

Señor (a):

ADMINISTRADOR/A, APODERADO/A, REPRESENTANTE LEGAL (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR BOYACÁ REAL P.H.
Dirección: Carrera 75 No. 67-25 Oficina de Administración
Bogotá D.C.

Referencia: Comunicación AUTO No. 489 DEL 04 DE ABRIL DE 2025
Expediente No. 1-2023-930-2

Respetado (a) Señor (a):

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del AUTO No. 489 del 04 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: Laura Viviana Suárez Murcia - Contratista SIVCA
Aprobó: Diego Felipe López Rodríguez - Contratista SIVCA
Anexos: 06 folios

AUTO No. 489 DEL 04 DE ABRIL DE 2025

Pág. 1 de 11

*"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 1-2023-930 del 11 de enero de 2023, presentada por el señor **JOHNNATAN MAURICIO GIRALDO RUALES**, propietario del apartamento 402 del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR BOYACÁ REAL PH**, ubicado en la Carrera 75 No. 67-25 de Bogotá D.C., con ocasión de las presuntas afectaciones en las áreas comunes del referido proyecto de vivienda, contra la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con NIT. 900.530.313-9, representada legalmente por el señor **WILSON ENRIQUE TRIANA MUÑOZ** (o quien haga sus veces), dando lugar a la apertura del expediente 1-2023-930 -2.

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 2015065.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital 572 de 2015¹, mediante comunicación con radicado 2-2023-7684 del 6 de febrero 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 2-2023-7682 del día 6 de febrero de 2023.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta entidad mediante radicados 2-2023-50025, 2-2023-50024 y 2-2023-50026, del 10 de julio de 2023, 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, al representante legal de la misma y al quejoso, respectivamente, que el 27 de julio de 2023 a las 3:00 pm, se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Dicha visita se llevó a cabo y a la misma no asistió ni el quejoso ni la enajenadora, como consta en la respectiva acta de visita.

Con radicado 2-2023-61593 del 23 de agosto de 2023, esta Subdirección, requirió al quejoso en el sentido de que informara las razones que justifiquen la insistencia a la visita programada. En respuesta, mediante

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".



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

radicado 1-2023-36993 del 5 de septiembre de 2023, el señor JOHNNATAN MAURICIO GIRALDO RUALES, justifica su no asistencia a la visita programada para el 27 de julio de 2023.

Nuevamente con radicados 2-2023-70260, 2-2023-70261 y 2-2023-70259 del 2 de octubre de 2023, 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, al administrador y al quejoso, respectivamente, que el 18 de octubre de 2023 a las 4:00 pm, se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Dicha visita se llevó a cabo y a la misma asistieron los ciudadanos **KAREN CABRERA ORTEGA** y **YEFERSON ESPINOSA**, en calidad de copropietarios del proyecto de vivienda, y por parte de la enajenadora, no se presentó a la misma, como consta en la respectiva acta de visita.

Producto de dicha visita se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 23-896 del 29 de diciembre de 2023, donde se concluyó lo siguiente:

"(...) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: ... 31 de julio de 2022

HALLAZGOS

1. Sin medidores individuales de agua.

*La persona que atendió la visita indica que las acometidas individuales definitivas correspondientes al servicio de acueducto ya fueron instaladas.
NO se establece deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones a la sociedad enajenadora en este numeral.*

2. Entregar las áreas comunes, entre ellas la zona BBQ.

La persona que atendió la visita indica que la terraza BBQ no ha sido entregada por el constructor y que esta presenta empozamiento de agua.

En el desarrollo de la visita técnica no se evidencio empozamiento de agua, en cuanto a la entrega del área BBQ la ley 675 de 2001 establece.

LEY NÚMERO 675 DE 2001

ART. 24.—Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores,

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

así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PAR. 1º—Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

PAR. 2º—Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

Estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad por lo que se califican como DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que se califica como afectación GRAVE.

3. Iluminación de la parte externa del edificio.

La persona que atendió la visita informo que este hecho ya lo subsanaron, en el desarrollo de la visita se evidencio en funcionamiento iluminación externa de ingreso al edificio.

NO se establece deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones a la sociedad enajenadora en este numeral.

4. Grietas y humedad en muros y placa parqueaderos primero piso.

La persona que atendió la visita indica que la zona de parqueaderos presenta humedad y grietas en placa de piso y muros, en el desarrollo de la visita se evidencio estos hechos.

Estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad por lo que se califican como Deficiencia constructiva GRAVES que contravienen el Código de la Construcción de Bogotá:

ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá

CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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.

ARTICULO 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.

Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES ARTÍCULO B.5.3.1. General.

Para efectos de este capítulo, deben considerarse los siguientes tipos de impermeabilización:

- (a) Impermeabilización del hormigón;*
- (b) Impermeabilización superficial;*
 - (b.1) Con pañetes impermeabilizados integralmente;*
 - (b.2) En forma de películas (con revestimientos y pinturas;*
- (c) Impermeabilización de cubiertas, y*

[Firma]

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

(d) Impermeabilización de juntas.

ARTÍCULO B.5.3.2. Impermeabilización del hormigón.

Para que el hormigón sea impermeable deben cumplirse con los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.3.2.1. *Proporciones de los materiales. El contenido de cemento no debe ser menor de 350 kg/m³ y la cantidad de agua no debe ser mayor de 175 lts/m³ (incluida la humedad de los agregados).*

PARÁGRAFO B.5.3.2.2. *Agregado fino. El agregado utilizado debe ser de río, bien agregado y limpio. La cantidad que se pase del tamiz 200 debe ser inferior al 5% en peso.*

PARÁGRAFO B.5.3.2.3. *Agregado grueso. El agregado grueso debe cumplir con la curva de fuller descrita en la norma ICONTEC 174, "especificación de los agregados para hormigón". Su utilización no permite aumentar la cantidad de agua de la mezcla, y debe hacerse siguiendo las recomendaciones del fabricante.*

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.*

PARÁGRAFO B.5.3.3.3. *Materiales. Los materiales utilizados para pañetes impermeabilizados integralmente deben cumplir con los requisitos siguientes:*

B.5.3.3.3.1. *Cemento. No deben utilizarse los cementos portland tipos 3 y 3A. Los utilizados deben cumplir con la norma ICONTEC 30, "cemento portland, clasificación y nomenclatura".*

B.5.3.3.3.2. *Arena. Sólo debe utilizarse arena de río.*

B.5.3.3.3.3. *Agua. El agua debe ser pura y estar libre de todo tipo de impurezas y materiales extraños.*

B.5.3.3.3.4. *Aditivos. Los aditivos utilizados deben formar un delgado extracto hidrófobo dentro de los poros y vacíos y sobre las superficies de mortero. Además, debe reducir el tamaño y cantidad de los poros capilares para impedir la penetración del agua aún con presión hidrostática.*

PARÁGRAFO B.5.3.3.4. *Capas. El pañete impermeable se logra sobreponiendo tres capas de mezclas de mortero de distintas dosificaciones:*

La primera es una capa de adherencia de dosificación 1:1.

La segunda es una capa impermeabilizante de dosificación 1:2.

La tercera es una capa de acabado de dosificación 1:3

5. Humedad, grietas y ventanas desniveladas en la zona del GYM.

La persona que atendió la visita indicó que existe humedad, grietas y algunas ventanas desniveladas de la zona de GYM, en el desarrollo de la visita se evidenció estos hechos.

Estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad por lo que se califican como deficiencia constructiva que se gradúa como afectación LEVE que contravienen el Código de la Construcción de Bogotá:

ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá
CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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

Sección B.5.1 GENERAL

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.

Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES ARTÍCULO B.5.3.1. General.

Para efectos de este capítulo, deben considerarse los siguientes tipos de impermeabilización:

- (a) Impermeabilización del hormigón;
- (b) Impermeabilización superficial;
- (b.1) Con pañetes impermeabilizados integralmente;
- (b.2) En forma de películas (con revestimientos y pinturas);
- (c) Impermeabilización de cubiertas, y
- (d) Impermeabilización de juntas.

ARTÍCULO B.5.3.2. Impermeabilización del hormigón.

Para que el hormigón sea impermeable deben cumplirse con los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.3.2.1. Proporciones de los materiales. El contenido de cemento no debe ser menor de 350 kg/m³ y la cantidad de agua no debe ser mayor de 175 lts/m³ (incluida la humedad de los agregados).

PARÁGRAFO B.5.3.2.2. Agregado fino. El agregado utilizado debe ser de río, bien agregado y limpio. La cantidad que se pase del tamiz 200 debe ser inferior al 5% en peso.

PARÁGRAFO B.5.3.2.3. Agregado grueso. El agregado grueso debe cumplir con la curva de fuller descrita en la norma ICONTEC 174, "especificación de los agregados para hormigón". Su utilización no permite aumentar la cantidad de agua de la mezcla, y debe hacerse siguiendo las recomendaciones del fabricante.

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.

PARÁGRAFO B.5.3.3.3. Materiales. Los materiales utilizados para pañetes impermeabilizados integralmente deben cumplir con los requisitos siguientes:

B.5.3.3.3.1. Cemento. No deben utilizarse los cementos portland tipos 3 y 3A. Los utilizados deben cumplir con la norma ICONTEC 30, "cemento portland, clasificación y nomenclatura".

B.5.3.3.3.2. Arena. Sólo debe utilizarse arena de río.

B.5.3.3.3.3. Agua. El agua debe ser pura y estar libre de todo tipo de impurezas y materiales extraños.

[Firma manuscrita]

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

B.5.3.3.3.4. Aditivos. Los aditivos utilizados deben formar un delgado extracto hidrófobo dentro de los poros y vacíos y sobre las superficies de mortero. Además, debe reducir el tamaño y cantidad de los poros capilares para impedir la penetración del agua aún con presión hidrostática.

PARÁGRAFO B.5.3.3.4. Capas. El pañete impermeable se logra sobreponiendo tres capas de mezclas de mortero de distintas dosificaciones:

La primera es una capa de adherencia de dosificación 1:1.

La segunda es una capa impermeabilizante de dosificación 1:2.

La tercera es una capa de acabado de dosificación 1:3 (...)"

Acorde lo anterior, se tiene que respecto a los hechos: **"1. Sin medidores individuales de agua y 3. Iluminación de la parte externa del edificio"**, se estableció que estos no constituyen deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones técnicas, por lo tanto, no será objeto de estudio por parte de este Despacho.

Empero, situación diferente ocurre frente a los hallazgos: **"5. Humedad, grietas y ventanas desniveladas en la zona del GYM"**, establecido como **deficiencia constructiva LEVE** y **"2. Entregar las áreas comunes, entre ellas la zona BBQ y 4. Grietas y humedad en muros y placa parqueaderos primero piso"**, establecidos como **deficiencias constructivas GRAVE**, 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"***.

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 apertura de investigación administrativa"

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. 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 el 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 23-896 del 29 de diciembre de 2023, elaborado a partir de la visita técnica del 18 de octubre de 2023, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí

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"*.

Pep. L.

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

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 *Idem*.

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: **"5. Humedad, grietas y ventanas desniveladas en la zona del GYM"**, establecido como **deficiencia constructiva LEVE** y **"2. Entregar las áreas comunes, entre ellas la zona BBQ y 4. Grietas y humedad en muros y placa parqueaderos primero piso"**, establecidos como **deficiencias constructivas GRAVES**. Para el efecto, se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, 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.

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.

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"

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 comunes objeto de la queja se surtió el día 31 de julio de 2022, es así que teniendo en cuenta que la queja se presentó el 11 de enero de 2023, es evidente que las afectaciones calificadas como **LEVE** y **GRAVES**, se presentan dentro de la oportunidad señalada en los incisos segundo y tercero del artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015. En este orden de ideas, el Despacho conserva la competencia por oportunidad para imponer sanciones y órdenes respecto de los referidos hallazgos.

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.

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.

AUTO No. 489 DEL 04 DE ABRIL DE 2025

Pág. 10 de 11

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

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 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 1-2023-930-2 contra la sociedad enajenadora ARQUITECTURA APLICADA S.A.S., identificada con NIT. 900.530.313-9, representada legalmente por el señor WILSON ENRIQUE TRIANA MUÑOZ (o quien haga sus veces), por los hallazgos: "5. Humedad, grietas y ventanas desniveladas en la zona del GYM", establecido como deficiencia constructiva LEVE y "2. Entregar las áreas comunes, entre ellas la zona BBQ y 4. Grietas y humedad en muros y placa parqueaderos primero piso", establecidos como deficiencias constructivas GRAVES, descritos en el informe de verificación de hechos 23-896 del 29 de diciembre de 2023, 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 23-896 del 29 de diciembre de 2023 a la sociedad enajenadora ARQUITECTURA APLICADA S.A.S., identificada con NIT. 900.530.313-9, 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.

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. 489 DEL 04 DE ABRIL DE 2025**Pág. 11 de 11***"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"*

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **ARQUITECTURA APLICADA S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.530.313-9**, representada legalmente por el señor **WILSON ENRIQUE TRIANA MUÑOZ** (o quien haga sus veces) y/o a su apoderado.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el presente auto a l(la) Administrador(a) y a l(la) propietario(a) del apartamento 402 en calidad de quejoso, del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR BOYACÁ REAL PH**, y/o a su apoderado.

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 cuatro (04) días del mes de abril de dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Alexander Loaiza Barreto – Contratista SICV.
Revisó: Luz Inés Sandoval – Contratista SICV.

