



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SELECCIÓN INTERNA DEL HÁBITAT
RESOLUCIÓN CTRAL NR.
2-2025-26914
Fecha: 2025-05-08 12:23:01
Anexos: 6
Folios: 6
Asunto: COMUNICACION AUTO No. 764 DEL
23/04/2025 EXPEDIENTE 1-2023-45981
Destino: EDIFICIO JYF 96-75
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SILESCION

Bogotá D.C.

Señor(a):

Propietario(a) y/o quien haga sus veces del Apartamento 501
EDIFICIO JYF 96-75
Carrera 96 # 75 A - 40 / Apto 501
Bogotá D.C.

Referencia: Comunicación Auto No. 764 del 23 de abril de 2025.
Expediente No: 1-2023-45981.

Respetado(a) Señor(a):

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del Auto No. 764 del 23 de abril de 2025, "Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa", remitimos copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que en lo sucesivo también podrá comunicarse y/o notificarse personalmente según corresponda, vía correo electrónico de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, para lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1º del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Tammy Rozenboim Matiz - Abogado Contratista SIVCV TDM

Aprobó: Diego Felipe López Rodríguez - Abogado Contratista SIVCV DFL

Anexo: 06 folios

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



Certificado No.
LAT - 1018



Página 1 de 1

PG02-PL03 V2

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

**LA SUBDIRECCIÓN 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, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE

La Subdirección 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 **1-2023-45981 del 16 de noviembre de 2023**, presentada por **ERIKA LISETH OLIVEROS G**, propietaria del **apartamento 501** del proyecto de vivienda **EDIFICIO J&F 96-75.**, ubicado en la **CARRERA 96 # 75 A - 40** de Bogotá D.C., con ocasión de las presuntas afectaciones en el área **privada** del referido inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **JYF CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT. 900337567 - 6**, representada legalmente por el señor **LUIS ARCENIO MORA RIPE** (o quien haga sus veces) dando lugar a la apertura del expediente **1-2023-45981-1**.

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 **2021180**.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital 572 de 2015¹, mediante comunicación con radicado **2-2023-83655 del 6 de diciembre de 2023**, 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 al quejoso con el radicado **2-2023-83654 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 **descorrió el traslado de la queja** a través de radicado No. **1-2023-50162 del 20 de diciembre de 2023**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta entidad mediante radicados **2-2024-21409 y 2-2023-21482 del 23 de abril de 2024**, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat le comunicó a la sociedad enajenadora y al quejoso, respectivamente,

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".

fué

AUTO No. 764 DEL 23 DE ABRIL DE 2025

Pág. 2 de 11

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

que el **9 de mayo de 2024 a las 2:00 PM**, 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 visita el autorizado por parte de la quejosa se hizo presente, en cambio por parte de la sociedad enajenador no se hizo presente representante alguno.

Producto de dicha visita se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-221 del 25 de junio de 2024**, el cual concluyó lo siguiente:

"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 30 abril de 2022"

HALLAZGOS

1. "Fisuras en muros de habitación principal y auxiliar"

En el momento de la visita se pudo observar, que existen pequeñas fisuras en los muros de habitación principal y de habitación auxiliar, junto a la dilatación entre columna y muro. Dichas fisuras se presentaron producto del asentamiento normal del edificio y que hasta el momento no han sido resanadas, por lo tanto, se considera una deficiencia constructiva. Según el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) dice:

"(...) CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 23.- *Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*

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;*

Continuación informe de visita No. 24-221

Página 3 de 8

Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores Capítulo 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

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

*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." Debido a que el daño encontrado no causa riesgo estructural ni de habitabilidad, se califica como una **AFECTACION LEVE***

2. "Piso laminado levantado y abombado en zona de comedor y pasillo"

Se pudo observar que el piso laminado que es un piso flotante se encuentra abombado en la zona de comedor y en el pasillo. Esto es causado por cambios de temperatura y posible humedad en el ambiente; adicional a eso se pudo observar que no existe una dilatación entre el piso laminado y los muros que permitan los pequeños desplazamientos del piso flotado causados por los cambios de temperatura. Por lo tanto, se considera una deficiencia constructiva que deviene desde el proceso constructivo. Se incumple lo prescrito en el Código de Construcción de Bogotá que dice:

CAPÍTULO B.10 ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS T ACABADOS SECCIÓN B.10.3 ACABADOS

En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes. ARTÍCULO B. 10.3.2. Enchapes.

En este artículo se presentan los requisitos mínimos para los enchapes en edificaciones, en todo caso debe buscarse la mejor adherencia a la edificación para evitar en lo posible su desprendimiento bajo cargas excepcionales.

PARAGRAFO B.10.3.2.5. Enchapes de madera. Los enchapes de madera, deben cumplir los requisitos mínimos que se especifican en este párrafo.

B.10.3.2.5.3. Cuando se especifique enchape pegado, la superficie debe pañetarse y debe utilizarse un pegante aprobado.

B.10.3.2.5.4. El enchape debe ser de fácil montaje y remoción, debe permitirse el reemplazo de elementos sin que con esto deban desmontarse los elementos aledaños.

B.10.3.2.5.5. Los elementos deben ensamblar perfectamente. No deben aceptarse luces, rendijas o separaciones entre los mismos.

*Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble y se califica como una **AFECTACION GRAVE**.*

3. "Muebles desajustados en closet de habitación principal y mueble inferior de lavamanos del baño auxiliar"



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

Se pudo observar que las puertas y cajoneras del closet de la habitación principal se encuentran desajustados, de igual forma la puerta del mueble inferior del lavamanos del baño auxiliar está descuadrada por lo que no cierra en debida forma. Por lo tanto, se considera una deficiencia constructiva. Según el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) dice:

"(...) CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

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; Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores Capítulo 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."

*Debido a que el daño encontrado no causa riesgo estructural ni de habitabilidad, se califica como una **AFECTACION LEVE***

4. "Humedades por filtraciones en muro de habitación auxiliar"

En la visita se observaron rastros de humedades y humedades activas causadas por filtraciones a través de pequeñas fisuras ubicadas en parte alta del muro junto al closet de la habitación principal que hace parte del muro de culata lateral ubicada al costado norte del edificio.

De acuerdo con lo anterior, este hecho afecta las condiciones de uso y habitabilidad del área privada, ya que se encuentra en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:

CAPÍTULO B.5

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.

PARÁGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento.

*Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble y se califica como una **AFECTACION GRAVE**".*

Acorde a lo anterior, frente a los hallazgos: "**1. Fisuras en muros de habitación principal y auxiliar**" y **3. "Muebles desajustados en closet de habitación principal y mueble inferior de lavamanos del baño auxiliar"** calificadas como "**LEVES**" y los hallazgos **2. "Piso laminado levantado y abombado en zona de comedor y pasillo"** y **4. "Humedades por filtraciones en muro de habitación auxiliar"** afectaciones clasificadas como "**GRAVES**"; 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,

Por

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

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 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 Subdirección 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 "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 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 apertura de investigación administrativa"

2. Análisis del caso concreto

2.1. Existencia de mérito para adelantar la investigación

De conformidad con lo previsto en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 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 6° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración del informe técnico, *"(...) la Subdirección 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 Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **24-221 del 25 de junio de 2024**, elaborado a partir de la visita técnica del **9 de mayo de 2024**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 5 y 6 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 14 del Decreto 572 de 2015, respecto de los hallazgos **1. "Fisuras en muros de habitación principal y auxiliar", 2. "Piso laminado levantado y abombado en zona de comedor y pasillo", 3. "Muebles desajustados en closet de habitación principal y mueble inferior de lavamanos del baño auxiliar" y 4. "Humedades por filtraciones en muro de habitación auxiliar"**. Para el efecto, se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, que dispone lo siguiente:

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"*.

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

"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.

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 atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el informe de verificación de hechos, la entrega del inmueble y/o áreas privada objeto de la queja se surtió en **30 de abril de 2022**, es así que teniendo en cuenta que la queja se presentó el **16 de noviembre de 2023**, es evidente que las afectaciones calificadas como **LEVES: 1. "Fisuras en muros de habitación principal y auxiliar" y 3. "Muebles desajustados en closet de habitación principal y mueble inferior de lavamanos del baño auxiliar"** se presentaron fuera del término enmarcado en el inciso segundo del artículo decimocuarto "(...) dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes (...). En ese orden de ideas, el Despacho ha perdido la competencia por oportunidad para conocer de los hechos, imponer sanciones y órdenes respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015.

Ahora bien, respecto del hallazgo **2. "Piso laminado levantado y abombado en zona de comedor y pasillo" y 4. "Humedades por filtraciones en muro de habitación auxiliar"** afectaciones clasificadas como **"GRAVES"** este despacho conoció antes que se cumpliera con el término que establece el inciso tercero (3) ibidem, el cual establece "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", es decir aún no ha perdido de oportunidad para conocer de los hechos, para imponer sanciones y órdenes respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015.

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

b. Sanciones o medidas que serían procedentes.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto Distrital 572 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 13 *Ibidem*; así mismo, el artículo 14 *Idem* 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.

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 15 del Decreto 572 de 2015 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 persuadirlas 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

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. Reinidencia 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. 764 DEL 23 DE ABRIL DE 2025

Pág. 10 de 11

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

a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 16 del Decreto Distrital 572 de 2015.

c. Conclusión

Se verifica que la sociedad 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.

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 6º del Decreto Distrital 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la apertura de la investigación administrativa **1-2023-45981-1** contra la sociedad enajenadora **JYF CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT. 900337567 - 6**, representada legalmente por el señor **LUIS ARCENIO MORA RIPE** (o quien haga sus veces), por los hallazgos **"2. Piso laminado levantado y abombado en zona de comedor y pasillo" y 4. Humedades por filtraciones en muro de habitación auxiliar"** establecidas como **deficiencia constructiva "GRAVES"** descritos en el informe de verificación de hechos **24-221 del 25 de junio de 2024**, 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 **24-221 del 25 de junio de 2024** a la sociedad enajenadora **JYF CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT. 900337567 - 6**, 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 7º del Decreto Distrital 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **JYF CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT. 900337567 - 6**, representada legalmente por el señor **LUIS ARCENIO MORA RIPE** (o quien haga sus veces) y/o a su apoderado.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el presente auto al propietario del apartamento **501** en calidad de quejoso y/o a su apoderado del proyecto de vivienda **EDIFICIO JYF 96-75**.

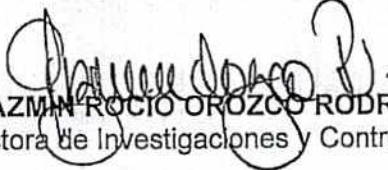
AUTO No. 764 DEL 23 DE ABRIL DE 2025

Pág. 11 de 11

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

ARTÍCULO QUINTO: 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 6° del Decreto 572 de 2015.

Dado en Bogotá D.C., a los veintitrés (23) días del mes de abril de dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE
JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon Fredy Gómez Trujillo – Abogado Contratista SICV. 
Revisó: Luz Inés Sandoval – Abogada Contratista SICV. 