

# Cartilla didáctica

“Deficiencias constructivas y/o Desmejoramiento de las especificaciones técnicas en inmuebles adquiridos para vivienda en Bogotá Distrito Capital”



**BOGOTÁ**  
EL MEJOR **HOGAR**



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

**BOGOTÁ**



**Nadya Milena Rangel Rada**  
Secretaria Distrital del Hábitat

**Iveth Lorena Solano Quintero**  
Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda

**Milena Guevara Triana**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

**John Marlon Rodríguez García**  
Jefe Oficina Asesora de Comunicaciones

**Ivan Gil Isaza**  
**Camilo Montoya Céspedes**  
**Leonardo Santana Caballero**  
Profesionales de la Subdirección de Investigaciones  
y Control de Vivienda

**Juan Manuel Alarcón**  
Corrección de Estilo - Oficina Asesora de Comunicaciones

**Ángela Rojas Murcia**  
Diseño y diagramación - Oficina Asesora de Comunicaciones

Impreso por:  
Papeles Pa' Ya S.A.S.





# Introducción

La Secretaría Distrital del Hábitat, presenta a la ciudadanía esta cartilla didáctica sobre las actuaciones administrativas que se adelantan desde la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, generadas a partir de las quejas que presentan adquirentes de vivienda por deficiencias constructivas y/o desmejora en las condiciones técnicas de sus inmuebles.

El objetivo de esta cartilla es informar a los ciudadanos la función de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda que ejerce la Secretaría sobre las actividades de enajenación de vivienda para proteger a sus adquirentes, y las características del procedimiento mediante el cual se adelantan las investigaciones contra los enajenadores que incurren en los comportamientos que se configuran como deficiencias constructivas o en el evento que se presente desmejoramiento de especificaciones técnicas del proyecto de vivienda.

Finalmente, se realiza un compilado normativo que regula las disposiciones generales sobre deficiencias constructivas y desmejoramiento de las especificaciones técnicas.



# Aspectos esenciales

La deficiencia constructiva es una afectación y/o defecto derivado del proceso constructivo presentada en los bienes privados, comunes y de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que se somete la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y/o enajenación de 5 o más inmuebles destinados a vivienda.

Por su parte, el desmejoramiento de especificaciones técnicas se define como la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa una desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y/o modelos de contratos, que se encuentran aportados en la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, disponible para consulta de los interesados en la entidad.

Las deficiencias constructivas y las desmejoras en las condiciones técnicas se clasifican según el grado de afectación que generen para la vivienda en:

**1. Afectaciones leves:** Se presentan por defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble.

**2. Afectaciones graves:** Aquellas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:

- **En bienes privados o de dominio particular:** acabados, humedades, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad, uso o funcionamiento de los inmuebles, y no implique el daño estructural de las viviendas.

- **En bienes comunes:** hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales, falta

de suministro de servicios públicos esenciales definitivos, sistema de detección y extinción de incendios o cualquier otro hecho que no garantice las condiciones en materia de seguridad humana o que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes.

### **3. Afectaciones gravísimas:**

Son aquellas que afectan las condiciones estructurales o que amenacen ruina en todo o parte de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes o que ponga en peligro la vida de las personas.

Es importante mencionar que los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse, de conformidad con los siguientes términos:

### **1. 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 hubiere realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

### **2. Las afectaciones graves,**

tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si 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 hubiere hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

### **3. 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 hubiere realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.





## Actuación administrativa a cargo de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

La Secretaría del Hábitat realiza inspección, vigilancia y control a la enajenación de vivienda, mas no a la actividad de construcción, en tanto esta supone el ejercicio de las funciones de control urbano a cargo de las alcaldías locales. Así, las actuaciones administrativas que adelanta la Secretaría, se fundan en la vigilancia y control del acatamiento de la normatividad de la actividad de construcción por parte del enajenador.

La competencia para adelantar la investigación por deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas corresponde en primera instancia a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. En segunda instancia, a la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Las deficiencias constructivas, el desmejoramiento de especificaciones técnicas y el procedimiento para su investigación están definidas en el Decreto Distrital 572 de 2015.

En el caso que una vivienda en Bogotá, bajo los términos

ya indicados, se vea afectada por deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas, se podrá interponer la correspondiente queja ante la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat de manera escrita indicando:

- La designación de la autoridad ante quien dirige la queja.
- Los nombres y apellidos del quejoso y/o de su representante si actúa mediante apoderado indicando el documento de identidad.
- Dirección donde recibirá correspondencia o dirección electrónica.
- Nombre de la persona natural o jurídica contra quien dirige la queja indicando la dirección y el teléfono donde puede ser ubicado si es de conocimiento.
- El motivo de la queja de forma clara y precisa, la ubicación del inmueble y las razones en las que apoya la petición.
- Finalmente, se debe aportar la relación de documentos que acompañan la queja y copia del acta de entrega del inmueble que realizó la persona contra quien se dirige la queja.

De igual forma los ciudadanos podrán interponer la queja de manera verbal; no obstante, deben registrar como mínimo la información señalada anteriormente ante el funcionario que la reciba.

Recibida la queja por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, procederá a realizar un requerimiento previo al enajenador para que se manifieste sobre los hechos denunciados indicando si los solucionará y dentro de qué término.

Con el fin de realizar una verificación de los hechos denunciados, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda adelantará visita técnica al inmueble. De esta diligencia se levantará un acta que será suscrita por los asistentes en la cual se consignarán la totalidad de los hechos constatados, en atención a la queja, los denunciados durante la visita y los que de oficio se establezcan por el funcionario encargado de la visita.



Para garantizar el debido proceso, la práctica de la visita se comunicará a las partes por cualquier medio idóneo con mínimo cinco (5) días hábiles de antelación a la diligencia, indicando la fecha y hora en que se llevará a cabo.

Del informe técnico resultante de la visita realizada, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda establecerá si existe mérito para adelantar la investigación administrativa y procederá a formular cargos mediante acto administrativo motivado con los hechos que lo originan, así como la calidad e identificación de las partes y los derechos vulnerados.

Si se determina que no existe mérito para iniciar la investigación correspondiente, se procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el archivo del expediente.

Aperturada la investigación, se remitirá al investigado la actuación motivada y el informe técnico para que presente los descargos que considere pertinentes y solicite si es el caso audiencia de mediación con el fin de llegar a un acuerdo con el quejoso, y/o solicitar las pruebas que considere necesarias para ejercer su derecho de defensa.

Del desarrollo de la audiencia de mediación el investigado podrá llegar a acuerdos con

el quejoso que permitan la reparación de las deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas. Para lo anterior, se señalará el término para la realización de lo acordado entre las partes.

En los casos en que no se llegue a acuerdos entre los interesados, o haya inasistencia de alguno de ellos a la audiencia de mediación, se dejará constancia de ello en el expediente y se continuará con el trámite de investigación.

Las partes pueden solicitar la práctica de pruebas, siempre que las mismas sean conducentes para esclarecer los hechos materia de investigación. El término para la práctica de pruebas será hasta de treinta (30) días.

Como resultado de la investigación administrativa cuando se configure una sanción para el investigado (enajenador) la administración cuenta con la facultad de imponer sanciones económicas de naturaleza disuasiva las cuales se graduarán conforme a la ley.

A su vez, se ordenará al investigado adelantar las acciones tendientes a someterse al cumplimiento de las normas infringidas respecto de las deficiencias constructivas o realizar las actividades en aras de cumplir con las especificaciones técnicas ofertadas objeto de investigación a través de una orden de hacer y por un tiempo determinado para cumplirla.

Cuando esté en firme la actuación que imponga una orden u obligación no dineraria a los enajenadores y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se procederá con otro trámite administrativo, la entidad tiene la facultad de imponer multas sucesivas hasta tanto se cumpla la orden de hacer emitida.

Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones podrá iniciarse una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.





## Preguntas frecuentes correspondientes al procedimiento de investigación de deficiencia constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas

A continuación, presentamos una serie de preguntas frecuentes relacionadas con el procedimiento de investigación de deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas, las cuales realizan los habitantes de Bogotá mediante peticiones escritas a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat:

### 1. Humedades:

- Usuario: "Tengo unas humedades en mi apartamento"
- Entidad: ¿Hace cuánto te entregaron tu apartamento?
- U: "Hace dos años y desde hace un año se empezaron a presentar las humedades"
- E: Con una afectación de esas condiciones es posible interponer la queja en la Secretaría Distrital del Hábitat, pues se encuentra dentro de los 3 años siguientes a la entrega del inmueble.

Se sugiere interponer la queja para que la entidad inicie el procedimiento e investigue si es procedente el caso para que determine si la afectación es como consecuencia del proceso constructivo.

### 2. Servicios públicos:

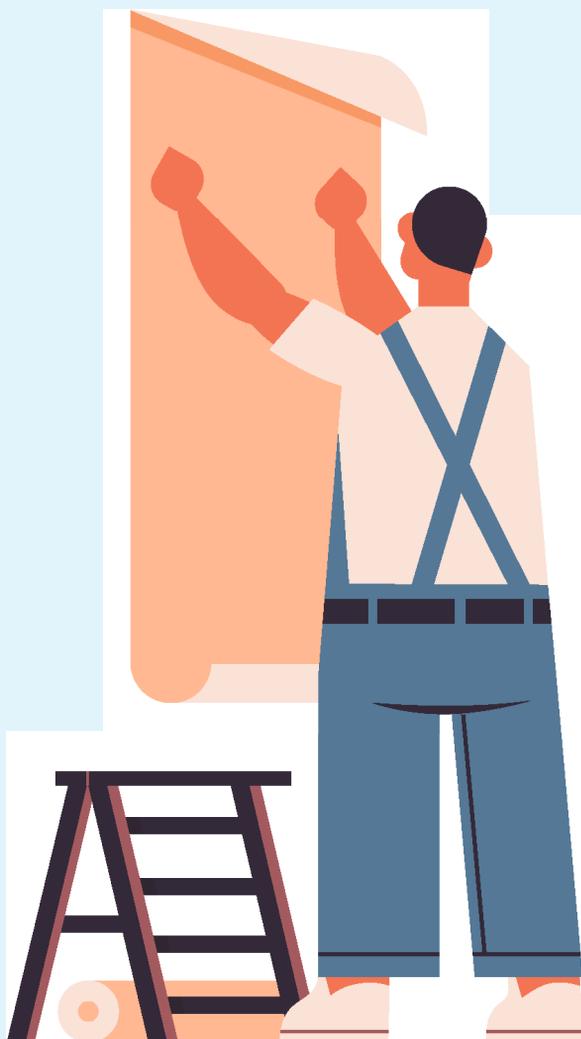
- Usuario: "Desde que nos trasladamos al apartamento no tenemos los servicios públicos definitivos"
- Entidad: "¿No te han instalado los medidores de los servicios públicos?"
- U: "No, hacen falta unos por instalar"
- E: ¿y no tienes servicios?
- U: "Si tengo los servicios, pero no tenemos los medidores"
- E: El enajenador de vivienda, debió entregar con los servicios públicos definitivos, es posible interponer la queja ante la Secretaría Distrital del Hábitat, para que se viabilice el procedimiento administrativo que permita determinar la responsabilidad de la sociedad enajenadora en este caso.

### 3. Fisuras y grietas:

- Usuario: "aparecieron unas grietas en mi apartamento"
- Entidad: ¿y hace cuánto te entregaron el apartamento?
- U: hace tres años o un poco más
- E: "Puede estar asociado a un tema de asentamientos mayores"
- U: ¿y qué hago?
- E: Con una afectación como esa es posible interponer la queja en

la Secretaría Distrital del Hábitat, pues se encuentra dentro de los 10 años siguientes a la entrega del inmueble.

En ese escenario se sugiere interponer la queja para que la entidad inicie el procedimiento e investigue el caso con el fin de determinar si la afectación es como consecuencia del proceso constructivo.





# Normograma

Presentamos a la ciudadanía una recopilación de normas correspondientes al procedimiento de investigación de afectaciones constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas para su consulta:

**1.** Decreto ley 1421 de 1993: "Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá"

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1507#180>

**2.** Ley 1437 de 2011: "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=41249>

**3.** Decreto 78 de 1987: "por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)."

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1427>

**4.** Acuerdo 257 de 2006 "Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones"

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=22307>

**5.** Acuerdo 735 de 2019 "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"

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=82210>

**6.** Decreto 121 de 2008 "Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat"

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=29824>

**7.** Decreto 572 de 2015 "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"

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=64180>



[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



/habitatbogota



@habitatbogota



@habitatbogota