

AUTO No. 678 DEL 26 DE MARZO DE 2026

Pág. 1 de 7

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

LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE

La Subdirección hoy Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió el conocimiento de la queja **1-2025-4885 del 13 de febrero de 2025**, presentada por **LUISA FERNANDA PEREA ARDILA**, copropietaria del proyecto de vivienda **EDIFICIO ONIX IV**, ubicado en la **CALLE 78 No. 61-19** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.**, identificada con **NIT 901.342.406-2**, representada legalmente por **WILSON HERNAN RUIZ SUAREZ** (o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en las zonas comunes del proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-4885-2**.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la referida sociedad es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y que le fue otorgado el registro de enajenación **2021197**.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025¹, mediante comunicación con radicado **2-2025-7679 del 21 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 manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. A su vez, dicho traslado fue comunicado al propietario del inmueble, en su condición de quejoso con el radicado **2-2025-7680** de la misma fecha, respectivamente.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora emitió respuesta a la queja mediante correo electrónico de fecha 3 de junio de 2025, el cual se radicó mediante No. **1-2025-8928 de la misma fecha**, documento en el cual se pronunció sobre los hechos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-19446 y 2-2025-19447 del 22 de abril de 2025** le comunicó a la sociedad

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. 678 DEL 26 DE MARZO DE 2026

Pág. 2 de 7

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

enajenadora, a la propietaria del apartamento 503 en su calidad de quejoso, respectivamente, que el **8 de mayo a las 8:00 am horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **LUISA PEREA** en calidad de **propietaria** y por parte de la sociedad enajenadora **WILSON RUIZ**, como **apoderada** tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-569 del 10 de noviembre de 2025**, en el cual se concluyó:

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O ÁREAS COMUNES: DICIEMBRE DE 2021.

HALLAZGOS

1. SOBRE LA TERRAZA

En la queja se menciona: "(...) la terraza recibe las lluvias y la estructura tiene fisuras que produce filtraciones a mi apartamento ubicado en el último piso 5 del edificio. La terraza está cubierta por césped artificial que aumenta la absorción de agua y debido a estas filtraciones la vivienda se está viendo afectada."

Durante la visita se inspeccionó la zona de la terraza, como se aprecia en las imágenes 2, 3 y 4. Frente a este punto, el enajenador indicó que en marzo de 2025 se ejecutaron trabajos de reforzamiento de la impermeabilización. Se observó que el acabado superficial aún no ha sido completamente restablecido, presentando desprendimiento y discontinuidades en su terminación.

Al respecto, que no se da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8°.
EN LAS CONSTRUCCIONES

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

TITULO IX
PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS
CONSUMIDORES

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

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTÍCULO 114.- *Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*

En estas condiciones, la falta de terminación del acabado de la impermeabilización se configura como deficiencia constructiva; que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad, se clasifica como AFECTACION LEVE".

Acorde a lo anterior, se tiene que respecto a los hallazgos "**1. SOBRE LA TERRAZA**" establecidos como deficiencia constructiva calificada como "**AFECTACION LEVE**", de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

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,

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 administrativa"

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 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. Oportunidad

A efectos de determinar la oportunidad para imponer sanciones respecto de las presuntas afectaciones expuestas por la quejosa, las cuales fueron objeto de verificación y valoración en el respectivo informe técnico, se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

"ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones. - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

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

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

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

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento”. (subraya fuera de texto)

En este sentido se observa que la entrega de la ZONA COMÚN se realizó en diciembre de 2021, en consecuencia de lo anterior, que la referida afectación se puso en conocimiento mediante radicado de queja presentado el **13 de febrero de 2025**, lo cual permite concluir que el término de que trata el inciso tercero del artículo 114 del citado Decreto Distrital 653 de 2025 en relación con la afectación leves, este se ha superado, por lo tanto, esta entidad no tendría competencia para conocer de la misma.

3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelanta con total observancia de lo preceptuado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia en tanto se respeta el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas; en efecto, se garantizaron los derechos de defensa, legalidad y contradicción que lo integran.

Para el caso concreto, esta Subdirección, en ejercicio de sus competencias y funciones, atendió la respectiva queja, corrió traslado de esta a la sociedad enajenadora, realizó el requerimiento previo, llevó a cabo la visita de verificación y con base en la información y documentación allegada al expediente de la actuación, procede a decidir como en derecho corresponde, aplicando las normas que orientan el trámite⁸.

4. Análisis probatorio y conclusión

El artículo 116 del Decreto Distrital 572 de 2015, establece que:

⁸ En especial el Decreto Distrital 572 de 2015

AUTO No. 678 DEL 26 DE MARZO DE 2026

Pág. 6 de 7

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

*"(...) la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, **determinará la procedencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la abstención de apertura de investigación y el archivo de las actuaciones administrativas adelantadas, mediante acto administrativo motivado.*** (...)

*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.*** (Negrillas por fuera del texto original).

Precisado lo anterior, se indica que, de conformidad con el informe de verificación de fecha **25-569 del 10 de noviembre de 2025** dentro de la diligencia se verificó que el hallazgo **"1. SOBRE LA TERRAZA"** ha superado la oportunidad de presentar queja, por lo tanto, esta entidad ya no tiene competencia para conocer de las mismas.

En mérito de lo expuesto, este despacho;

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la abstención de apertura de investigación administrativa **1-2025-4885-2** adelantada contra la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.**, identificada con **NIT 901.342.406-2**, representada legalmente por **Wilson Hernan Ruiz Suarez** (o quién haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: ARCHIVAR la actuación administrativa **1-2025-4885-2**, adelantada contra de la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.**, identificada con **NIT 901.342.406-2**, una vez en firme el presente acto administrativo, como consecuencia de lo señalado en el artículo anterior y en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.**, identificada con **NIT 901.342.406-2**, representada legalmente por **Wilson Hernan Ruiz Suarez** (o quien haga sus veces), el cual se deberá notificar electrónicamente al correo electrónico: juankabaur@yahoo.com de acuerdo con autorización dada en el RUES, revisado el día 24 de marzo de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

AUTO No. 678 DEL 26 DE MARZO DE 2026

Pág. 7 de 7

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

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a la propietaria del apartamento 503, el cual se deberá citar para notificar personalmente al correo electrónico: luifeperear1@gmail.com , o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

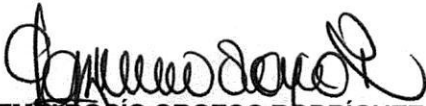
ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a la administración y/o representante legal del proyecto de vivienda, el cual se deberá citar para notificar personalmente a la dirección **calle 78 No. 61-19 oficina administración** en la ciudad de Bogotá D.C., o en su defecto conforme a las 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 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

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

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon F. Gómez T –Contratista DICV. 

Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV. 