una alegada contradicción técnica entre los hallazgos consignados en dicho acto administrativo y las conclusiones contenidas en el Informe de Verificación de Hechos No. 25-746 de la Secretaría Distrital del Hábitat, este Despacho procede a pronunciarse en los siguientes términos:

Este Despacho no comparte los argumentos expuestos por el solicitante en relación con la supuesta configuración de un vicio de falsa motivación del Auto No. **482 del 17 de marzo de 2026**.

En primer lugar, es preciso señalar que el referido acto administrativo fue expedido con fundamento en el **Informe de Verificación de Hechos No. 25-308 del 29 de julio de 2025**, documento técnico elaborado por profesionales competentes de esta Entidad en ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control asignadas legalmente. Dicho informe constituyó el soporte técnico que permitió evidenciar la existencia de presuntas deficiencias constructivas y, en consecuencia, justificar la apertura de la actuación administrativa correspondiente.

En ese sentido, al momento de la expedición del **Auto No. 482 de 2026**, la Administración contaba con un sustento técnico válido, existente y suficiente para adoptar la decisión de iniciar la investigación administrativa, razón por la cual no puede afirmarse que el acto hubiera sido expedido con fundamento en hechos inexistentes, falsos o contrarios a la realidad, presupuesto indispensable para la configuración de la causal de falsa motivación alegada por el solicitante.

Ahora bien, la circunstancia de que posteriormente obre en el expediente o sea aportado un documento técnico diferente, como el Informe de **Verificación de Hechos No. 25-746 del 23 de diciembre de 2025**, no implica automáticamente la pérdida de validez del **Informe No. 25-308 del 29 de julio de 2025** ni conduce por sí sola a la nulidad del acto administrativo que se fundamentó en este último. La eventual existencia de apreciaciones técnicas distintas o conclusiones que deban ser armonizadas corresponde a un asunto

“Por el cual se incorporan pruebas documentales, se resuelve una solicitud de Nulidad se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”

propio de la valoración probatoria que debe efectuarse dentro de la actuación administrativa, mas no a una circunstancia constitutiva de alguna causal de nulidad.

Adicionalmente, debe precisarse que los informes de verificación de hechos constituyen insumos técnicos que permiten a la Administración conocer situaciones determinadas observadas en un momento específico, dentro del contexto de actuaciones administrativas particulares. Por tal razón, la coexistencia de distintos informes técnicos dentro de expedientes relacionados con un mismo proyecto constructivo no supone necesariamente contradicción absoluta entre ellos ni determina automáticamente la invalidez de alguno de sus contenidos, siendo necesario realizar un análisis integral de las circunstancias verificadas, el alcance de cada actuación, los elementos evaluados y las condiciones existentes al momento de cada visita.

En consecuencia, este Despacho considera que el Informe de **Verificación de Hechos No. 25-308 del 29 de julio de 2025** conserva plena relevancia y validez como fundamento técnico de los hallazgos que dieron origen al **Auto No. 482 de 2026**, sin perjuicio de que el **Informe No. 25-746 del 23 de diciembre de 2025** sea incorporado y valorado dentro de la presente actuación administrativa como elemento probatorio adicional.

Por lo anterior, no se configura la alegada falsa motivación ni existe mérito para declarar la nulidad del **Auto No. 482 de 2026**. No obstante, en garantía de los principios de contradicción, debido proceso, imparcialidad y búsqueda de la verdad material, **el Informe de Verificación de Hechos No. 25-746 del 23 de diciembre de 2025** será tenido en cuenta dentro de la actuación y se remitirá al área técnica competente para que evalúe su contenido y determine el alcance que pueda tener respecto de la valoración de los hallazgos investigados y su eventual calificación conforme a los criterios establecidos en el Decreto Distrital 653 de 2025.

Respecto del argumento expuesto por el representante legal de la sociedad enajenadora relacionado con la presunta falta de legitimación en la causa por pasiva, fundamentado en la entrega de las áreas comunes a la copropiedad y la consecuente transferencia de las obligaciones de administración, conservación y mantenimiento de dichas zonas, este Despacho se permite pronunciarse en los siguientes términos

Este Despacho considera que dicho planteamiento no está llamado a prosperar, por las razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, la entrega material o jurídica de las áreas comunes a la copropiedad no constituye, por sí sola, una circunstancia que excluya automáticamente la competencia de la Administración para investigar posibles deficiencias constructivas ni determina de manera inmediata la ausencia de responsabilidad del enajenador o constructor respecto de hechos que presuntamente tengan origen en el proceso constructivo.

AUTO No. 1661 DEL 23 DE JUNIO DE 2026

Pág. 6 de 8

"Por el cual se incorporan pruebas documentales, se resuelve una solicitud de Nulidad se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"

La actuación administrativa iniciada mediante **Auto No. 482 de 2026** tiene por objeto establecer la existencia o no de presuntas deficiencias constructivas en el proyecto y determinar, a partir del material probatorio obrante en el expediente, si dichas situaciones son atribuibles al sujeto investigado conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 653 de 2025. Por consiguiente, la sola acreditación de la entrega de las áreas comunes no desvirtúa los hallazgos formulados ni elimina la necesidad de adelantar el correspondiente análisis técnico y jurídico sobre su origen, naturaleza y eventual imputación.

En este sentido, resulta necesario diferenciar entre las obligaciones de administración, conservación y mantenimiento que pueden corresponder a la copropiedad una vez recibidas las áreas comunes, y la eventual responsabilidad derivada de presuntas deficiencias constructivas originadas durante las etapas de diseño, construcción o entrega del proyecto. La determinación de si los hechos investigados obedecen a una condición propia del mantenimiento posterior o, por el contrario, corresponden a una deficiencia atribuible al proceso constructivo constituye precisamente uno de los aspectos que debe ser esclarecido dentro de la presente actuación administrativa.

De igual manera, la fecha de entrega de las áreas comunes consignada en el **Informe de Verificación de Hechos No. 25-746 del 23 de diciembre de 2025** constituye un elemento probatorio que será valorado dentro del expediente; sin embargo, dicha circunstancia no tiene la entidad suficiente para excluir de plano la vinculación del investigado ni para concluir anticipadamente la inexistencia de responsabilidad administrativa.

Respecto del acta de entrega suscrita el 30 de marzo de 2026, aportada por el investigado, se observa que dicho documento igualmente deberá ser objeto de valoración probatoria dentro de la actuación, particularmente en relación con su alcance, las áreas efectivamente entregadas y su incidencia frente a los hechos materia de investigación. No obstante, su existencia tampoco desvirtúa por sí misma la procedencia de la actuación administrativa ni configura causal alguna de nulidad.

En consecuencia, este Despacho considera que los argumentos expuestos por el solicitante corresponden a aspectos de fondo relacionados con la eventual atribución de responsabilidad administrativa y no a una falta de legitimación en la causa por pasiva que afecte la validez de la actuación. Por tal razón, dichos planteamientos serán analizados y valorados integralmente al momento de adoptarse la decisión que ponga fin a la investigación, con fundamento en las pruebas técnicas, documentales y demás elementos de convicción que reposan en el expediente.

De otra parte, las causales de Nulidad son taxativas y ninguno de los fundamentos en los que se soporta el escrito constituye causal de Nulidad de las taxativamente contempladas en el ordenamiento procesal colombiano.

“Por el cual se incorporan pruebas documentales, se resuelve una solicitud de Nulidad se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”

Por último, se le recuerda que en sede administrativa no cabe la declaración de nulidad, la cual es de competencia exclusiva de la jurisdicción contencioso administrativa en sede judicial.

Es así que, la declaración de nulidad de un acto administrativo corresponde, por regla general, a la jurisdicción de lo contencioso administrativo mediante los medios de control previstos en los artículos 137 y 138 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

En el ámbito administrativo, la entidad cuenta con mecanismos de autocontrol como la subsanación de irregularidades conforme lo prevé el artículo 41 del CPACA, cuando la situación lo amerite.

Finalmente, este Despacho no considera necesario ordenar la práctica de ninguna prueba de oficio, por lo que esta Subdirección continuará con el trámite de la presente investigación, dando aplicación al parágrafo 2 del artículo 112 del Decreto Distrital 653 de 2025 y, en vista de ello, declarará vencido el periodo probatorio y se concederá a la sociedad enajenadora el término de diez (10) días hábiles para que presente los respectivos alegatos.

- **Conclusión**

De conformidad con lo anterior, esta Dirección considera que hay lugar a correr traslado a la investigada para que presente alegatos de conclusión, como quiera que el supuesto normativo del vencimiento del periodo probatorio se encuentra cumplido.

En mérito de lo expuesto, este Despacho;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: NEGAR por Improcedente la solicitud de nulidad del Auto No. 482 del 17 de marzo de 2026 y de la actuación administrativa derivada del mismo, por las razones expuestas en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: INCORPORAR a la actuación administrativa las pruebas documentales aportadas por la enajenadora y relacionadas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Declarar cerrado el periodo probatorio, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa del presente acto administrativo.

AUTO No. 1661 DEL 23 DE JUNIO DE 2026

Pág. 8 de 8

"Por el cual se incorporan pruebas documentales, se resuelve una solicitud de Nulidad se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"

ARTÍCULO CUARTO: Correr traslado a la sociedad enajenadora **A TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S** identificado con No. De NIT **901334860-1** representada por el señor **ALEXANDE TORRES RAMIREZ** (o quien haga sus veces), por el término de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente al recibo de la comunicación de este auto, para presentar **alegatos** dentro de la investigación **1-2025-25968-1.**, adelantada en su contra.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **A TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S** identificado con No. De NIT **901334860-1** representada por el señor **ALEXANDE TORRES RAMIREZ** (o quien haga sus veces) con registro de enajenación **2021119**, al correo electrónico torresyconstructores@gmail.com , o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Comunicar el contenido del presente auto al propietario o a quién haga sus veces del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONITA SPRING**, al correo electrónico marysolano302@gmail.com de la ciudad de Bogotá D.C. o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEPTIMO: Comunicar el contenido del presente auto al administrador y/o representante legal o a quién haga sus veces del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONITA SPRING**, a la dirección **calle 136 No. 53-65 oficina de administración** de la ciudad de Bogotá D.C. o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011

ARTÍCULO OCTAVO: El presente acto administrativo rige a partir de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 del Decreto 653 de 2015 y los artículos 40 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Dada en Bogotá, a los veintitrés (23) días de junio de dos mil veintiséis (2026).

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,



JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon Fredy Gómez T – Contratista DICV. 

Revisó: Luz Inés Sandoval E– Contratista DICV. 