

AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

**LA DIRECTORA 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 y, 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 radicada con el No. **1-2025-56373 de 31 de octubre 2025**, presentada por **ANDREA CAROLINA BARRAGÁN CÁRDENAS**, en calidad de propietaria del apartamento 202 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONITA SPRING**, ubicado en la **calle 136 # 53 - 65** de Bogotá D.C., con ocasión de las presuntas afectaciones en las **zonas comunes** del referido proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **901.334.860-1**, dando lugar a la apertura del expediente **1-2025-56373-1**.

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 **2021119**.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital 572 de 2015¹, mediante comunicación con radicado **2-2025-75658 de 19 de noviembre de 2025**, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que, en el término de diez (10) días hábiles, de manera puntual se pronunciara sobre los hechos denunciados en la queja. De igual forma, dicho traslado fue comunicado a la quejosa con el radicado **2-2025-75662 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 presentó escrito de descargos a través del radicado número **1-2025-59758**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto 653 de 2025, mediante el radicado **2-2026-15104 y 2-2026-15105 de 11 de marzo de 2026**, esta Entidad comunicó al enajenador y a la quejosa, respectivamente, que el **20 de marzo de 2026 a las 09:30 a.m.**, se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto, con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Llegado el día de la visita se hizo presente **ANDREA BARRAGAN**, en calidad de copropietaria del apartamento 202 del proyecto de vivienda; y por parte del enajenador,

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".

Secretaría Distrital del Hábitat

AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

WILLIAM GARZÓN, en calidad de apoderado, tal y como consta en la respectiva acta de visita. Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No. **26-133 de 20 de abril de 2026**, en el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

VISITA

Visita Técnica No. 01

Fecha: 19 de marzo de 2026

Funcionario: MAGNOLIA CAMARO

Atendido Por

Quejoso: ANDREA CAROLINA BARRAGAN CARDENA
Propietario Apartamento 202

Enajenador: WILLIAM GARZO - A TORRES Y TORRES SAS
Apoderado.
director de proyectos.

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: A la fecha de la visita tanto el quejoso como enajenador desconocen las fechas de entrega de zonas comunes en donde se ubican los depósitos en general como el de la propietaria del apto 202, por tanto, se ha tomado como referencia de fecha de entrega de depósitos (Nº 11 del apto 202 ya que se observa en uso) la fecha de entrega del inmueble Apto 202 que es el 23 de octubre 2023.

Posterior a la visita realizada el 20 de marzo de 2026. Y durante el proceso de elaboración del presente informe, se allegaron actas de entrega y recibo por la administración con fecha 30 de marzo 2026 (relacionadas con cubierta zona Norte y Sur, como ciccletero), sin que se diera cuenta de lo relacionados con depósitos y parqueaderos. Ver Anexos a la presente.

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.

HALLAZGOS

1. ENTREGA FORMAL DE BICICLETEROS:

Desde el punto de vista técnico, la ausencia o entrega incompleta de los bicicleteros puede evidenciar un incumplimiento en las condiciones de dotación de áreas comunes

AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

las cuales deben corresponder a lo aprobado en la licencia de construcción y a lo ofrecido en el proyecto. Esto afecta la funcionalidad y uso adecuado de las zonas comunes.

El quejoso manifiesta que están a la espera de la entrega formal de los bicicleros, tal como indica la escritura, imagen 3

Enajenador manifiesta que ya fueron entregados en cantidad y área de ubicación donde indica la licencia de construcción, que es un (1) biciclero horizontal (imagen 4 del plano arquitectónico del nivel 1 de parqueaderos imagen 5 ubicación real primer nivel de parqueadero (registro fotográfico).

A lo que el quejoso manifiesta que ella desconoce lo entregado, y que no ven facilidad en el uso por que puede ser afectado con las maniobras de los vehículos.

Por lo anterior se verifica lo manifestado por el enajenador sobre planos aprobados con la licencia No 11001-5-22-2498 del 9 de agosto 2022 de lo ofertado con lo que será entregado.

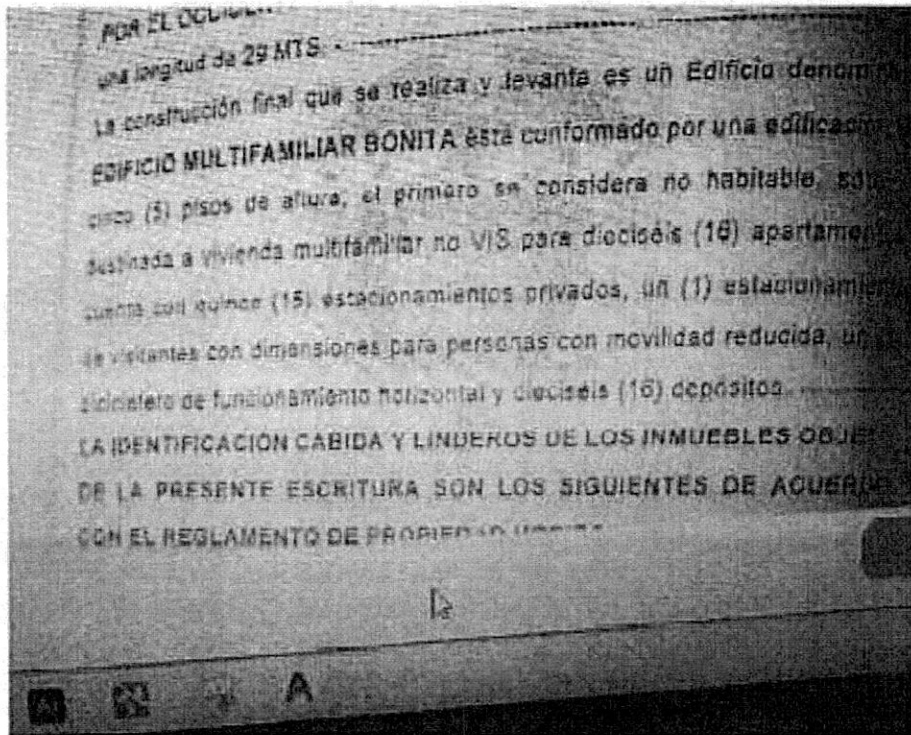
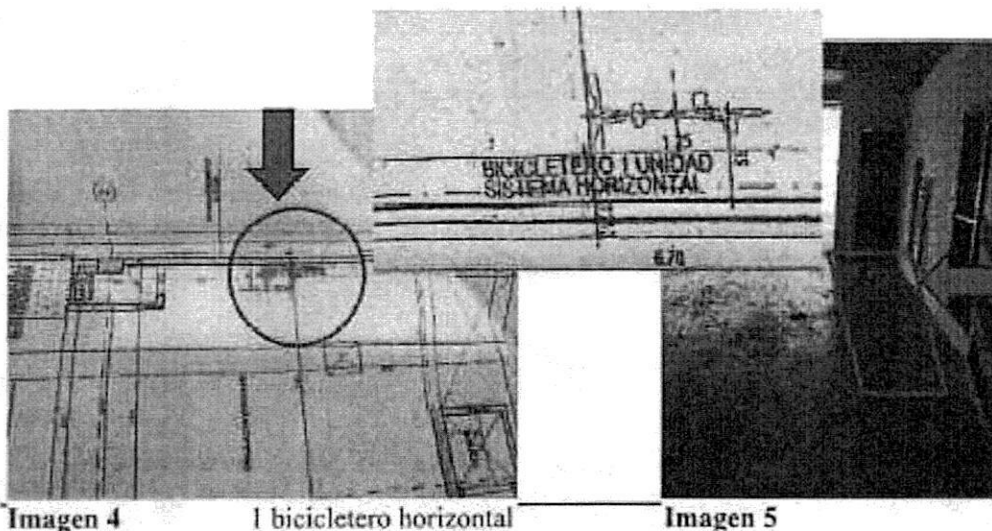


Imagen 3

AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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



Por tal razón, no es calificado dentro del informe porque no se puede definir una deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

2. CONDICIONES DE LAS TERRAZAS DEL EDIFICIO:

Quejoso manifiesta su preocupación por la imposibilidad de usar las zonas comunes de la terraza que en el brochure de ventas se identificó como zona BBQ y parqueaderos por problemas de humedad, al parecer por fallas en el sistema de impermeabilización, niveles y deficiencias en el drenaje.

El enajenador manifiesta que está pendiente, la entrega y recibo oficial por parte de la administración de los arreglos recientes realizados, los cuales fueron la nivelación y cambio de la impermeabilización con sistema **MAPELASTIC** de **MAPELAR**, y que fue terminado el día 12 de marzo de 2026, por lo tanto, se considera subsanado las afectaciones al piso inferior, igualmente indica que se hicieron pruebas de estanqueidad de la impermeabilización.

Como esta detallada en la especificación técnicas del radicado de documentos del proyecto y escritura de los inmuebles: (...) "placa del área total en concreto impermeabilizada con antepechos perimetrales debidamente pañetados con acabados en pintura con una zona de terraza en BBQ".

AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

El quejoso manifiesta que están a la espera de la entrega oficial del área de terrazas, en donde deberá ser entregado manual de mantenimiento. Para dar claridad a la copropiedad en manejo de piso, vida útil de la impermeabilización (dado que el enajenador ha manifestado 10 años en vida útil de la impermeabilización)



Imagen 6 impermeabilización de terrazas

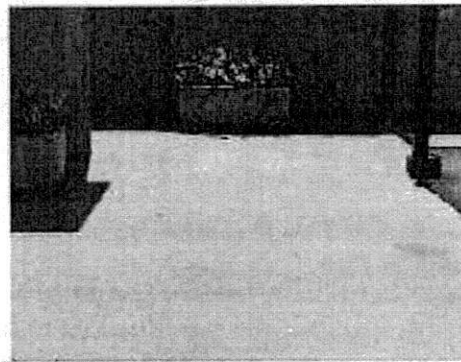


Imagen 7

Evidenciando que la sociedad enajenadora ha realizado las actividades para subsanar definitivamente el hecho, se concluye y/o indica que:

Por tal razón, no es calificado dentro del informe porque no se puede definir una deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas

3. LA POSIBLE PRESENCIA DE VICIOS OCULTOS (ASOCIADOS A HUMEDADES) EN TERRAZAS Y PARQUEADEROS.

Con respecto a las humedades en terrazas y parqueaderos el quejoso los denomina vicios ocultos, en la medida que no eran evidentes al momento de la entrega.

En recorrido por parqueaderos del 1 al 8 (imagen 8) en sótano se pudo constatar filtración de aguas a través de la placa de piso y muros, se percibe al tacto humedad en la altura del muro, por capilaridad ascendente se presume que es por falta de manejo de aguas del nivel freático.

AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

En la visita se pudo observar que el acabado del piso de los parqueaderos y depósitos es la misma placa de sótano.

En los depósitos ubicados en sótanos 6,7,8, 16,17,11 (imagen 8), se encuentran vacíos y con la posibilidad de constatar las filtraciones tanto en muros como en pisos, con imposibilidad de darles uso, los demás no se pueden observar dado que están cerrados con candado.

Quejoso manifiesta que estas humedades están afectando la salud de los propietarios. Y que, en su depósito (11), aunque no se observan filtraciones si tiene evidencias de demasiada humedad, para poder usarlo requirió de estibas en madera, observando afectaciones en los elementos allí guardados.

El enajenador manifiesta que ha solicitado la presencia del geólogo/suelista para apoyo en el planteamiento de recomendación en el proceso de actividades a desarrollar, dado que ha realizado intervenciones para subsanar el hecho y que estas no han sido efectivas, esto debido a que al momento de la visita técnica se puede observar la filtración del agua en los muros posterior y lateral en la longitud del predio y pisos (imagen 8).

Enajenador y quejoso acuerdan un tiempo de 2 meses en observación de los trabajos que se realicen para tener la seguridad que los trabajos han sido satisfactorios y dan la plena seguridad de haber subsanado completamente los hechos.

Este tipo de patología puede comprometer la durabilidad de elementos constructivos y afectar condiciones de habitabilidad, por lo cual se busca confirmar el origen y el alcance de la humedad.

Por lo anterior, se puede establecer deficiencia constructiva que afecta el uso y habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación GRAVE**.

NSR-10 – Capítulo B.5 – Empuje de tierra y presión hidrostática

B.5.1 — EMPUJE EN MUROS DE CONTENCIÓN DE SÓTANOS

B.5.1.1 — En el diseño de los muros de contención de los sótanos y otras estructuras aproximadamente verticales localizadas bajo tierra, debe tenerse en cuenta el empuje lateral del suelo adyacente. Igualmente deben tenerse en cuenta las posibles cargas tanto vivas como muertas que puedan darse en la parte superior del suelo adyacente.

Cuando parte o toda la estructura de sótano está por debajo del nivel freático, el empuje debe calcularse para el peso del suelo sumergido y la totalidad de la presión hidrostática. Deben consultarse los requisitos del Título H del Reglamento.

B.5.1.2 — El coeficiente de empuje de tierra deberá elegirse en función de las condiciones de deformabilidad de la estructura de contención, pudiéndose asignar el coeficiente de empuje activo cuando las estructuras tengan libertad de giro y de traslación; en caso contrario, el coeficiente será el de reposo o uno mayor, hasta el valor

AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

del pasivo, a juicio del ingeniero geotecnista y de acuerdo con las condiciones geométricas de la estructura y de los taludes adyacentes, cumpliendo los requisitos adicionales del Título H del Reglamento.

NSR 10 — REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE

TÍTULO H ESTUDIOS GEOTÉCNICOS

H.6.2 — ESTADOS LÍMITE

H.6.2.1 — ESTADOS LÍMITE DE FALLA — *Los estados límite de falla que se deben considerar para un muro serán la rotura estructural, las deformaciones de la estructura, el volteo, la falla por capacidad de carga, la pérdida de apoyo por erosión del terreno, el deslizamiento horizontal de la base del mismo bajo el efecto del empuje del suelo y, en su caso, la inestabilidad general del talud en el que se encuentre desplantado el muro.*

H.6.3 — CONSIDERACIONES DE DISEÑO

En el diseño de estructuras de contención se deben tener en cuenta las condiciones externas a que puede estar sometida, tales como las sobrecargas por otras estructuras, los procesos de construcción, las presiones hidrostáticas, las cargas de anclaje, las cargas de tráfico, las características del relleno; el sistema de drenaje, procesos de socavación o de olcage (en vecindad de cuerpos de agua), efectos sísmicos y efectos de temperatura. También debe tenerse en cuenta el tiempo de servicio esperado de la estructura. Las fuerzas actuantes sobre un muro de contención se considerarán por unidad de longitud. Las acciones que se deben tomar en cuenta, según el tipo de muro serán: el peso propio del muro, el empuje de tierras, la fricción entre muro y suelo que contiene, el empuje hidrostático o las fuerzas de filtración en su caso, las sobrecargas en la superficie del relleno y las fuerzas sísmicas. Los empujes desarrollados en condiciones sísmicas se evaluarán en la forma indicada en H.5 Estas estructuras deberán diseñarse de tal forma que no se rebasen los siguientes estados límite de falla: volteo, desplazamiento del muro, falla de la cimentación del mismo o del talud que lo soporta, o bien rotura estructural. Además, se revisarán los estados límite de servicio, como asentamiento, giro o deformación excesiva del muro. Los empujes se estimarán tomando en cuenta la flexibilidad del muro, el tipo de material por contener y el método de colocación del mismo.

H.6.4 — PRESIÓN DE TIERRAS

La presión que las tierras ejercen sobre la estructura que las contiene mantiene una estrecha interacción entre una y otro. Depende, en términos generales del desplazamiento del conjunto, así, en el estado natural sin deformaciones laterales, se dice que la presión es la del reposo; si el muro cede, la presión disminuye hasta un mínimo que se identifica como el estado activo; si por el contrario, el muro se desplaza contra el frente de tierra, la presión sube hasta un máximo que se identifica como el estado pasivo. Si el desplazamiento del muro es vertical o implica un giro sobre la base, su distribución debe ser lineal o similar a la hidrostática; si el giro se efectúa alrededor del extremo superior del muro, la distribución debe adoptar una forma

AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

curvilínea. Los desplazamientos relativos se presentan en la figura H.6.4-1, y se cuantifican en la tabla H.6.4-1.

LEY 1796 DE 2016

ARTÍCULO 1º. Objeto. Generar medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones, el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos y establecer otras funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTÍCULO 6º. Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico Independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo.

Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento.

ARTÍCULO 8º. Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8º de la Ley 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.

(...)"

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



AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

Acorde con lo anterior, se tiene que respecto al hallazgo **"3. LA POSIBLE PRESENCIA DE VICIOS OCULTOS (ASOCIADOS A HUMEDADES) EN TERRAZAS Y PARQUEADEROS"**, se estableció como deficiencia constructiva calificada como afectación **GRAVE**, de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

Con relación a los hallazgos **"1. ENTREGA FORMAL DE BICICLETEROS; y "2. CONDICIONES DE LAS TERRAZAS DEL EDIFICIO"**, se estableció que no se calificaban dentro del aludido informe porque no se podía definir una deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones, razón por la cual no serán objeto de estudio por parte de esta Dirección.

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 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

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 735 de 2019.

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

AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

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

2.1. 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 Dirección 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 Dirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el informe de verificación de hechos No. **26-133 de 20 de abril de 2026**, elaborado a partir de la visita técnica de **20 de marzo de 2026**, cuya acta obra en el

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”*.

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



AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado que existe 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

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 653 de 2025, respecto de los hallazgos descritos en el informe de verificación de hechos No. **26-133 de 20 de abril de 2026**. 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. - 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 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.

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”.

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

AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

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, la entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR BONITA P.H.** se surtió el **23 de octubre de 2023** y, teniendo en cuenta que la queja se presentó el **31 de octubre de 2025**, es evidente que la deficiencia constructiva **“3. LA POSIBLE PRESENCIA DE VICIOS OCULTOS (ASOCIADOS A HUMEDADES) EN TERRAZAS Y PARQUEADEROS”**, calificada como afectación **GRAVE**, se presentó **“(…) 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 (…)”**; razón por la cual, este Despacho conserva la competencia por oportunidad para conocer de estos hechos, imponer sanciones y órdenes respecto del referido hallazgo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

b. Sanciones o medidas que serían procedentes.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del 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 *Ibidem* 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.

AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

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 persuadirlos de la adecuación de su proceder a derecho.

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 126 del Decreto Distrital 653 de 2025.

c. Conclusión

Se verifica que la 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.

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.

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).

AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

Es así como, una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, al igual que, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Dirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa por el presunto incumplimiento relacionado con **"3. LA POSIBLE PRESENCIA DE VICIOS OCULTOS (ASOCIADOS A HUMEDADES) EN TERRAZAS Y PARQUEADEROS"**, 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 **1-2025-56373-1** contra la sociedad enajenadora **A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con **NIT 901.334.860-1**, por el hallazgo **"3. LA POSIBLE PRESENCIA DE VICIOS OCULTOS (ASOCIADOS A HUMEDADES) EN TERRAZAS Y PARQUEADEROS"**, establecido como deficiencia constructiva calificada como afectación **GRAVE**, descrito en el informe de verificación de hechos No. **26-133 de 20 de abril de 2026**, 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 No. **26-133 de 20 de abril de 2026** a la sociedad enajenadora **A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con **NIT 901.334.860-1**, por el término de 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 conformidad con el artículo 117 del Decreto Distrital 653 de 2025.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con **NIT 901.334.860-1**, al correo electrónico notificaciones.atvt@gmail.com, de acuerdo con la autorización del registro mercantil, consultada el 02 de julio de 2026 o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido del presente auto al **administrador(a)** del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONITA SPRING**, a la **calle 136 # 53 – 65, oficina de administración** de esta ciudad o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido del presente auto al propietario(a) del apartamento 202 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BONITA SPRING** al correo electrónico abarra19@gmail.com o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

AUTO No. 1850 DE 07 DE JULIO DE 2026

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

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 653 de 2025.

Dado en Bogotá D.C., a los siete (07) días del mes de julio de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: John Javier Torres Pava – Abogado Contratista DICV.

Revisó: Viviana Andrea Velásquez Rodríguez – Abogada Contratista DICV. *NOVR*