RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 Subdirección hoy Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 27 y en el parágrafo del artículo 111 del Decreto Distrital 653 de 2025 asumió el conocimiento de la queja **1-2024-18609 del 6 de mayo de 2024**, presentada por **MARCELA RAMÍREZ PEÑA**, en calidad de propietaria del apartamento 1202 torre 1 del proyecto de vivienda **CIPRES DE LA FLORIDA,** con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas privadas** de dicho inmueble, ubicado en la **diagonal 77 B # 123 A- 86** en la ciudad de Bogotá D.C., en contra la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2,** y representada legalmente por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-18609 -1.**

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora, es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **93272.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1],, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-26739 del 28 de mayo de 2024,** se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Así mismo se comunicó al administrador y/o representante legal en su condición de quejoso mediante radicado **2-2024-26740 del 28 de mayo de 2024.**

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 **NO** descorrió el traslado de la queja.

[1] *"Por el cual se expide el Decreto Unico del Sector Hábitat".*

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Entidad mediante radicados **2-2024-36947 y 2-2024-36964,** todos**, del 13 de agosto de 2024,** se comunicó a la sociedad enajenadora, y a la propietaria del apartamento 1202 torre 1 del proyecto de vivienda respectivamente, que el día **29 de agosto de 2024 a las 12:00 m**, se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió **MARCELA RAMÍREZ PEÑA,** en su calidad de propietaria del apartamento 1202 torre 1 del proyecto de vivienda **CIPRES DE LA FLORIDA;** por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **JHOANA CASTILLO**; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **25-012 del 23 enero de 2025,** en el cual se concluyó:

"(...) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: zona privada - 03 de julio de 2021

HALLAZGOS

1. BALDOSAS SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑOS

Se indica en la queja: "Enchapes de piso sala-comedor, cocina y baños levantados"

Durante la visita técnica practicada, se pudo evidenciar que todas las áreas del apartamento (Sala-comedor, cocina y baños), las cuales están con baldosa en cerámica, se encuentran fisurados, levantados o soplados, generando incomodidades en sus residentes.

Frente a esto, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, señala:

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.10.3.2.2. Enchapes con elementos porcelanizados. Las baldosas o paños de un material cerámico con recubrimiento porcelanizado, deben cumplir los requisitos mínimos que se especifican en este parágrafo.

B. 10.3.2.2.1. En los planos o en las especificaciones particulares, debe indicarse la clase de material, su color, el mortero de afinado y el tipo de aplicación.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

B.10.3.2.2.2. Si se especifica un enchape con material de primera calidad, no deben aceptarse piezas defectuosas, rotas, vencidas, agrietadas, o desportilladas; cuando se especifique material de segunda calidad sólo deben aceptarse desperfectos en tonalidad, alabeo y grado de cocción.

B.10.3.2.2.3. En los planos o especificaciones particulares, debe indicarse si se utilizan c no accesorios de remate, tales como boceles, rinconeras y molduras.

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACION GRAVE.

2. FISURAS EN MUROS CAMBIO DE MATERIAL

Se indica en la queja: "Las paredes del apartamento presentan diferentes tipos de fisuras"

Durante la visita técnica practicada, se evidenció la diferente presencia de fisuras en diferentes direcciones en los muros que compone todo el apartamento, las cuales se están presentando tanto en los muros con cambios de material como en los muros estructurales. La propietaria comenta que, desde la entrega del apartamento el enajenador no ha realizado ningún tipo de garantía sobre fisuras a pesar de comunicarse constantemente con ellos.

Al respecto, se debe tener en cuenta lo que indica el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

Título II - Para la Seguridad

Capitulo 8°. En las Construcciones

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta; Titulo IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores Capítulo 3º Ta Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario.

Se debe atender lo indicado en el Código de Policía de Bogotá D.C., Acuerdo 079 de 2003:

TITULO II

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LAPROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL

USUARIO

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. (...)

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

3. FILTRACIÓN POR TECHO EN SALA-COMEDOR, ALCOBA 3 Y BAÑOS

Se indica en la queja: "En el apartamento se está presentando diferente tipo de filtraciones por el techo del apartamento".

Durante la visita técnica practicada, se revisaron las diferentes fisuras que presenta la placa de cubierta del apartamento que, debido a ser en el último piso, en épocas de lluvia se generan filtraciones al interior del apartamento.

Frente a esto, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá CAPÍTULO B.5, determina:

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL

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 capitulo 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.

***Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACION GRAVE**.*

4. FILTRACIÓN EN MARCOS DE VENTANAS Y ZONA ROPAS

Se indica en la queja: "En el apartamento se está presentando diferente tipo de filtraciones por las ventanas del apartamento".

Durante la visita técnica practicada, se realizó la revisión puntual de las zonas afectadas, en la cual se evidencia la presencia de filtraciones en las esquinas de las ventanas por la en la rejilla del cuarto de ropas

Frente a esto, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá CAPÍTULO B.5, determina lo señalado en el numeral 3.

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACION GRAVE.

A través de Auto No. **941 de 15 de mayo 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2,** y representada legalmente por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 25-012 del 23 enero de 2025**, producto de la visita técnica realizada el **día 29 de agosto de 2024**, al proyecto de vivienda **CIPRES DE LA FLORIDA**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 941 de 15 de mayo de 2025** fue notificado electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

entrega con **ID MENSAJE 188435** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 17 de junio de 2025.**

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 941 de 15 de mayo 2025** fue comunicado al administrador, a la propietaria del apartamento 1202 torre 1 del proyecto de vivienda, electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 189307** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 25 de junio de 2025.**

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 941 de 15 de mayo 2025**, la sociedad enajenadora **no presentó Descargos**, ni allegó documento alguno mediante el cual rindiera explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente.

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 2163 del 19 de septiembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2,** y representada legalmente por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada y al administrador, representante legal y/o apoderado del proyecto de vivienda en su condición de quejoso, a través de correo electrónico de fecha **22 de diciembre de 2025,** según **ID MENSAJE 229338 y 229339** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2163 del 19 de septiembre de 2025**, la sociedad enajenadora **NO** presentó sus alegatos de conclusión.

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su Resolución, está Dirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS 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 inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y el Decreto Distrital 653 de 2025.

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,

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Ley 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "(…) *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 (…)***"

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2,** y representada legalmente por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **CIPRES DE LA FLORIDA.**

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

> *''Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que* ***lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."*** *(Subrayas y negrillas fuera de texto)*

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

> *"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho.".*

Cabe precisar que la garantía del debido proceso no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características. Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con las normas sustantivas y el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario se han superado o son inexistentes.

Este Despacho precisa que inició la presente investigación, debido a que en el Informe de verificación de hechos No. **25-012 del 23 enero de 2025**, se determinó que los hallazgos: ***"1. BALDOSA SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑOS," "2. FISURAS EN MUROS CAMBIO DE MATERIAL," "3. FILTRACIONES POR TECHO EN SALA-COMEDOR, ALCOBA 3 Y BAÑOS," "4. FILTRACIÓN EN MARCOS DE VENTANAS Y ZONAS ROPAS",*** constituyen deficiencias constructivas **GRAVE** respectivamente. Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 112 del Decreto Distrital 653 de 2025.

La sociedad enajenadora **NO** descorrió la queja, Adicionalmente, una vez revisado el expediente este Despacho advierte que dentro de la actuación administrativa no reposa escrito de descargos ni alegatos allegados por la sociedad enajenadora en los que se

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

controvierta el hallazgo objeto de este trámite. Igualmente, no existen otros elementos probatorios distintos al informe de verificación de hechos **No. 25-012 del 23 enero de 2025** que permitan acreditar la inexistencia y/o subsanación de los hechos investigados.

Por su parte, la quejosa tampoco se manifestó frente a los actos administrativos aquí mencionados.

De lo anterior se puede colegir que, la investigada no utilizó ni aportó ningún elemento probatorio que cumplan con el propósito de demostrar la subsanación del hallazgo que nos ocupa, así como tampoco expuso argumento de defensa ni pruebas que desvirtuaran el Informe de Verificación de Hechos **No. 25-012 del 23 enero de 2025**, por lo que es pertinente mencionar:

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 623 de 2025 a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, documento que se basa en la visita de inspección realizada por un equipo de profesionales idóneos con los que cuenta la Entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

En segundo lugar, es importante indicar que la Secretaría verifica la idoneidad de los profesionales que le prestan sus servicios, trámite en el que se revisan minuciosamente los documentos que los acreditan como profesionales, los que les habilitan para su ejercicio y dan fe de su experiencia, por esta razón, no hay lugar a que su conocimiento y pericia sean puestos en duda, pues, tal circunstancia, pondría en duda la buena fe con que actúa esta Autoridad Administrativa. Al respecto, la Constitución Política Nacional preceptúa:

> *"Artículo 83: Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual* ***se presumirá en todas las gestiones*** *que aquellos adelanten ante estas"*

De igual manera es de indicar que los conceptos emitidos en el informe son una prueba documental, 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 Distrital 653 de 2025.

Por lo anterior, es claro para este Despacho que valoradas las pruebas en su conjunto y bajo las reglas de la sana crítica, no se logró acreditar por la sociedad enajenadora la inexistencia y/o superación de las deficiencias constructivas calificadas como **GRAVE** en el **área privada** del proyecto de vivienda **CIPRES DE LA FLORIDA**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

4. Descargos y Alegatos

Como se viene señalando, la sociedad enajenadora **no presentó Descargos ni alegatos, ni allegó documento** alguno mediante el cual rindiera explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda y por tanto de las deficiencias constructivas objeto de la queja y evidenciadas en la visita técnica que dio origen al Informe de Verificación de Hechos obrante en el expediente.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyos hallazgos fueron verificados en el Informe de Verificación de Hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de verificación de hechos No. **25-012 del 23 enero de 2025** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hallazgos ***"1. BALDOSA SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑOS," "2. FISURAS EN MUROS CAMBIO DE MATERIAL," "3. FILTRACIONES POR TECHO EN SALA-COMEDOR, ALCOBA 3 Y BAÑOS," "4. FILTRACIÓN EN MARCOS DE VENTANAS Y ZONAS ROPAS*** constituye deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afecta el uso y habitabilidad del inmueble, además no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afecta el uso y habitabilidad del inmueble, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

En ese orden, esta Subdirección observa que con el hallazgo ***"1. BALDOSA SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑOS," "2. FISURAS EN MUROS CAMBIO DE MATERIAL," "3. FILTRACIONES POR TECHO EN SALA-COMEDOR, ALCOBA 3 Y BAÑOS," " 4. FILTRACIÓN EN MARCOS DE VENTANAS Y ZONAS ROPAS",*** se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

- **DECRETO DISTRITAL 653 DE 2025**

"Artículo 112. *Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente título, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:*
(…)
Deficiencia constructiva: *Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda****.***
(…)
Desmejoramiento de especificaciones: *Es 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 modelos de contratos.*
(…)
Afectaciones graves: *Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas 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****:***

1. BALDOSAS SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑOS

Frente a esto, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, señala:

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.10.3.2.2. Enchapes con elementos porcelanizados. Las baldosas o paños de un material cerámico con recubrimiento porcelanizado, deben cumplir los requisitos mínimos que se especifican en este parágrafo.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

B. 10.3.2.2.1. En los planos o en las especificaciones particulares, debe indicarse la clase de material, su color, el mortero de afinado y el tipo de aplicación.

B.10.3.2.2.2. Si se especifica un enchape con material de primera calidad, no deben aceptarse piezas defectuosas, rotas, vencidas, agrietadas, o desportilladas; cuando se especifique material de segunda calidad sólo deben aceptarse desperfectos en tonalidad, alabeo y grado de cocción.

B.10.3.2.2.3. En los planos o especificaciones particulares, debe indicarse si se utilizan c no accesorios de remate, tales como boceles, rinconeras y molduras.

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACION GRAVE.

2. FISURAS EN MUROS CAMBIO DE MATERIAL

Al respecto, se debe tener en cuenta lo que indica el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

Título II - Para la Seguridad

Capitulo 8°. En las Construcciones

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta; Titulo IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores Capítulo 3º Ta Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario.

Se debe atender lo indicado en el Código de Policía de Bogotá D.C., Acuerdo 079 de 2003:

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LAPROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL

USUARIO

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. (...)

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

3. FILTRACIÓN POR TECHO EN SALA-COMEDOR, ALCOBA 3 Y BAÑOS

Frente a esto, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá CAPÍTULO B.5, determina:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL

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 capitulo 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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACION GRAVE.

4. FILTRACIÓN EN MARCOS DE VENTANAS Y ZONA ROPAS

Frente a esto, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá CAPÍTULO B.5, determina lo señalado en el numeral 3.

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACION GRAVE.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración a que no existe prueba suficiente que lleve a convencimiento y certeza de que los hallazgos fueron subsanados en su totalidad por la sociedad enajenadora, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza, imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 653 de 2025 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de los hallazgos ***"1. BALDOSA SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑOS," "2. FISURAS EN MUROS CAMBIO DE MATERIAL," "3. FILTRACIONES POR TECHO EN SALA-COMEDOR, ALCOBA 3 Y BAÑOS," "4. FILTRACIÓN EN MARCOS DE VENTANAS Y ZONAS ROPAS",*** calificados como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad común del proyecto de vivienda **CIPRES DE LA FLORIDA** quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 112 del Decreto Distrital 653 de 2025. Estas tres (3) categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: *"Los **Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso** alimentación, vestido y **vivienda adecuados,** y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados |Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento"* (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete (7) condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en ***"1. BALDOSA SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑOS," "2. FISURAS EN MUROS CAMBIO DE MATERIAL," "3. FILTRACIONES POR TECHO EN SALA-COMEDOR, ALCOBA 3 Y BAÑOS," "4. FILTRACIÓN EN MARCOS DE VENTANAS Y ZONAS ROPAS",*** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **25-012 del 23 enero de 2025** situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados, al verse afectada la habitabilidad y uso adecuado del inmueble.

B. Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente investigación la sociedad enajenadora**, PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2,** obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

C. Reincidencia en la comisión de la infracción: Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no se evidencia que la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2**, se le haya sancionado por conductas iguales a la que es objeto de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

D. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2**, incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

E. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2**, haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

F. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes. Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2**, conlleva a la vulneración concreta de obligaciones, y/o prohibiciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que acarrean la observancia de tales aspectos.

G. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa no se evidencia que se hubiere emitido orden impartida por autoridad alguna, razón por la cual este criterio no resulta aplicable al caso concreto y no será aplicado a la hora de graduar la sanción.

H. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: No se evidenció en el curso de esta investigación que la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2**, presentara escritos en donde reconociera o aceptara la infracción, por ende, no existe reconocimiento ni aceptación expresa de la comisión de la infracción por parte del investigado, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

7. Indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL ($10.000) y QUINIENTOS MIL ($500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat[2].

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar 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

[2] el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar 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), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013)

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

> *"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*
>
> *Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*
>
> *Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas.* ***En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso****. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*
>
> *Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979.* ***Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."*** *(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = (VH)\ \$500.000 \times \frac{(IPC\text{-}F)\ 152{,}27}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 110.340.580$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Ley 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: http://www.dane.gov.co/.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS ($ 2.202.812) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS ($110.340.580) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el "*cumplimiento de la legalidad*", la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el "*reproche recae sobre la mera conducta*", o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma[3]; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa, al no haberse acogido el investigado a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción así:

Multa por valor de **SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS ($69.300) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS ($15.293.204) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2**.

$$VP = (VH)\ \$69.300 \frac{(IPC\text{-}F)\ 152{,}27}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 15.293.204$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo ***"1. BALDOSA SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑOS," "2. FISURAS EN MUROS CAMBIO DE MATERIAL," "3. FILTRACIONES POR TECHO EN SALA-COMEDOR, ALCOBA 3 Y BAÑOS," "4. FILTRACIÓN EN MARCOS DE VENTANAS Y ZONAS ROPAS"*** evidenciados en el apartamento 1202 torre 1 del proyecto de vivienda **CIPRES DE LA FLORIDA**, que constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos

[3] Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P, Gil Botero, Enrique.

.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

No. **25-012 del 23 enero de 2025**; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2,** y representada legalmente por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (o quien haga sus veces), multa por valor de **SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS ($69.300) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS ($15.293.204) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2,** y representada legalmente por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos ***"1. BALDOSA SALA-COMEDOR, COCINA Y BAÑOS," "2. FISURAS EN MUROS CAMBIO DE MATERIAL," "3. FILTRACIONES POR TECHO EN SALA-COMEDOR, ALCOBA 3 Y BAÑOS," "4. FILTRACIÓN EN MARCOS DE VENTANAS Y ZONAS ROPAS",*** evidenciados en la zona privada del proyecto de vivienda **CIPRES DE LA FLORIDA**, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **25-012 del 23 enero de 2025.** Lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2,** y representada legalmente por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre $10.000 a $500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987**.**

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada el día hábil siguiente a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato de Conceptos Varios" al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que deberá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente, o por medios electrónicos en el siguiente Enlace: https://pagosweb.shd.gov.co/notributarios/consulta , o en la página de Secretaría Distrital de Hacienda, "Pagos Bogotá" opción 'Otros pagos'. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde el día siguiente a la fecha en que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 articulo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2,** y representada legalmente por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico info@prodesa.com, autorizado de acuerdo a la consulta en el RUES del 4 de febrero de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la propietaria del apartamento 1202 torre 1 del proyecto de vivienda **CIPRES DE LA FLORIDA**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico marcep0228@gmail.com o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante este Despacho y el de Apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DECIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

Dada en Bogotá, a los _____() días del mes de febrero de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon Fredy Gómez Trujillo– Abogado Contratista-DICV
Revisó: Luz Inés Sandoval E– Abogada Contratista-DICV

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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, los Decretos Distritales 572 de 2015 y 653 de 2025 y, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE:

La Subdirección hoy Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja **1-2023-27231 del 20 de junio de 2023**, presentada por **BRANDON ANDREY ESPITIA CARDOZO**, en calidad de propietaria del apartamento 801, torre C del proyecto de vivienda **SAN MIGUEL II**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas privadas** de dicho inmueble, ubicado en la **calle 76D sur No. 14D-50 Este** de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORAS.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2023-27231-1.**

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora, es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **2014198.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. **2-2023-51578 del 14 de julio de 2023,** se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Así mismo se comunicó a la propietaria del apartamento 1201, torre 4 en su condición de quejoso mediante radicado **2-2023- 51580 del 14 de julio de 2023.**

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, **se evidencia** que la sociedad enajenadora **NO descorrió traslado de la queja**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Entidad mediante radicados **2-2023-66420 y 2-2023-66449,** todos**, del 13 de septiembre de 2024,** se comunicó a la sociedad enajenadora, y el propietario del apartamento 801, torre C respectivamente, que el día **29 de septiembre de 2023 a las 11:00 am**, se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió **VICTOR DÍAZ,** en su calidad de arrendatario del apartamento 801 torre C del proyecto de vivienda **SAN MIGUEL II;** por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **ANA PÉREZ** como apoderada, encargada de postventas; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **23-769 del 14 de diciembre de 2023,** en el cual se concluyó:

*"(...)**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 8 de agosto de 2022***

HALLAZGOS

1. filtración en tubo de desagüe:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona humedad presentada por un tuno de desagüe localizada en zona de la sala desde la entrega de la unidad privada al propietario.

Al momento de la visita se puede evidenciar la presencia de humedad sobre el muro de fachada en su parte superior izquierda donde se ubica un tubo de desagüe, afectando la pintura y algunos enseres que allí se encuentran, se manifiesta que hace dos meses por parte de la sociedad enajenadora realizó intervención, sin lograr controlar las filtraciones que se presentan del tubo de desagüe que proviene de la terraza.

*Por lo anterior, se establece como **AFECTACION GRAVE**, producto de las deficiencias constructivas en la impermeabilización de la cubierta generando filtración por el tubo de desagüe, se contraviene lo dispuesto por el **Acuerdo 20 de 1885 por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá.***

PARAGRAFO B.5.4.1.2. Elementos que deben impermeabilizarse. Los elementos de cubierta que deben impermeabilizarse son:

a) Pendientado;

b) Encuentro de pendientados;

c) Encuentro de pendientados con desagüe;

d) Encuentro de pendientado con elemento vertical;

e) Borde externo del pendientado, y

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

J) Juntas de movimiento.

CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL

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 me condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

A través de Auto No. **92 del 10 de marzo de 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORAS.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 23-769 del 14 de diciembre de 2023**, producto de la visita técnica realizada el **día 29 de septiembre de 2023**, al proyecto de vivienda **SAN MIGUEL II**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 92 del 10 de marzo de 2025** fue notificado electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 167003** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 15 de abril de 2025.**

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 92 del 10 de marzo de 2025** fue comunicado al propietario del apartamento 801, torre C en su condición de quejoso mediante correo electrónico del **28 de abril de 2025**, según **ID MENSAJE 172393** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72.

La sociedad enajenadora presentó descargos dentro del término señalado en el Auto de Apertura No. **92 del 10 de marzo de 2025**, mediante correo electrónico de fecha **9 de mayo de 2025** y radicado **1-2025-27009** del **14 de agosto de 2025**. En dicho escrito, rindió las explicaciones que consideró pertinentes, aportó pruebas documentales, solicitó la realización de una audiencia de mediación, así como la revocatoria del mismo.

En razón a lo anterior, esta Subdirección citó a audiencia de mediación para el **1 de octubre de 2025**., mediante los oficios con radicados Nos. **2-2025-41069 y 2-2025-41073** del 1º del mismo mes y año. Dicha diligencia no pude llevarse a cabo por la inasistencia del propietario del apartamento 801 torre C, en su condición de quejoso, tal como se evidencia en la Constancia de Inasistencia No. **2025-1-2023-27231.**

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

En virtud de lo anterior esta Subdirección procedió mediante el **AUTO 2368 del 21 de noviembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORAS.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada y al propietario del apartamento 801, torre C en su condición de quejoso, a través de correo electrónico de fecha **28 de noviembre de 2025,** según **ID MENSAJE 257422 y 257423** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2368 del 21 de noviembre de 2025**, la sociedad enajenadora **NO** presentó sus alegatos de conclusión.

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su Resolución, está Dirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS 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 inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 572 de 2015 y 653 de 2025.

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 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "(…) *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 (…)***"

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **SAN MIGUEL II.**

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

> *''Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que* ***lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."*** *(Subrayas y negrillas fuera de texto)*
>
> *"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho.".*

Cabe precisar que la garantía del debido proceso no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características. Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con las normas sustantivas y el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario se han superado o son inexistentes.

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en el Informe de verificación de hechos No. **23-769 del 14 de diciembre de 2023**, se determinó que el hallazgo: ***"1. filtración en tubo de desagüe",*** constituye deficiencia constructiva **GRAVE**. Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015.

La sociedad enajenadora presentó **Descargos** dentro del término señalado para tal fin en el Auto de Apertura **92 del 10 de marzo de 2025,** con radicado **1-2025-27009 del 14 de mayo de 2025,** aportando pruebas documentales así:

- V. PRUEBAS
- a. Acta de entrega de la unidad inmobiliaria.
- b. Descorrer de la queja con fecha 31 de junio de 2023
- c. Constancia del envío del descorrer de la queja de fecha 31 de julio de 2023.
- f. Certificado de existencia y representación legal de M+D CONSTRUCTORA S.A.S.
- g. Copia de la cédula de ciudadanía del representante legal de M+D CONSTRUCTORA S.A.S.

- 2. TESTIMONIALES
- Administradora del Conjunto Residencial San Miguel II - Constanza González.

De acuerdo con lo aportado por la investigada el despacho mediante **Auto No. 2368 del 21 de noviembre de 2025,** se abstuvo de ordenar la práctica de testimonios solicitado dado que como se manifestó en dicho acto administrativo no resultaba útil para la definición de la investigación administrativa.

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Ahora bien, Como mecanismo de defensa, la investigada aportó Acta de entrega de la unidad privada 801 torre C, en la cual se evidencia que dicho inmueble fue entregado el día 8 de agosto de 2022 y en el cual se evidencia firma de recibo del señor **BRANDON ANDREY ESPITIA CARDOZO.**

Así mismo, aportó un documento de fecha 31 de julio de 2023, en el cual se hace referencia al traslado de una queja correspondiente al expediente No. 2-2023-51578, sin que se evidencie el respectivo radicado de entrada a la entidad del mismo.

Finalmente, aportó certificado de existencia y representación legal expedido el 8 de abril de 2025, mediante el cual se acredita que la sociedad investigada se encuentra activa y sin anotaciones relacionadas con su disolución y aportó cédula de representante legal.

Sobre estas documentales es del caso señalar, que se valoran las pruebas aportadas por estar directamente relacionadas con la unidad privada de vivienda apartamento 801, torre C del proyecto de vivienda **SAN MIGUEL II**, que es el que es objeto de la presente investigación, por ser pertinentes y conducentes al esclarecimiento de los hechos.

Los documentos aportados que resultan conducentes al ser un medio probatorio permitido por la normatividad; cumple con los requisitos de pertinencia toda vez que su contenido guarda relación directa con el hecho de la queja y que motivaron la apertura a la investigación, esto en relación con las pruebas que guardan relación directa con las áreas comunes del proyecto de vivienda en cuestión. De igual forma, estas pruebas se consideran útiles en tanto provee valor a los análisis a desarrollar por el Despacho, de manera que, es en sí misma, una herramienta para la toma de la decisión de fondo.

De lo anterior se puede colegir que, pese a lo aportado por la investigada como mecanismo de defensa, no se observan elementos probatorios que cumplan con el propósito de demostrar la total subsanación de los hallazgos que nos ocupa.

Por consiguiente, es pertinente mencionar, que debemos atenernos al Informe de Verificación de Hechos **23-769 del 14 de diciembre de 2023,** ya que no se ha logrado desvirtuar ni subsanar el hallazgo.

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 572 de 2015 a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, documento que se basa en la visita de inspección realizada por un equipo de profesionales idóneos con que cuenta la entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

En segundo lugar, es importante aclarar que de los profesionales que prestan sus servicios a la entidad se verifica su idoneidad, trámite en el que se revisa minuciosamente los

documentos que los acreditan como profesionales, los habilitan para su ejercicio y dan fe de su experiencia, por esta razón, no hay lugar a que su conocimiento y pericia sean puestos en duda, pues, tal circunstancia, pondría en duda la buena fe con que actúa esta Autoridad Administrativa. Al respecto, la Constitución Política Nacional preceptúa:

> *"Artículo 83: Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual* ***se presumirá en todas las gestiones*** *que aquellos adelanten ante estas"*

De igual manera es dable indicar que los conceptos emitidos en el informe son una prueba documental, 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 Distrital 572 de 2015.

Por lo anterior, es claro para este Despacho que valoradas las pruebas en su conjunto y bajo las reglas de la sana crítica, no se logró acreditar por la sociedad enajenadora la inexistencia y/o superación de las deficiencias constructivas calificadas como graves en existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 801, torre C del proyecto de vivienda **SAN MIGUEL II**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

4. Descargos

La sociedad enajenadora presentó los descargos dentro del término señalado para tal fin en el Auto de Apertura No. 92 del 10 de marzo de 2025, los cuales fueron remitidos mediante correo electrónico de fecha 9 de mayo de 2025 y radicados bajo el No. 1**-2025-27009 del 14 de mayo de 2025**. En sus manifestaciones, la investigada alega la vulneración del artículo 5 del Decreto 572 de 2015, en lo relacionado con el tiempo transcurrido entre la visita técnica y la elaboración del informe de verificación de hechos, así como la vulneración del artículo 6 ibidem, respecto del tiempo transcurrido entre dicho informe y la apertura de la investigación.

El enajenador plantea como argumento de defensa que los términos contenidos en el Decreto Distrital 572 de 2015 no fueron aplicados de manera estricta dentro la actuación administrativa, razón por la cual estima improcedente que se diera apertura a la investigación por cuanto no se respetó el debido proceso como garantía del procedimiento administrativo, argumento con el cual pretende se cierre el trámite que se adelanta.

Al analizar las manifestaciones presentadas, se evidencia que la investigada centró de manera exclusiva sus argumentos de defensa en la presunta vulneración de los artículos 5 y 6 del Decreto 572 de 2015, específicamente en lo relacionado con los términos transcurridos entre la visita técnica y la elaboración del informe de verificación de hechos,

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

así como entre dicho informe y la apertura de la investigación administrativa. En este sentido, no formuló pronunciamiento alguno respecto de los hechos materia de investigación ni controvirtió de fondo las presuntas deficiencias constructivas objeto del presente trámite, limitando su argumentación al aspecto estrictamente procedimental.

De conformidad con lo expuesto, corresponde a este Despacho informar que no comparte el argumento planteado por la parte interesada, toda vez que la Administración Distrital está en la obligación de dar trámite a todas las quejas presentadas por el presunto incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en estricto orden cronológico en el que hayan sido presentadas, conforme lo previsto en el artículo 15 de la Ley 962 de 2005, norma que prevé lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 15. DERECHO DE TURNO****. Los organismos y entidades de la Administración Pública Nacional que conozcan de peticiones, quejas, o reclamos, deberán respetar estrictamente el orden de su presentación, dentro de los criterios señalados en el reglamento del derecho de petición de que trata el artículo 32 del Código Contencioso Administrativo, sin consideración de la naturaleza de la petición, queja o reclamo, salvo que tengan prelación legal. (…)"*

Con fundamento en lo anterior, ante el cúmulo de investigaciones que se tramitan en este Despacho, en ocasiones no es posible cumplir a cabalidad con los términos señalados en el Decreto Distrital 572 de 2015, situación que no supone vulneración al debido proceso ni tampoco la existencia de un vicio formal, pues la actuación administrativa se dirige con fundamento en el principio de prevalencia del derecho sustancial sobre el formal consagrado en el artículo 228 de Constitución Política, mandato contemplado para todas las actuaciones públicas.

En ese sentido, conviene traer a colación el criterio expuesto por la Corte Constitucional en cuanto a la prevalencia del derecho sustancial sobre las formas, corporación que manifestó al respecto lo siguiente:

> "*La Corte Constitucional ha señalado que, por disposición del artículo 228 Superior, las formas no deben convertirse en un obstáculo para la efectividad del derecho sustancial, sino que deben propender por su realización. Es decir, que las normas procesales son un medio para lograr la efectividad de los derechos subjetivos y no fines en sí mismas. Ahora bien, con fundamento en el derecho de acceso a la administración de justicia y en el principio de la prevalencia del derecho sustancial, esta Corporación ha sostenido que en una providencia judicial puede configurarse un defecto procedimental por "exceso ritual manifiesto" cuando hay una renuncia consciente de la verdad jurídica*

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

> *objetiva evidente en los hechos, por extremo rigor en la aplicación de las normas procesales."*[1]

Así las cosas, este Despacho no le asiste la razón a la sociedad enajenadora al manifestar equivocadamente que la actuación administrativa que se adelanta atenta contra el derecho fundamental al debido proceso y a los términos consagrados en el Decreto 572 de 2015 y, por ende, estima improcedente decretar el cierre de la investigación en los términos pretendidos por la parte interesada.

En este orden de ideas y ante el cúmulo de investigaciones que se tramitan en este Despacho, en ocasiones no es posible cumplir a cabalidad con los términos señalados en la norma aludida, lo cual no supone una vulneración al debido proceso ni tampoco un vicio formal, si se aplica el principio de la prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, consagrado en la Constitución Política en el artículo 228, el cual contempla que en las actuaciones de la administración de justicia prevalecerá el derecho sustancial.

Dicho principio pretende que las formalidades o ritos procesales, no impidan la materialización de los derechos sustanciales, siendo insubsanable únicamente la irregularidad procesal que ponga en riesgo el derecho sustancial. Sobre el particular la Corte Constitucional ha sido enfática en reconocer dicha primacía al señalar en reiterada jurisprudencia como la Sentencia T-1021 de 2002, lo siguiente:

> *"Ya ha sostenido la Corte que "las formalidades son un medio de concreción del derecho sustancial y no un fin en sí mismo". Es claro que las exigencias formales que consagra la ley para darle validez a ciertos actos deben ser observadas y tenidas en cuenta, pero su verificación no puede conllevar a que se sacrifiquen derechos fundamentales, tales como el derecho de defensa o el principio constitucional de la prevalencia del derecho sustancial". (Negrilla y subraya fuera del texto original)*

Así las cosas, el Despacho estima que no le asiste razón al libelista cuando manifestó equivocadamente que el referido acto administrativo adolece de incumplimiento al término de expedición establecido en el Decreto 572 de 2015, pues en nada incide para la investigación tal afirmación, como quiera que el hecho constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación grave, la cual no fue subsanada por la sociedad enajenadora, por lo que mal hace en pretender un auto de abstención y no de apertura, cuando la Administración cuenta con el término de tres (3) años para conocer todo el trámite sancionatorio.

---

[1] Sentencia T-154/18 *Magistrado Ponente:* JOSÉ FERNANDO REYES CUARTAS.

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Asimismo, indicó que en diversas oportunidades ha intentado realizar visita al inmueble; no obstante, por razones ajenas a su voluntad, específicamente por la falta de autorización de la administración del proyecto de vivienda **San Miguel II**, no le ha sido posible ingresar a la unidad privada para efectuar la respectiva inspección y el diagnóstico de la presunta deficiencia constructiva. Para sustentar lo anterior, anexa pantallazos de dos correos electrónicos enviados en su momento por la señora **Constanza González**, quien suscribe como administradora del proyecto de vivienda **San Miguel II**, de fechas 28 de abril y 2 de mayo de 2025.

No obstante, lo anterior, el Despacho observa que la sociedad enajenadora, pese a la diligencia evidenciada en su actuación, no ha logrado demostrar la subsanación total del hecho endilgado en el Auto de Apertura No. 92 del 10 de marzo de 2025, originado en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-769 del 14 de diciembre de 2023. Ello, en tanto no obra en el expediente acta de recibo a satisfacción suscrita por el propietario del apartamento 801, torre C, del referido proyecto de vivienda. En efecto, los correos electrónicos aportados por la sociedad enajenadora, mediante los cuales pretende acreditar la negativa de ingreso al proyecto de vivienda por parte de la administración, si bien constituyen un elemento de apoyo, resultan insuficientes por sí solos para generar la certeza requerida que permita concluir que la totalidad de las afectaciones han sido efectivamente superadas.

En razón a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Dirección está encaminado a verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 del 2015, en armonía con lo estipulado en el CPACA y demás normas relacionadas.

En mérito de lo expuesto, esta Dirección concluye que en la presente actuación administrativa se encuentra demostrada la trasgresión de la normatividad aplicable, conforme quedó consignado en el Informe de Verificación de Hechos **23-769 del 14 de diciembre de 2023**, documento que fue elaborado de manera lícita, conforme a los parámetros previstos en el CPACA y el Decreto Distrital 572 de 2015, y que no fue desvirtuado por la investigada a lo largo de la actuación administrativa.

De igual manera, se precisó que, en materia de derecho administrativo sancionador, la configuración de la infracción no exige la demostración de un daño efectivo. Lo relevante es la realización de una conducta que desconoce un deber jurídico y que, por su sola ocurrencia, genera un riesgo o potencial amenaza al bien jurídico protegido. Esta postura es consistente con la doctrina del Consejo de Estado, que ha reiterado que el objeto del reproche administrativo recae sobre la vulneración del deber objetivo de cuidado, con independencia de la existencia de un perjuicio material plenamente acreditado.

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Así mismo, se constató que la investigada contó con plena garantía de su derecho de defensa y contradicción, al disponer de la posibilidad de aportar, solicitar, controvertir y participar en la práctica de las pruebas, sin que hubiese logrado demostrar irregularidad alguna en la obtención, incorporación o valoración del material probatorio utilizado por la Administración.

Finalmente, se observa que la valoración de las pruebas se efectuó conforme a las reglas de la sana crítica, atendiendo a criterios de lógica, experiencia y apreciación racional del conjunto probatorio, razón por la cual no prosperan los argumentos orientados a cuestionar la apreciación realizada por la autoridad.

En consecuencia, se encuentra plenamente acreditada la responsabilidad administrativa por la infracción detectada, y este despacho queda habilitado para imponer la sanción correspondiente, en aplicación del principio de legalidad y en ejercicio legítimo de la potestad sancionatoria conferida a la Administración.

De igual forma la sociedad enajenadora como se pudo evidenciar no presentó alegatos de conclusión en el término establecido.

De lo expuesto es dable concluir que para el momento de expedición del presente acto administrativo no se logró demostrar la inexistencia y/o superación de los hechos investigados, analizadas las pruebas en conjunto se demostró que el Despacho conserva competencia temporal para sancionar, se comprobó la existencia de afectaciones graves y la sociedad enajenadora no aportó pruebas fehacientes que puedan demostrar la inexistencia y/o superación de las mismas. Por lo anterior, se impondrá sanción administrativa frente a los hallazgos investigados, teniendo en cuenta la conducta asumida por la sociedad enajenadora.

En consonancia con lo anterior es importante traer a colación que esta Entidad tiene como objetivo garantizar que los enajenadores y arrendadores de vivienda cumplan con la normatividad exigida por la Constitución y las leyes que regulan su actividad. Lo anterior, a fin de garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna, de tal manera que dicho derecho no está sujeto a la libre disposición de las personas, dado que su vulneración o inobservancia podría acarrear consecuencias desfavorables en contra de la seguridad e integridad de quienes habitan un inmueble. Así ha sido reconocido por la Corte Constitucional Colombiana en sentencias T - 420 de 2018, T-341 de 2016, T-698 de 2015, T-760 de 2015, T-526 de 2012, T-109 de 2011 y T-199 de 2010 al señalar:

> *"En efecto, la jurisprudencia de esta Corte ha establecido que el derecho fundamental a la vivienda digna conlleva la obligación correlativa, a cargo del Estado, de garantizar que las personas residan en viviendas que se ubiquen en lugares en donde la seguridad e integridad de sus habitantes no estén amenazadas[2]".*

[2] Corte Constitucional de Colombia, Sentencia T - 420 de 2018, M.P, Lizarazo Ocampo, Antonio José

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

"Alcance del derecho a la vivienda digna:

6.1. De acuerdo con el artículo 51 de la Carta Política, todas las personas tienen derecho a vivienda digna, para lo cual el Estado fijará las condiciones necesarias con el fin de hacerlo efectivo y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación de largo plazo y formas asociativas de ejecución de programas en la materia. Igualmente, según dispone el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en adelante PIDESC, y otros instrumentos internacionales, toda persona tiene derecho "a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia" (art. 11, núm. 1º).

Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, tener vivienda digna significa "disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable". Se trata de un derecho que debe ser reconocido progresivamente, tal como lo ha señalado el Comité cuando afirma que "la plena efectividad de todos los derechos económicos, sociales y culturales en general no podrá lograrse en un breve período de tiempo".

(…). De igual manera, ha establecido que este derecho no debe contener una interpretación restrictiva, la cual lo limite simplemente a contar con un "techo por encima de la cabeza", sino que este debe implicar el "derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte".

En ese sentido, señala que lo anterior se justifica, en primer lugar, dada la relación de este derecho con otros derechos humanos como la vida digna; y, por otro lado, en lo dispuesto en el artículo 11 del Pacto, el cual establece que no se debe entender como vivienda en sentido estricto, sino como vivienda adecuada, lo que significa que el lugar que se considere como tal, debe contar con una seguridad y una infraestructura básica entre otros muchos elementos, todos ellos acompañados del calificativo "adecuados".

A la luz de lo antes mencionado, el concepto de adecuación cobra gran importancia en relación con el derecho a la vivienda, pues sirve como parámetro para determinar los factores que se deben tener en cuenta al momento de considerar una vivienda como adecuada o no, conforme con lo señalado por el Pacto. Así, los aspectos que se deben identificar para que se configure el derecho a una vivienda digna y adecuada son, a saber: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural.

(…) la Corte, también ha sido clara en establecer que la materialización del derecho fundamental a la vivienda digna no implica únicamente la posibilidad de adquirir un inmueble para su habitación, sino, a su vez, que dicho acceso sea real y estable en el sentido de que el bien otorgado permita su goce efectivo y se constituya en un lugar

> *adecuado para que "una persona y su familia puedan desarrollarse en condiciones de dignidad".*
>
> *(…) Por ende, es claro que a la luz de los instrumentos internacionales, de los cuales Colombia hace parte, y de la jurisprudencia constitucional, el derecho fundamental a la vivienda digna cuenta con una interpretación amplia, que incluye el concepto de vivienda adecuada; lo que significa que no se concreta con la entrega de un inmueble, sino que este debe ser adecuado para la habitación de quien tiene el derecho, permitiendo su goce real y efectivo para que en él se pueda vivir de manera digna".*

En conclusión, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas de carácter graves existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 801, torre C del proyecto de vivienda **SAN MIGUEL II**, consistentes en **"*1. Filtración en tubo de desagüe",*** de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda y por tanto de las deficiencias constructivas objeto de la queja y evidenciadas en la visita técnica que dio origen al Informe de Verificación de Hechos obrante en el expediente.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyos hallazgos fueron verificados en el Informe de Verificación de Hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de verificación de hechos No. **23-769 del 14 de diciembre de 2023** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hallazgo **"*1. Filtración en tubo de desagüe",*** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble, además no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afectan el

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

uso y habitabilidad del inmueble, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que con el hallazgo **"*1. Filtración en tubo de desagüe",*** se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

- **DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015**

"*Artículo 2°.* *Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:*
(…)
Deficiencia constructiva: Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Desmejoramiento de especificaciones: Es 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 modelos de contratos.
(…)
Afectaciones graves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas 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…"

producto de las deficiencias constructivas en la impermeabilización de la cubierta generando filtración por el tubo de desagüe, se contraviene lo dispuesto por el ***Acuerdo 20 de 1885 por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá.***

PARAGRAFO B.5.4.1.2. Elementos que deben impermeabilizarse. Los elementos de cubierta que deben impermeabilizarse son:

a) Pendientado;

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

b) Encuentro de pendientados;

c) Encuentro de pendientados con desagüe;

d) Encuentro de pendientado con elemento vertical;

e) Borde externo del pendientado, y

J) Juntas de movimiento.

CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL

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 me condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración a que no existe prueba suficiente que lleve a convencimiento y certeza de que los hallazgos fueron subsanados en su totalidad por la sociedad enajenadora, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza, imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto del hallazgo ***"1. Filtración en tubo de desagüe",*** calificado como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad privada de vivienda apartamento 801, torre C del proyecto de vivienda **SAN MIGUEL II** quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres (3) categorías

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: *"Los **Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso** alimentación, vestido y **vivienda adecuados,** y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados |Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento"* (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete (7) condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en ***"1. Filtración en tubo de desagüe",*** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **23-769 del 14 de diciembre de 2023** situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados, al verse afectada la habitabilidad y uso adecuado del inmueble.

B. Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente investigación la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, obtuviera,

para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

C. Reincidencia en la comisión de la infracción: Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no se evidencia que la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, se le haya sancionado por conductas iguales a la que es objeto de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

D. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

E. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

F. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes. Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, conlleva a la vulneración concreta de obligaciones, y/o prohibiciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que acarrean la observancia de tales aspectos.

G. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa no se evidencia que se hubiere emitido orden impartida por autoridad alguna, razón por la cual este criterio no resulta aplicable al caso concreto y no será aplicado a la hora de graduar la sanción.

H. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: No se evidenció en el curso de esta investigación que la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORAS.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, presentara escritos en donde reconociera o aceptara la infracción, por ende, no existe reconocimiento ni aceptación expresa de la comisión de la infracción por

parte del investigado, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

7. Indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL ($10.000) y QUINIENTOS MIL ($500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat[3].

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar 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), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

> *"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*
>
> *Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*
>
> *Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas.* ***En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso****. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*
>
> *Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979.* ***Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."*** *(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

---

[3] el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar 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), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013)

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

$$VP = (VH)\ \$500.000 \times \frac{(IPC\text{-}F)\ 152{,}27}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 110.340.580$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: http://www.dane.gov.co/.

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS ($ 2.202.812) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS ($110.340.580) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el "*cumplimiento de la legalidad*", la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el "*reproche recae sobre la mera conducta*", o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma[4]; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa, al no haberse acogido el investigado a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción así:

Multa por valor de **CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($45.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($9.930.652) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**.

[4] Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P, Gil Botero, Enrique.
.

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

$$VP = (VH)\ \$45.000 \times \frac{(IPC\text{-}F)\ 152{,}27}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 9.930.652$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo ***"1. Filtración en tubo de desagüe",*** evidenciados en el apartamento 801 torre C del proyecto de vivienda **SAN MIGUEL II**, que constituyen deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **23-769 del 14 de diciembre de 2023**; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($45.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($9.930.652) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo ***"1. Filtración en tubo de desagüe",*** evidenciados en el apartamento 211 del proyecto de vivienda **SAN MIGUEL II**, ya que dicha

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

afectación constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **23-769 del 14 de diciembre de 2023.** Lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre $10.000 a $500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987**.**

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada el día hábil siguiente a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato de Conceptos Varios" al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que deberá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente, o por medios electrónicos en el siguiente Enlace: https://pagosweb.shd.gov.co/notributarios/consulta , o en la página de Secretaría Distrital de Hacienda, "Pagos Bogotá" opción 'Otros pagos'. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde el día siguiente a la fecha en que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 articulo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

RESOLUCIÓN No. 016 DEL 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico notificaciones@mdconstructora.com, de acuerdo autorización mediante radicado No. **1-2025-27009** y en el RUES consultado el 21 de enero de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al propietario del apartamento 801 torre C del proyecto de vivienda **SAN MIGUEL II**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico espitiaba20@gmail.com , o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante este Despacho y el de Apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DECIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

Dada en Bogotá, a los veintidós (22) días del mes de enero de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

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

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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, los Decretos Distritales 572 de 2015 y 653 de 2025 y, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE:

La Subdirección hoy Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja **1-2023-14474 del 30 de marzo de 2023**, presentada por **QUIMBERLY TATIANA GARCÍA**, en calidad de propietaria del apartamento 102, torre B del proyecto de vivienda **MIRADOR DEL VIRREY I**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas privadas** de dicho inmueble, ubicado en la **carrera 13 este No. 66-15 sur** de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORAS.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2023-14474-1.**

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora, es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **2014198.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. **2-2023-33319 del 19 de abril de 2023,** se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Así mismo se comunicó a la propietaria del apartamento 1201, torre 4 en su condición de quejoso mediante radicado **2-2023- 33320 del 19 de abril de 2023.**

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 del radicado **1-2023-21397 del 10 de mayo de 2023**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Entidad mediante radicados **2-2023-44860 y 2-2023-44865,** todos**, del 14 de junio de 2023,** se comunicó a la sociedad enajenadora, y el propietario del apartamento 102 torre B respectivamente, que el día **28 de junio de 2023 a las 12:15 am**, se realizaría la visita de

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió **DORIS RODRÍGUEZ,** en su calidad de apoderada de la propietaria del apartamento 102 torre B del proyecto de vivienda **MIRADOR DEL VIRREY I;** por parte de la sociedad enajenadora NO se hizo presente **representante alguno**; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **23-335 del 24 de julio de 2023,** en el cual se concluyó:

*"(...)**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 2 de julio de 2022, zona privada.***

HALLAZGOS.

1. <u>Humedades en zona de las habitaciones, cuarto de estudio y sala comedor</u>

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona la presencia de humedades en diferentes zonas de la unidad privada, al momento de la visita se puede verificar que en la habitación principal se presenta humedad sobre el muro del costado de la fachada en parte del antepecho, estas se manifiestan con manchas blancas y huellas del agua que se filtran del marco de la ventana (Imagen 3,4 y 8) así mismo en la parte inferior del muro lateral derecho se presente humedad activa (Imagen 5).

En zona del cuarto de estudio se pudo evidenciar que sobre la esquina inferior del muro se presenta filtración a través de la fachada generando humedad en esta zona (Imagen 6), lo mismo que se presenta en la zona de la sala donde sobre el muro de la fachada se presenta filtración en la parte inferior (Imagen 7)

Sobre las ventanas de la habitación principal, cuarto de estudio y en zona de la sala se presenta filtraciones a través de los marcos de las ventanas generando oxido en las mismas (Imágenes 8, 9 y 10).

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva que se califica como **<u>AFECTACIÓN GRAVE</u>**, afectando las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble, contraviniendo lo dispuesto por el Acuerdo 20 de 1995 por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá que dispone lo siguiente:*

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

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 cualquier otro agente deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

2. Desprendimiento bloque de la habitación principal:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona afectación en bloques de la unidad privada, al momento de la visita se puede verificar que en la habitación principal sobre el muro de la fachada se presenta desprendimiento de uno de los bloques (Imagen 11) se manifiesta que este se entregó así y desde entonces se ha solicitado a la sociedad enajenadora atender la afectación sin recibir hasta la fecha solución alguna.

Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva que se califica como AFECTACIÓN LEVE, contraviniendo lo dispuesto por el Código de la Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 que establece lo siguiente:

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LAPROTECCIÓN 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.

A través de Auto No. **2547 del 21 de septiembre de 2023** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORAS.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 23-335 del 24 de julio de 2023**, producto de la visita técnica realizada el **día 28 de junio de 2023**, al proyecto de vivienda **MIRADOR DEL VIRREY I**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 2547 del 21 de septiembre de 2023** fue notificado electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 78946** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 17 de enero de 2024.**

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 2547 del 21 de septiembre de 2023** fue comunicado al propietario del apartamento 102, torre B en su condición de quejoso mediante radicado No. **2-2023-70032 de fecha 29 de septiembre de 2023,** el cual fue entregado el día **2 de octubre 2023.**

La sociedad enajenadora presentó descargos dentro del término señalado en el Auto de Apertura No. **2547 del 21 de septiembre de 2023**, mediante correo electrónico de fecha **21 de diciembre de 2023** y radicado **1-2023-50431** del **22 de diciembre de 2023**. En dicho

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

escrito, rindió las explicaciones que consideró pertinentes, aportó pruebas documentales, solicitó la realización de una audiencia de mediación, así como la revocatoria del mismo.

En razón a lo anterior, este Despacho citó a audiencia de mediación para el **15 de septiembre de 2025**., mediante los oficios con radicados Nos. **2-2025-56244 y 2-2025-56228** del mismo día, mes y año. Dicha diligencia no pude llevarse a cabo por la inasistencia del propietario del apartamento 102 torre B, en su condición de quejoso, tal como se evidencia en la Constancia de Inasistencia No. **2025-SDHT-1-2023-14474-1**

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 2410 del 24 de noviembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORAS.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada y al propietario del apartamento 102, torre B en su condición de quejoso, a través de correo electrónico de fecha **28 de noviembre de 2025,** según **ID MENSAJE 261834 y 261843** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2410 del 24 de noviembre de 2025**, la sociedad enajenadora **NO** presentó sus alegatos de conclusión.

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su Resolución, está Dirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS 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 inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 572 de 2015 y 653 de 2025.

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 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a

vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "(…) *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 (…)***"

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **MIRADOR DEL VIRREY I.**

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

> *''Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que* ***lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."*** *(Subrayas y negrillas fuera de texto)*
>
> *"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente,*

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho.".

Cabe precisar que la garantía del debido proceso no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características. Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con las normas sustantivas y el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario se han superado o son inexistentes.

Este Despacho precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en el Informe de verificación de hechos No. **23-335 del 24 de julio de 2023**, se determinó que el hallazgo: ***"1. Humedades en zona de las habitaciones, cuarto de estudio y sala comedor" y "2. Desprendimiento bloque de la habitación principal",*** constituye deficiencias constructivas **GRAVE y LEVE** respectivamente. Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015.

La sociedad enajenadora presentó **Descargos** dentro del término señalado para tal fin en el Auto de Apertura **2547 del 21 de septiembre de 2023,** con radicado **1-2025-50431 del 22 de diciembre de 2023,** aportando pruebas documentales así:

- Prueba A. Objeción al Informe de Verificación de Hechos.
- Prueba B. Acta de entrega
- Prueba C. Manual de zonas comunes.
- Certificado de existencia y representación legal de M+D CONSTRUCTORA S.A.S.

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

- Copia de la cédula de ciudadanía del representante legal de M+D CONSTRUCTORA S.A.S

De acuerdo con lo aportado por la investigada el despacho mediante **Auto No. 2410 del 24 de noviembre de 2025,** se negó de la prueba A **objeción al informe verificación de hechos,** dado que como se manifestó en dicho acto administrativo, carecía de utilidad y pertinencia dado que la entidad fundamentó la apertura de investigación administrativa en le informe de verificación de hechos No. 23-335 de 24 de julio de 2023.

Ahora bien, Como mecanismo de defensa, la investigada aportó Acta de entrega de la unidad privada 102 torre B, en la cual se evidencia que dicho inmueble fue entregado el día 2 de julio de 2022 y firmado de recibido por parte de la señora **QUIMBERLY TATIANA GARCÍA.** Así mismo, aportó manual de zonas comunes esenciales.

Finalmente, anexó certificado de existencia y representación legal expedido el 20 de noviembre de 2023, mediante el cual se acredita que la sociedad investigada se encuentra activa y sin anotaciones relacionadas con su disolución y aportó cédula de representante legal.

Sobre estas documentales es del caso señalar, que se valoran las pruebas aportadas por estar directamente relacionadas con la unidad privada de vivienda apartamento102, torre B del proyecto de vivienda **MIRADOR DEL VIRREY I**, que es el que es objeto de la presente investigación, por ser pertinentes y conducentes al esclarecimiento de los hechos.

Los documentos aportados que resultan conducentes al ser un medio probatorio permitido por la normatividad; cumple con los requisitos de pertinencia toda vez que su contenido guarda relación directa con el hecho de la queja y que motivaron la apertura a la investigación, esto en relación con las pruebas que guardan relación directa con las áreas comunes del proyecto de vivienda en cuestión. De igual forma, estas pruebas se consideran útiles en tanto provee valor a los análisis a desarrollar por el Despacho, de manera que, es en sí misma, una herramienta para la toma de la decisión de fondo.

De lo anterior se puede colegir que, pese a lo aportado por la investigada como mecanismo de defensa, no se observan elementos probatorios que cumplan con el propósito de demostrar la total subsanación de los hallazgos que nos ocupa.

Por consiguiente, es pertinente mencionar, que debemos atenernos al Informe de Verificación de Hechos **23-335 del 24 de julio de 2023,** ya que no se ha logrado desvirtuar ni subsanar el hallazgo.

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 572 de 2015 a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, documento

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

que se basa en la visita de inspección realizada por un equipo de profesionales idóneos con que cuenta la entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

En segundo lugar, es importante aclarar que de los profesionales que prestan sus servicios a la entidad se verifica su idoneidad, trámite en el que se revisa minuciosamente los documentos que los acreditan como profesionales, los habilitan para su ejercicio y dan fe de su experiencia, por esta razón, no hay lugar a que su conocimiento y pericia sean puestos en duda, pues, tal circunstancia, pondría en duda la buena fe con que actúa esta Autoridad Administrativa. Al respecto, la Constitución Política Nacional preceptúa:

> *"Artículo 83: Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual* ***se presumirá en todas las gestiones*** *que aquellos adelanten ante estas"*

De igual manera es dable indicar que los conceptos emitidos en el informe son una prueba documental, 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 Distrital 572 de 2015.

Por lo anterior, es claro para este Despacho que valoradas las pruebas en su conjunto y bajo las reglas de la sana crítica, no se logró acreditar por la sociedad enajenadora la inexistencia y/o superación de las deficiencias constructivas calificadas como graves en existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 102 torre B del proyecto de vivienda **MIRADOR DEL VIRREY I**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

4. Descargos

La sociedad enajenadora presentó los descargos dentro del término señalado para tal fin en el Auto de Apertura No. 2547 del 21 de septiembre de 2023, los cuales fueron remitidos mediante correo electrónico de fecha 21 de diciembre de 2023 y radicados bajo el No. 1**-2023-50431 del 22 de diciembre de 2023**. En sus manifestaciones, la investigada alega la vulneración del artículo 5 del Decreto 572 de 2015, en lo relacionado con el tiempo transcurrido entre la visita técnica y la elaboración del informe de verificación de hechos, así como la vulneración del artículo 6 ibidem, respecto del tiempo transcurrido entre dicho informe y la apertura de la investigación.

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

El enajenador planteó como argumento de defensa que los problemas de filtración se presentaron con posterioridad al vencimiento del término de garantía, por lo cual deben ser considerados como asuntos propios del mantenimiento preventivo y periódico a cargo de la administración. Señaló, además, que dicho mantenimiento debe realizarse cada seis (6) meses.

De igual forma, manifestó la falta de legitimación en la causa, en la medida en que, para el año en que se efectuó la entrega, la responsabilidad correspondía a la administración del Conjunto Mirador del Virrey. Finalmente, sostuvo que existe un hecho superado, dado que se configura una carencia actual de objeto.

Del análisis de las manifestaciones allegadas al expediente, se advierte que la investigada estructuró su línea de defensa exclusivamente con fundamento en lo previsto en el Manual de Zonas Comunes Esenciales, argumentando que, para la vigencia correspondiente al año de entrega, la competencia para la ejecución del mantenimiento de las zonas comunes del Conjunto Mirador del Virrey recaía en la administración del referido conjunto residencial.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015, corresponde a esta autoridad verificar la ocurrencia de presuntas infracciones relacionadas con deficiencias constructivas dentro de los términos de oportunidad legalmente establecidos para las faltas leves y graves.

En el presente caso, conforme a la visita técnica practicada el veintiocho (28) de junio de 2023, que dio lugar al Informe de Verificación de Hechos No. 23-335 del veinticuatro (24) de junio de 2023, se constató la existencia de deficiencias constructivas consistentes en humedades en las zonas de las habitaciones, cuarto de estudio y sala comedor, así como el desprendimiento de bloques en la habitación principal, las cuales se localizan en la zona privada de la unidad habitacional.

Así mismo, se acreditó que la entrega del apartamento 102, torre B, se realizó el dos (2) de julio de 2022 y que la queja fue presentada el treinta (30) de marzo de 2023, encontrándose vigente el término de oportunidad previsto en el Decreto Distrital 572 de 2015, razón por la cual no se configura la pérdida de competencia para el ejercicio de la potestad administrativa sancionatoria.

En consecuencia, no resulta de recibo el argumento expuesto por la parte interesada en cuanto a la improcedencia de la actuación, por cuanto las deficiencias evidenciadas no corresponden a zonas comunes ni a labores de mantenimiento ordinario a cargo de la administración del conjunto residencial, sino a presuntas fallas constructivas atribuibles al enajenador dentro del término legalmente establecido.

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Ahora bien, frente a lo manifestado por la parte interesada, que a la fecha no se ha instaurado formalmente ninguna posventa de parte de los propietarios, este Despacho advierte que el hecho de que no repose en el expediente una solicitud formal de posventa presentada por los propietarios no desvirtúa la existencia de las deficiencias constructivas verificadas ni exonera al enajenador de las responsabilidades derivadas del régimen de garantías previsto en la Ley 1480 de 2011 y el Decreto 735 de 2013.

En efecto, si bien se indicó que M+D cumple con las garantías conforme a los términos legales, se constató que en el acta de entrega del inmueble se dejaron consignadas diversas inconsistencias detectadas por los adquirentes al momento de recibir el apartamento, circunstancia que evidencia la existencia de observaciones técnicas desde la entrega y desvirtúa la afirmación según la cual no se presentaron reclamaciones relacionadas con el estado del inmueble.

En consecuencia, la ausencia de un trámite formal de posventa no resulta suficiente para desconocer los hallazgos técnicos ni para desvirtuar la oportunidad y procedencia de la queja presentada, máxime cuando las deficiencias fueron debidamente acreditadas mediante visita técnica y se encuentran dentro del término legal de garantía aplicable.

En razón a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Dirección está encaminado a verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 del 2015, en armonía con lo estipulado en el CPACA y demás normas relacionadas.

En mérito de lo expuesto, esta Dirección concluye que en la presente actuación administrativa se encuentra demostrada la trasgresión de la normatividad aplicable, conforme quedó consignado en el Informe de Verificación de Hechos **23-335 del 24 de julio de 2023**, documento que fue elaborado de manera lícita, conforme a los parámetros previstos en el CPACA y el Decreto Distrital 572 de 2015, y que no fue desvirtuado por la investigada a lo largo de la actuación administrativa.

De igual manera, se precisó que, en materia de derecho administrativo sancionador, la configuración de la infracción no exige la demostración de un daño efectivo. Lo relevante es la realización de una conducta que desconoce un deber jurídico y que, por su sola ocurrencia, genera un riesgo o potencial amenaza al bien jurídico protegido. Esta postura es consistente con la doctrina del Consejo de Estado, que ha reiterado que el objeto del reproche administrativo recae sobre la vulneración del deber objetivo de cuidado, con independencia de la existencia de un perjuicio material plenamente acreditado.

Así mismo, se constató que la investigada contó con plena garantía de su derecho de defensa y contradicción, al disponer de la posibilidad de aportar, solicitar, controvertir y

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

participar en la práctica de las pruebas, sin que hubiese logrado demostrar irregularidad alguna en la obtención, incorporación o valoración del material probatorio utilizado por la Administración.

Finalmente, se observa que la valoración de las pruebas se efectuó conforme a las reglas de la sana crítica, atendiendo a criterios de lógica, experiencia y apreciación racional del conjunto probatorio, razón por la cual no prosperan los argumentos orientados a cuestionar la apreciación realizada por la autoridad.

En consecuencia, se encuentra plenamente acreditada la responsabilidad administrativa por la infracción detectada, y este despacho queda habilitado para imponer la sanción correspondiente, en aplicación del principio de legalidad y en ejercicio legítimo de la potestad sancionatoria conferida a la Administración.

De igual forma la sociedad enajenadora como se pudo evidenciar no presentó alegatos de conclusión en el término establecido.

De lo expuesto es dable concluir que para el momento de expedición del presente acto administrativo no se logró demostrar la inexistencia y/o superación de los hechos investigados, analizadas las pruebas en conjunto se demostró que el Despacho conserva competencia temporal para sancionar, se comprobó la existencia de afectaciones graves y la sociedad enajenadora no aportó pruebas fehacientes que puedan demostrar la inexistencia y/o superación de las mismas. Por lo anterior, se impondrá sanción administrativa frente a los hallazgos investigados, teniendo en cuenta la conducta asumida por la sociedad enajenadora.

En consonancia con lo anterior es importante traer a colación que esta Entidad tiene como objetivo garantizar que los enajenadores y arrendadores de vivienda cumplan con la normatividad exigida por la Constitución y las leyes que regulan su actividad. Lo anterior, a fin de garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna, de tal manera que dicho derecho no está sujeto a la libre disposición de las personas, dado que su vulneración o inobservancia podría acarrear consecuencias desfavorables en contra de la seguridad e integridad de quienes habitan un inmueble. Así ha sido reconocido por la Corte Constitucional Colombiana en sentencias T - 420 de 2018, T-341 de 2016, T-698 de 2015, T-760 de 2015, T-526 de 2012, T-109 de 2011 y T-199 de 2010 al señalar:

> *"En efecto, la jurisprudencia de esta Corte ha establecido que el derecho fundamental a la vivienda digna conlleva la obligación correlativa, a cargo del Estado, de garantizar que las personas residan en viviendas que se ubiquen en lugares en donde la seguridad e integridad de sus habitantes no estén amenazadas[1]".*
>
> *"Alcance del derecho a la vivienda digna:*

[1] Corte Constitucional de Colombia, Sentencia T - 420 de 2018, M.P, Lizarazo Ocampo, Antonio José

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

6.1. De acuerdo con el artículo 51 de la Carta Política, todas las personas tienen derecho a vivienda digna, para lo cual el Estado fijará las condiciones necesarias con el fin de hacerlo efectivo y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación de largo plazo y formas asociativas de ejecución de programas en la materia. Igualmente, según dispone el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en adelante PIDESC, y otros instrumentos internacionales, toda persona tiene derecho "a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia" (art. 11, núm. 1º).

Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, tener vivienda digna significa "disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable". Se trata de un derecho que debe ser reconocido progresivamente, tal como lo ha señalado el Comité cuando afirma que "la plena efectividad de todos los derechos económicos, sociales y culturales en general no podrá lograrse en un breve período de tiempo".

(…). De igual manera, ha establecido que este derecho no debe contener una interpretación restrictiva, la cual lo limite simplemente a contar con un "techo por encima de la cabeza", sino que este debe implicar el "derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte".

En ese sentido, señala que lo anterior se justifica, en primer lugar, dada la relación de este derecho con otros derechos humanos como la vida digna; y, por otro lado, en lo dispuesto en el artículo 11 del Pacto, el cual establece que no se debe entender como vivienda en sentido estricto, sino como vivienda adecuada, lo que significa que el lugar que se considere como tal, debe contar con una seguridad y una infraestructura básica entre otros muchos elementos, todos ellos acompañados del calificativo "adecuados".

A la luz de lo antes mencionado, el concepto de adecuación cobra gran importancia en relación con el derecho a la vivienda, pues sirve como parámetro para determinar los factores que se deben tener en cuenta al momento de considerar una vivienda como adecuada o no, conforme con lo señalado por el Pacto. Así, los aspectos que se deben identificar para que se configure el derecho a una vivienda digna y adecuada son, a saber: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural.

(…) la Corte, también ha sido clara en establecer que la materialización del derecho fundamental a la vivienda digna no implica únicamente la posibilidad de adquirir un inmueble para su habitación, sino, a su vez, que dicho acceso sea real y estable en el sentido de que el bien otorgado permita su goce efectivo y se constituya en un lugar adecuado para que "una persona y su familia puedan desarrollarse en condiciones de dignidad".

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

> *(…) Por ende, es claro que a la luz de los instrumentos internacionales, de los cuales Colombia hace parte, y de la jurisprudencia constitucional, el derecho fundamental a la vivienda digna cuenta con una interpretación amplia, que incluye el concepto de vivienda adecuada; lo que significa que no se concreta con la entrega de un inmueble, sino que este debe ser adecuado para la habitación de quien tiene el derecho, permitiendo su goce real y efectivo para que en él se pueda vivir de manera digna".*

En conclusión, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas de carácter graves existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 102 torre B del proyecto de vivienda **MIRADOR DEL VIRREY I**, consistentes en **"1. Humedades en zona de las habitaciones, cuarto de estudio y sala comedor" y "2. Desprendimiento bloque de la habitación principal",** de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda y por tanto de las deficiencias constructivas objeto de la queja y evidenciadas en la visita técnica que dio origen al Informe de Verificación de Hechos obrante en el expediente.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyos hallazgos fueron verificados en el Informe de Verificación de Hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de verificación de hechos No. **23-335 del 24 de julio de 2023** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hallazgos **"1. Humedades en zona de las habitaciones, cuarto de estudio y sala comedor"** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE y "2. Desprendimiento bloque de la habitación principal",** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **LEVE**, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble, además no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE y LEVE** respectivamente, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que con el hallazgo **"1. Humedades en zona de las habitaciones, cuarto de estudio y sala comedor" y "2. Desprendimiento bloque de la habitación principal"**, se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

- **DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015**

"*Artículo 2°.* *Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:*
(…)
Deficiencia constructiva: Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Desmejoramiento de especificaciones: Es 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 modelos de contratos.
(…)
Afectaciones graves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas 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…"

1. ***Humedades en zona de las habitaciones, cuarto de estudio y sala comedor***

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 cualquier otro agente deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

2. Desprendimiento bloque de la habitación principal:

Código de la Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 que establece lo siguiente:

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LAPROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130)ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o juridica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración a que no existe prueba suficiente que lleve a convencimiento y certeza de que los hallazgos fueron subsanados en su totalidad por la sociedad enajenadora, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza, imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto del hallazgo **"1. Humedades en zona de las habitaciones, cuarto de estudio y sala comedor" y "2. Desprendimiento bloque de la habitación principal",** calificado como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE y LEVE** respectivamente, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad privada de vivienda apartamento 102 torre B del proyecto de vivienda **MIRADOR DEL VIRREY I** quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres (3) categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: *"Los **Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso** alimentación, vestido y **vivienda adecuados,** y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados |Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento"* (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete (7) condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en **"1. Humedades en zona de las habitaciones, cuarto de estudio y sala comedor" y "2. Desprendimiento bloque de la habitación principal"**, constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **23-335 del 24 de julio de 2023** situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados, al verse afectada la habitabilidad y uso adecuado del inmueble.

B. Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente investigación la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

C. Reincidencia en la comisión de la infracción: Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no se evidencia que la sociedad enajenadora **MANAGEMENT +**

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S, identificada con NIT **900.675.805-3**, se le haya sancionado por conductas iguales a la que es objeto de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

D. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

E. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

F. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes. Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, conlleva a la vulneración concreta de obligaciones, y/o prohibiciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que acarrean la observancia de tales aspectos.

G. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa no se evidencia que se hubiere emitido orden impartida por autoridad alguna, razón por la cual este criterio no resulta aplicable al caso concreto y no será aplicado a la hora de graduar la sanción.

H. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: No se evidenció en el curso de esta investigación que la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORAS.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, presentara escritos en donde reconociera o aceptara la infracción, por ende, no existe reconocimiento ni aceptación expresa de la comisión de la infracción por parte del investigado, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

7. Indexación de la multa a imponer

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL ($10.000) y QUINIENTOS MIL ($500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat[2].

[2] el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar 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), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013)

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar 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), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

> *"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*
>
> *Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*
>
> *Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas.* ***En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso****. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*
>
> *Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979.* ***Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."*** *(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = (VH)\ \$500.000 \text{ ---------- } \frac{\text{(IPC-F) } 152{,}27}{\text{(IPC-I) } 0{,}69} = \$\ 110.340.580$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor,

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: http://www.dane.gov.co/.

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS ($ 2.202.812) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS ($110.340.580) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el "*cumplimiento de la legalidad*", la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el "*reproche recae sobre la mera conducta*", o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma[3]; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa, al no haberse acogido el investigado a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción así:

Multa por valor de **CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($45.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($9.930.652) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**.

$$VP = (VH)\ \$45.000 \frac{(IPC\text{-}F)\ 152{,}27}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 9.930.652$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo ***"1. Humedades en zona de las habitaciones, cuarto de estudio y sala comedor" y "2.***

[3] Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P, Gil Botero, Enrique.
.

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Desprendimiento bloque de la habitación principal", evidenciados en el apartamento 801 torre C del proyecto de vivienda **MIRADOR DEL VIRREY I**, que constituyen deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE y LEVE** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **23-335 del 24 de julio de 2023**; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($45.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($9.930.652) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo ***"1. Humedades en zona de las habitaciones, cuarto de estudio y sala comedor" y "2. Desprendimiento bloque de la habitación principal",*** evidenciados en el apartamento 211 del proyecto de vivienda **MIRADOR DEL VIRREY I**, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE y LEVE** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **23-335 del 24 de julio de 2023.** Lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre $10.000 a $500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987**.**

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada el día hábil siguiente a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato de Conceptos Varios" al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que deberá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente, o por medios electrónicos en el siguiente Enlace: https://pagosweb.shd.gov.co/notributarios/consulta , o en la página de Secretaría Distrital de Hacienda, "Pagos Bogotá" opción 'Otros pagos'. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde el día siguiente a la fecha en que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 articulo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con NIT **900.675.805-3**, y representada legalmente por **JOHN MAICOL BLANCO ROSALES** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico notificaciones@mdconstructora.com, de acuerdo autorización mediante radicado No. **1-2023-50431** y en el RUES consultado el 21 de enero de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

RESOLUCIÓN No. 021 DEL 23 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la propietaria del apartamento 102 torre B del proyecto de vivienda **MIRADOR DEL VIRREY I**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico quimberly.garcia03@gmail.com , o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante este Despacho y el de Apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DECIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

Dada en Bogotá, a los veintitrés (23) días del mes de enero de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon Fredy Gómez Trujillo– Abogado Contratista-DICV
Revisó: Luz Inés Sandoval E– Abogada Contratista-DICV

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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, los Decretos Distritales 653 de 2025 y, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE:

La Subdirección hoy Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 27 y en el parágrafo del artículo 111 del Decreto Distrital 653 de 2025. asumió el conocimiento de la queja **1-2024-21055 del 27 de mayo de 2024**, presentada por **NATHALIE MUNEVAR ARIAS**, en calidad de propietaria del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR JOHANNA III,** con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas comunes** de dicho inmueble, ubicado en la **calle 19ª # 96C-19** en la ciudad de Bogotá D.C., en contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4,** y representada legalmente por **RICARDO HENRY PERDOMO PERDOMO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-21055-1.**

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora, es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **2018031.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1], mediante comunicación con radicado No. **2-2024-29993 del 18 de junio de 2024,** se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Así mismo se comunicó al quejos y al administrador y/o representante legal mediante radicado **2-2024-29995 y 2-2024-29994 del 18 de junio de 2024.**

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

[1] *"Por el cual se expide el Decreto Unico del Sector Hábitat".*

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

descorrió el traslado de la queja mediante radicado **No. 1-2024-25398 del 5 de julio de 2024**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Entidad mediante radicados **2-2024-36998, 2-2024-37000 y 2-2024-36999,** todos**, del 13 de agosto de 2024,** se comunicó a la sociedad enajenadora, y administrador del proyecto de vivienda respectivamente, que el día **26 de agosto de 2024 a las 3:15 pm**, se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Mediante correo electrónico de fecha 26 de agosto de 2024 la entidad se comunicó con la sociedad enajenadora, quejos y administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda para cancelar la visita por temas logísticos.

A través de radicado No. 1-2024-31492 del 28 de agosto de 2024 se presentó un alcance a la queja.

Dado lo sucedido, mediante radicados **2-2024-41287, 2-2024-41289 y 2-2024-36999,** todos**, del 13 de agosto de 2024,** se comunicó a la sociedad enajenadora, y administrador del proyecto de vivienda respectivamente, que el día **19 de septiembre de 2024 a las 3:15 pm**, se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió **NATHALIE ,UNEVAR ARIAS,** en su calidad de propietaria del apartamento 201 del proyecto de vivienda **;** por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **SERGIO PERDOMO PERDOMO**; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-673 del 20 de diciembre de 2024,** en el cual se concluyó:

> ***"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE****: Las zonas comunes no esenciales no han sido entregados. El primer apartamento fue entregado aproximadamente en mayo de 2022.*
>
> ***HALLAZGOS***
>
> ***1. No hay entrega de zonas comunes:***
>
> *Los copropietarios manifiestan que, hasta la fecha de la visita técnica, no se han hecho entrega de las áreas comunes esenciales de manera formal.*

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Por lo tanto, se estaría incumpliendo lo que menciona en el Art. 24 de la Ley 675 de 2001,

ARTICULO 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, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. (Subrayado fuera de Texto)

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso de los bienes comunes y se califica como ***Afectación Grave***

3. Humedad en el sótano de la edificación

En la diligencia se observa que, si existen unos puntos en el muro de contención que colinda con el predio vecino, uno de ellos es en la esquina que queda entre el muro mencionado y un cuarto de aseo (ver imagen 2), el otro punto es cerca a la columna después de la esquina anterior mencionada, se evidencia que el agua se ha quedado aposada por falta de drenajes, en los depósitos privados comentan que también sucede lo mismo. Una de las propietarias facilita la entrada a uno de ellos y si se evidencia la mancha causada por el agua.

De acuerdo con lo anterior, se debe dar cumplimiento a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10, que en su capítulo H.2., referente a los estudios geotécnicos, disponen:

H.2.2.2.1-Contenido - El estudio geotécnico definitivo debe contener como mínimo los siguientes aspectos: (e) De las recomendaciones para diseño Los parámetros geotécnicos para el diseño

estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Titulo

De las recomendaciones para la protección de edificaciones y predios vecinos - Cuando las condiciones del terreno y el ingeniero encargado del estudio geotécnico lo estime necesario, se hará un capítulo que contenga: estimar los asentamientos ocasionales originados en descenso del nivel freático, así como sus efectos sobre las edificaciones vecinas, diseñar un sistema de soportes que garantice la estabilidad de las edificaciones o predios vecinos, estimar los asentamientos inducidos por el peso de la nueva edificación sobre las construcciones vecinas, calcular los asentamientos y deformaciones laterales producidos en obras vecinas a causa de las excavaciones, y cuando las deformaciones o asentamientos producidos por la excavación o por el descenso del nivel freático superen los limites permisibles deben tomarse las medidas preventivas adecuadas.

(g) De las recomendaciones para construcción. Sistema Constructivo Es un documento complementario o integrado al estudio geotécnico definitivo, de obligatoria elaboración por parte del ingeniero geotecnista responsable, de acuerdo con lo establecido en el numeral H.8.1. La entrega de este documento o su inclusión como un numeral del informe, deberá ser igualmente verificada por las autoridades que expidan las licencias de construcción. En el sistema constructivo se deben establecer las alternativas técnicamente factibles para solucionar los problemas geotécnicos de excavación y construcción. Para proyectos de categoría Alta o Especial (véase el numeral H.3.1.1) se debe cumplir lo indicado en el numeral H.2.2.3.

H.2.3-AGUA SUBTERRÁNEA

En las cimentaciones el problema más frecuente encontrado durante el proceso de excavación y construcción es la existencia del agua subterránea libre o confinada. La presencia de agua, en relación a los esfuerzos, produce una disminución de las propiedades, tal como se indica en H.2.4.1 para la resistencia, además de flujo y erosión interna. Los estudios geotécnicos deberán analizar la existencia de agua libre, flujos potenciales de agua subterránea y la presencia de paleo cauces.

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad, se clasifica como ***AFECTACIÓN GRAVE***

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

4. Puertas parqueaderos, dificultad de apertura y cierre

En la visita se evidencia que efectivamente las dos puertas eléctricas presentan problemas en la apertura y cierre de las mismas. Nunca han hecho entrega de las especificaciones técnicas de las puertas.

Título II PARA LA SEGURIDAD Capitulo 8 EN LAS CONSTRUCCIONES del Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que indica: "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 Capitulo 3 LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTÍCULO 114 del Código de la policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que indica

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.

También se cita a la Resolución No 14 861 del 4 de octubre de 1985 del Ministerio de Salud

PUERTAS" CAPITULO III "AMBIENTES INTERIORES ACCESIBILIDAD: ENTRADAS Y

Artículo 41°- Mecanismos de apertura en puertas. Los mecanismos de apertura en puertas cumplirán como mínimo las siguientes condiciones

No deberán requerir para su accionamiento maniobras complicadas o esfuerzos superiores a las capacidades de cualquier persona.

Los materiales de puertas, chapas, cerraduras y otros elementos que intervengan en su construcción deberán cumplir las normas técnicas oficiales vigentes en la materia.

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad, se clasifica como ***AFECTACIÓN GRAVE***

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado.

7.1. Primer piso

En la diligencia, manifiestan los propietarios que la zona de parqueo en el primer piso del edificio no corresponde a lo ofertado por el enajenador, porque incluía zonas verdes en este espacio. Para ello se realiza la revisión de los planos radicados en la entidad con el No. 400020220054 del 25 de marzo de 2022, donde se evidencia que efectivamente los planos no corresponden con lo que está construido en el momento de la visita técnica. En el área que corresponde una zona verde se encuentra señalizado el parqueadero 202 (ver imagen 12). Donde debería estar el parqueadero para personas con movilidad reducida se encuentran señalizados los estacionamientos número 405 y 402 (ver imagen 13). También en la zona donde estaría el cuarto de aseo y el baño PCMR se encuentra señalizado el estacionamiento número 304.

Adicionalmente con respecto al actual estacionamiento 304 (ver imágenes 14 y 15) se observa que en la zona para maniobra está incumpliendo la norma ya que tiene un bloqueo que es la columna, por lo tanto, el ancho del parqueadero se reduce.

Por lo tanto, No cumple con lo ofertado en planos, y debe cumplir con lo que señala el Art. 7 de la Ley 400 de1997.

ARTICULO 7°.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

También se debe dar cumplimiento el Decreto 1108 de 2000

ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera: a. Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios.

Las dimensiones son de 4,50 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes y se califica como ***AFECTACIÓN GRAVE***

7.2. Escalera primer piso a semisótano.

Este punto se realiza por oficio, ya que se observa que las escaleras que comunican el primer piso y el semisótano no cuentan con pasamanos.

DECRETO 340 DE 2012

K.3.8.3.9 Pasamanos mayor de 0.95 m.

La altura de los pasamanos no puede ser menor a 0.85 m. ni

Como no se menciona de obligatorio cumplimiento la NTC 4145, nos debemos remitir al Decreto 1538 de 2005 que lo establece de obligatorio cumplimiento:

ARTICULO 9. CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO PARAGRAFO Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas Colombianas para el diseño. construcción o adecuación de los edificios de uso público:

c) NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras",

ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7 del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública. pasillos.

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad, se clasifica como ***AFECTACIÓN GRAVE***

A través de Auto No. **1487 de 14 de julio de 2025,** este Despacho abrió investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS.,** identificada con **NIT 901033170-4,** representada legalmente por **MARTA MARIA DELGADO MONTOYA** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 24-673 del 20**

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

de diciembre de 2024, producto de la visita técnica realizada el **día 19 de septiembre de 2024**, al proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR JOHANNA III**.

Para notificar el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1487 de 14 de julio de 2025** a la sociedad investigada se citó electrónicamente como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 213032** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 27 de agosto de 2025.**

Dada la no comparecencia de representante legal de la sociedad enajenadora para notificarse personalmente, se realizó AVISO DE NOTIFIACIÓN de manera electrónica como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 230188** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 30 de septiembre de 2025**

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1487 de 14 de julio de 2025** fue comunicado a la quejosa y al administrador, representante legal y/o apoderado del proyecto de vivienda, electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 213745 y 213743** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 28 de agosto de 2025.**

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 1487 de 14 de julio de 2025**, la sociedad enajenadora **no presentó Descargos**, ni allegó documento alguno mediante el cual rindiera explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente.

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 2571 del 15 de diciembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4,** y representada legalmente por **RICARDO HENRY PERDOMO PERDOMO** (o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada y al administrador, representante legal y/o apoderado del proyecto de vivienda en su condición de quejoso, a través de correo electrónico de fecha **22 de diciembre de 2025,** según **ID MENSAJE 269223 y 269223** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2571 del 15 de diciembre de 2025**, la sociedad enajenadora **NO** presentó sus alegatos de conclusión.

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su Resolución, está Dirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ANÁLISIS 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 inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y el Decreto Distrital 653 de 2025.

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 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Ley 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "(…) *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 (…)***"

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4,** y representada legalmente por **RICARDO HENRY PERDOMO PERDOMO** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR JOHANNA III.**

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

> *‘‘Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que* ***lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."*** *(Subrayas y negrillas fuera de texto)*
>
> *"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho.”.*

Cabe precisar que la garantía del debido proceso no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características. Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con las normas sustantivas y el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario se han superado o son inexistentes.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Este Despacho precisa que inició la presente investigación, debido a que en el Informe de verificación de hechos No. **24-673 del 20 de diciembre de 2024**, se determinó que losl hallazgos: ***"1. No hay entrega de zonas comunes", "3. Humedad en el sótano de la edificación", "4. Puertas parqueaderos, dificultad de apertura y cierre", "7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado", ("7.1. Primer piso" y "7.2. Escalera primer piso a semisótano",*** constituye deficiencias constructivas **GRAVES** respectivamente. Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015.

La sociedad enajenadora descorrió la queja mediante radicado **No. 1-2024-25398 del 5 de julio de 2024**, Adicionalmente, una vez revisado el expediente este Despacho advierte que dentro de la actuación administrativa no reposa escrito de descargos ni alegatos allegados por la sociedad enajenadora en los que se controvierta el hallazgo objeto de este trámite. Igualmente, no existen otros elementos probatorios distintos al informe de verificación de hechos **No. 24-673 del 20 de diciembre de 2024** que permitan acreditar la inexistencia y/o subsanación de los hechos investigados.

Por su parte, la quejosa tampoco se manifestó frente a los actos administrativos aquí mencionados.

De lo anterior se puede colegir que, la investigada no utilizó ni aportó ningún elemento probatorio que cumplan con el propósito de demostrar la subsanación del hallazgo que nos ocupa, así como tampoco expuso argumento de defensa ni pruebas que desvirtuaran el Informe de Verificación de Hechos **No. 24-673 del 20 de diciembre de 2024**, por lo que es pertinente mencionar:

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 572 de 2015 a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, documento que se basa en la visita de inspección realizada por un equipo de profesionales idóneos con los que cuenta la Entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

En segundo lugar, es importante indicar que la Secretaría verifica la idoneidad de los profesionales que le prestan sus servicios, trámite en el que se revisan minuciosamente los documentos que los acreditan como profesionales, los que les habilitan para su ejercicio y dan fe de su experiencia, por esta razón, no hay lugar a que su conocimiento y pericia sean puestos en duda, pues, tal circunstancia, pondría en duda la buena fe con que actúa esta Autoridad Administrativa. Al respecto, la Constitución Política Nacional preceptúa:

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

> *"Artículo 83: Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual* ***se presumirá en todas las gestiones*** *que aquellos adelanten ante estas"*

De igual manera es de indicar que los conceptos emitidos en el informe son una prueba documental, 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 Distrital 653 de 2025.

Por lo anterior, es claro para este Despacho que valoradas las pruebas en su conjunto y bajo las reglas de la sana crítica, no se logró acreditar por la sociedad enajenadora la inexistencia y/o superación de las deficiencias constructivas calificadas como **GRAVE** en el **área común** del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR JOHANNA III**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

4. Descargos y Alegatos

Como se viene señalando, la sociedad enajenadora **no presentó Descargos ni alegatos, ni allegó documento** alguno mediante el cual rindiera explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda y por tanto de las deficiencias constructivas objeto de la queja y evidenciadas en la visita técnica que dio origen al Informe de Verificación de Hechos obrante en el expediente.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyos hallazgos fueron verificados en el Informe de Verificación de Hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de verificación de hechos No. **24-673 del 20 de diciembre de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hallazgo ***"1. No hay entrega de zonas comunes", "3. Humedad en el sótano de la edificación", "4. Puertas parqueaderos, dificultad de***

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

apertura y cierre", "7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado", ("7.1. Primer piso" y "7.2. Escalera primer piso a semisótano" constituye deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afecta el uso y habitabilidad del inmueble, además no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afecta el uso y habitabilidad del inmueble, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que con los hallazgos ***"1. No hay entrega de zonas comunes", "3. Humedad en el sótano de la edificación", "4. Puertas parqueaderos, dificultad de apertura y cierre", "7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado", ("7.1. Primer piso" y "7.2. Escalera primer piso a semisótano"*** *se* incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

- **DECRETO DISTRITAL 653 DE 2025**

"Artículo 112. *Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente título, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:*
(…)
Deficiencia constructiva: *Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda**.***
(…)
Desmejoramiento de especificaciones: *Es 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 modelos de contratos.*
(…)
Afectaciones graves: *Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los*

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, (…)

1. No hay entrega de zonas comunes:

Por lo tanto, se estaría incumpliendo lo que menciona en el Art. 24 de la Ley 675 de 2001,

ARTICULO 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, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. (Subrayado fuera de Texto)

3. Humedad en el sótano de la edificación

De acuerdo con lo anterior, se debe dar cumplimiento a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10, que en su capítulo H.2., referente a los estudios geotécnicos, disponen:

H.2.2.2.1-Contenido - El estudio geotécnico definitivo debe contener como mínimo los siguientes aspectos: (e) De las recomendaciones para diseño Los parámetros geotécnicos para el diseño

estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Titulo

De las recomendaciones para la protección de edificaciones y predios vecinos - Cuando las condiciones del terreno y el ingeniero encargado del estudio geotécnico lo estime necesario, se hará un capítulo que contenga: estimar los asentamientos ocasionales originados en descenso del nivel freático, así como sus efectos sobre las edificaciones vecinas, diseñar un sistema de soportes que garantice la estabilidad de las edificaciones o predios vecinos, estimar los asentamientos inducidos por el peso de la nueva edificación sobre las construcciones vecinas, calcular los asentamientos y deformaciones laterales producidos en obras vecinas a causa de las excavaciones, y cuando las deformaciones o asentamientos producidos por la excavación o por el descenso del nivel freático superen los limites permisibles deben tomarse las medidas preventivas adecuadas.

(g) De las recomendaciones para construcción. Sistema Constructivo Es un documento complementario o integrado al estudio geotécnico definitivo, de obligatoria elaboración por parte del ingeniero geotecnista responsable, de acuerdo con lo establecido en el numeral H.8.1. La entrega de este documento o su inclusión como un numeral del informe, deberá ser igualmente verificada por las autoridades que expidan las licencias de construcción. En el sistema constructivo se deben establecer las alternativas técnicamente factibles para solucionar los problemas geotécnicos de excavación y construcción. Para proyectos de categoría Alta o Especial (véase el numeral H.3.1.1) se debe cumplir lo indicado en el numeral H.2.2.3.

H.2.3-AGUA SUBTERRÁNEA

En las cimentaciones el problema más frecuente encontrado durante el proceso de excavación y construcción es la existencia del agua subterránea libre o confinada. La presencia de agua, en relación a los esfuerzos, produce una disminución de las propiedades, tal como se indica en H.2.4.1 para la resistencia, además de flujo y erosión interna. Los estudios geotécnicos deberán analizar la existencia de agua libre, flujos potenciales de agua subterránea y la presencia de paleo cauces.

4. Puertas parqueaderos, dificultad de apertura y cierre

Título II PARA LA SEGURIDAD Capitulo 8 EN LAS CONSTRUCCIONES del Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que indica: "Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 Capitulo 3 LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTÍCULO 114 del Código de la policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que indica

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.

También se cita a la Resolución No 14 861 del 4 de octubre de 1985 del Ministerio de Salud

PUERTAS" CAPITULO III "AMBIENTES INTERIORES ACCESIBILIDAD: ENTRADAS Y

Artículo 41°- Mecanismos de apertura en puertas. Los mecanismos de apertura en puertas cumplirán como mínimo las siguientes condiciones

No deberán requerir para su accionamiento maniobras complicadas o esfuerzos superiores a las capacidades de cualquier persona.

Los materiales de puertas, chapas, cerraduras y otros elementos que intervengan en su construcción deberán cumplir las normas técnicas oficiales vigentes en la materia.

7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado.

7.1. Primer piso

Por lo tanto, No cumple con lo ofertado en planos, y debe cumplir con lo que señala el Art. 7 de la Ley 400 de1997.

ARTICULO 7°.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

También se debe dar cumplimiento el Decreto 1108 de 2000

ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera: a. Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios.

Las dimensiones son de 4,50 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes y se califica como ***AFECTACIÓN GRAVE***

7.2. Escalera primer piso a semisótano.

DECRETO 340 DE 2012

K.3.8.3.9 Pasamanos mayor de 0.95 m.

La altura de los pasamanos no puede ser menor a 0.85 m. ni

Como no se menciona de obligatorio cumplimiento la NTC 4145, nos debemos remitir al Decreto 1538 de 2005 que lo establece de obligatorio cumplimiento:

ARTICULO 9. CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO PARAGRAFO Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas Colombianas para el diseño. construcción o adecuación de los edificios de uso público:

c) NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras",

ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7 del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública. pasillos.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración a que no existe prueba suficiente que lleve a convencimiento y certeza de que los hallazgos fueron subsanados en su totalidad por la sociedad enajenadora, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza, imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 653 de 2025 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto del hallazgo ***"1. No hay entrega de zonas comunes", "3. Humedad en el sótano de la edificación", "4. Puertas parqueaderos, dificultad de apertura y cierre", "7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado", ("7.1. Primer piso" y "7.2. Escalera primer piso a semisótano",*** calificado como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad común del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR JOHANNA III** quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 112° del Decreto Distrital 653 de 2025. Estas tres (3) categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: *"Los **Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso** alimentación, vestido y **vivienda adecuados,** y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados |Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento"* (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete (7) condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en ***"1. No hay entrega de zonas comunes", "3. Humedad en el sótano de la edificación", "4. Puertas parqueaderos, dificultad de apertura y cierre", "7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado", ("7.1. Primer piso" y "7.2. Escalera primer piso a semisótano)",*** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **24-673 del 20 de diciembre de 2024** situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados, al verse afectada la habitabilidad y uso adecuado del inmueble.

B. Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente investigación la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4,** obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

C. Reincidencia en la comisión de la infracción: Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no se evidencia que la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4**, se le haya sancionado por conductas iguales a la que es objeto de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

D. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4**, incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

E. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4**, haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

F. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes. Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4**, conlleva a la vulneración concreta de obligaciones, y/o prohibiciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que acarrean la observancia de tales aspectos.

G. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa no se evidencia que se hubiere emitido orden impartida por autoridad alguna, razón por la cual este criterio no resulta aplicable al caso concreto y no será aplicado a la hora de graduar la sanción.

H. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: No se evidenció en el curso de esta investigación que la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4**, presentara escritos en donde reconociera o aceptara la infracción, por ende, no existe reconocimiento ni aceptación expresa de la comisión de la infracción por parte del investigado, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

7. Indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL ($10.000) y QUINIENTOS MIL ($500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat[2].

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar 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), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

[2] el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar 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), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013)

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. ***En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso****. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. ***Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."*** *(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = (VH)\ \$500.000 \times \frac{(IPC\text{-}F)\ 152{,}27}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 110.340.580$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Ley 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: http://www.dane.gov.co/.

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS ($ 2.202.812) M/CTE, y los

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS ($110.340.580) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el "*cumplimiento de la legalidad*", la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el "*reproche recae sobre la mera conducta*", o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma[3]; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa, al no haberse acogido el investigado a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción así:

Multa por valor de **SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS ($77.400) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIECISIETE MILLONES OCHENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS pesos ($17.080.722) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4**.

$$VP = (VH)\ \$77.400 \frac{(IPC\text{-}F)\ 152{,}27}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 17.080.722$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos ***"1. No hay entrega de zonas comunes", "3. Humedad en el sótano de la edificación", "4. Puertas parqueaderos, dificultad de apertura y cierre", "7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado", ("7.1. Primer piso" y "7.2. Escalera primer piso a semisótano"***, evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR JOHANNA III**, que constituyen deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **24-673 del 20 de diciembre de 2024**; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

[3] Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P, Gil Botero, Enrique.

.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4,** y representada legalmente por **RICARDO HENRY PERDOMO PERDOMO** (o quien haga sus veces), multa por valor de **SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS ($77.400) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIECISIETE MILLONES OCHENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS pesos ($17.080.722) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4,** y representada legalmente por **RICARDO HENRY PERDOMO PERDOMO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos ***"1. No hay entrega de zonas comunes", "3. Humedad en el sótano de la edificación", "4. Puertas parqueaderos, dificultad de apertura y cierre", "7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado", ("7.1. Primer piso" y "7.2. Escalera primer piso a semisótano",*** evidenciados en la zona común del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR JOHANNA III**, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **24-673 del 20 de diciembre de 2024.** Lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4,** y representada legalmente por **RICARDO HENRY PERDOMO PERDOMO** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre $10.000 a $500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987**.**

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada el día hábil siguiente a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato de Conceptos Varios" al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que deberá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente, o por medios electrónicos en el siguiente Enlace: https://pagosweb.shd.gov.co/notributarios/consulta , o en la página de Secretaría Distrital de Hacienda, "Pagos Bogotá" opción 'Otros pagos'. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde el día siguiente a la fecha en que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 articulo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4,** y representada legalmente por **RICARDO HENRY PERDOMO PERDOMO** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico riperme11ltda@hotmail.com, de acuerdo a la consulta en el RUES consultado el 27 de enero de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al administrador y/ representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR JOHANNA III,** a la calle 19A # 96C-19, oficina de administración en la ciudad de Bogotá D.C. o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ARTÍCULO NOVENO: Notificar el contenido de la presente Resolución al propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR JOHANNA III,** al correo electrónico edmultifamiliarjohannaiii@gmail.com o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO DÉCIMO: Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante este Despacho y el de Apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO UNDECIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

Dada en Bogotá, a los _____() días del mes de febrero de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon Fredy Gómez Trujillo– Abogado Contratista-DICV
Revisó: Luz Inés Sandoval E– Abogada Contratista-DICV

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 Subdirección hoy Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 27 y en el parágrafo del artículo 111 del Decreto Distrital 653 de 2025 asumió el conocimiento de la queja **1-2023-18877 del 7 de mayo de 2024**, presentada por **DIANA MARLENE LÓPEZ**, en calidad de Representante Legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO LIVING 61,** con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas comunes** de dicho inmueble, ubicado en la **diagonal 61 B # 15-29** en la ciudad de Bogotá D.C., en contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2,** y representada legalmente por **MARTA MARIA DELGADO MONTOYA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2023-18877 -1.**

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora, es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **2018131.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1],, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-26828 del 28 de mayo de 2024,** se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Así mismo se comunicó al administrador y/o representante legal en su condición de quejoso mediante radicado **2-2024-26829 del 28 de mayo de 2024.**

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 **NO** descorrió el traslado de la queja.

[1] *"Por el cual se expide el Decreto Unico del Sector Hábitat".*

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Entidad mediante radicados **2-2024-37199, 2-2024-37201 y 2-2024-37204,** todos**, del 14 de agosto de 2024,** se comunicó a la sociedad enajenadora, y administrador del proyecto de vivienda respectivamente, que el día **23 de agosto de 2024 a las 8:30 am**, se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió **ELIECER SUAREZ GARCÍA,** en su calidad de administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO LIVING 61;** por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **ADRIAN DELGADO**; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-344 del 28 de agosto de 2024,** en el cual se concluyó:

> *" (…) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O ÁREAS COMUNES: junio de 2023"*
>
> *HALLAZGOS*
>
> *1. MEDIDORES DEL SERVICIO DE ENERGÍA.*
>
> *De acuerdo con la queja se menciona que, Informar de manera detallada anexando los documentos pertinentes, el estado actual de la solicitud de los medidores del servicio de energía del EDIFICIO LIVING 61B PH, o en su defecto la fecha de instalación de los mismos.*
>
> *Ante este requerimiento, el quejoso manifiesta que:*
>
> ➤ *El Edificio realizo su proceso de entrega de apartamentos desde el mes de enero del 2023, haciendo entrega de las zonas comunes en el mes de julio del 2023, transcurrido un año de este proceso no se han instalado los medidores ni tampoco informado en que proceso esta con las entidades competentes.*
>
> ➤ *La constructora MDM SAS, al no entregar los medidores, debe hacerse responsable de los servicios públicos que se originan desde su red provisional, pero esto tampoco ha sido posible por lo que el edificio debe cancelar estos servicios, ocasionando una disminución en su flujo de caja por no estar dentro del presupuesto tan altos montos y a su vez generar un detrimento al patrimonio de cada copropietario.*

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Al momento de la visita se observa un acidifico de 5 pisos, con 10 unidades de vivienda, cuenta con una provisional de energía que alimenta las 10 unidades de vivienda, un tablero para la instalación de 11 medidores de energía.

La sociedad enajenadora indica que ha realizado todos los trámites y atendidos los requerimientos de ENEL CODENSA, y que está a la espera de la instalación de los medidores para finales de septiembre de 2024.

A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

Ley 66 de 1968:

Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

Ley 675 de 2001:

ART. 80. Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del

Decreto 469 de 2003).

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.

b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra. c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

En estas condiciones se configura una deficiencia constructiva que se califica como ***AFECTACIÓN GRAVE***

A través de Auto No. **1739 de 11 de agosto 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2,** representada legalmente por **MARTA MARIA DELGADO MONTOYA** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 24-344 del 28 de agosto de 2024**, producto de la visita técnica realizada el **día 23 de agosto de 2024**, al proyecto de vivienda **EDIFICIO LIVING 61**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1739 de 11 de agosto 2025** fue notificado electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 225025** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 19 de septiembre de 2025.**

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1739 de 11 de agosto 2025** fue comunicado al administrador, representante legal y/o apoderado del proyecto de vivienda, electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 229194** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 26 de septiembre de 2025.**

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 1739 de 11 de agosto 2025**, la sociedad enajenadora **no presentó Descargos**, ni allegó documento alguno mediante el cual rindiera explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente.

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 2570 del 15 de diciembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2,** representada legalmente por **MARTA MARIA DELGADO MONTOYA** (o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada y al administrador, representante legal y/o apoderado del proyecto de vivienda en su condición de quejoso, a través de correo electrónico de fecha **22 de diciembre de 2025,** según **ID MENSAJE 269224 y 269226** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2570 del 15 de diciembre de 2025**, la sociedad enajenadora **NO** presentó sus alegatos de conclusión.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su Resolución, está Dirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS 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 inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y el Decreto Distrital 653 de 2025.

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 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Ley 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "(…) *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 (…)***"

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2,** representada legalmente por **MARTA MARIA DELGADO MONTOYA** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO LIVING 61.**

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

> *''Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que* ***lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."*** *(Subrayas y negrillas fuera de texto)*
>
> *"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho.".*

Cabe precisar que la garantía del debido proceso no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características. Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con las normas sustantivas y el procedimiento correspondiente.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario se han superado o son inexistentes.

Este Despacho precisa que inició la presente investigación, debido a que en el Informe de verificación de hechos No. **24-344 del 28 de agosto de 2024**, se determinó que el hallazgo: ***"1. MEDIDORES DEL SERVICIOS DE ENERGÍA",*** constituye deficiencia constructiva **GRAVE** respectivamente. Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015.

La sociedad enajenadora **NO** descorrió la queja, Adicionalmente, una vez revisado el expediente este Despacho advierte que dentro de la actuación administrativa no reposa escrito de descargos ni alegatos allegados por la sociedad enajenadora en los que se controvierta el hallazgo objeto de este trámite. Igualmente, no existen otros elementos probatorios distintos al informe de verificación de hechos **No. 24-344 del 28 de agosto de 2024** que permitan acreditar la inexistencia y/o subsanación de los hechos investigados.

Por su parte, la quejosa tampoco se manifestó frente a los actos administrativos aquí mencionados.

De lo anterior se puede colegir que, la investigada no utilizó ni aportó ningún elemento probatorio que cumplan con el propósito de demostrar la subsanación del hallazgo que nos ocupa, así como tampoco expuso argumento de defensa ni pruebas que desvirtuaran el Informe de Verificación de Hechos **No. 24-344 del 28 de agosto de 2024**, por lo que es pertinente mencionar:

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 623 de 2025 a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, documento que se basa en la visita de inspección realizada por un equipo de profesionales idóneos con los que cuenta la Entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

En segundo lugar, es importante indicar que la Secretaría verifica la idoneidad de los profesionales que le prestan sus servicios, trámite en el que se revisan minuciosamente los documentos que los acreditan como profesionales, los que les habilitan para su ejercicio y dan fe de su experiencia, por esta razón, no hay lugar a que su conocimiento y pericia sean puestos en duda, pues, tal circunstancia, pondría en duda la buena fe con que actúa esta Autoridad Administrativa. Al respecto, la Constitución Política Nacional preceptúa:

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

> *"Artículo 83: Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual* ***se presumirá en todas las gestiones*** *que aquellos adelanten ante estas"*

De igual manera es de indicar que los conceptos emitidos en el informe son una prueba documental, 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 Distrital 653 de 2025.

Por lo anterior, es claro para este Despacho que valoradas las pruebas en su conjunto y bajo las reglas de la sana crítica, no se logró acreditar por la sociedad enajenadora la inexistencia y/o superación de las deficiencias constructivas calificadas como **GRAVE** en el **área común** del proyecto de vivienda **EDIFICIO LIVING**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

4. Descargos y Alegatos

Como se viene señalando, la sociedad enajenadora **no presentó Descargos ni alegatos, ni allegó documento** alguno mediante el cual rindiera explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda y por tanto de las deficiencias constructivas objeto de la queja y evidenciadas en la visita técnica que dio origen al Informe de Verificación de Hechos obrante en el expediente.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyos hallazgos fueron verificados en el Informe de Verificación de Hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de verificación de hechos No. **24-344 del 28 de agosto de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hallazgo ***"1. MEDIDORES DEL SERVICIOS DE ENERGÍA"*** constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

carácter **GRAVE**, que afecta el uso y habitabilidad del inmueble, además no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afecta el uso y habitabilidad del inmueble, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que con el hallazgo ***"1. MEDIDORES DEL SERVICIOS DE ENERGÍA"***, se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

- **DECRETO DISTRITAL 653 DE 2025**

> ***"Artículo 112.*** *Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente título, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:*
> ***(…)***
> ***Deficiencia constructiva:*** *Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*
> ***(…)***
> ***Desmejoramiento de especificaciones:*** *Es 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 modelos de contratos.*
> ***(…)***
> ***Afectaciones graves:*** *Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas 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, (…)*

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

1. MEDIDORES DEL SERVICIO DE ENERGÍA

Ley 66 de 1968:

Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

Ley 675 de 2001:

ART. 80. Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del

Decreto 469 de 2003).

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.

b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con

la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra. c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

consideración a que no existe prueba suficiente que lleve a convencimiento y certeza de que los hallazgos fueron subsanados en su totalidad por la sociedad enajenadora, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza, imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 653 de 2025 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto del hallazgo ***"1. MEDIDORES DEL SERVICIOS DE ENERGÍA",*** calificado como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad común del proyecto de vivienda **EDIFICIO LIVING 61** quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 12° del Decreto Distrital 653 de 2025. Estas tres (3) categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: *"Los **Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso***

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

alimentación, vestido y ***vivienda adecuados,*** *y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados |Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento"* (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete (7) condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en ***"1. MEDIDORES DEL SERVICIOS DE ENERGÍA",*** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **24-344 del 28 de agosto de 2024** situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados, al verse afectada la habitabilidad y uso adecuado del inmueble.

B. Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente investigación la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2,** obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

C. Reincidencia en la comisión de la infracción: Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no se evidencia que la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2**, se le haya sancionado por conductas iguales a la que es objeto de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

D. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2**, incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

E. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2**, haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

F. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes. Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2**, conlleva a la vulneración concreta de obligaciones, y/o prohibiciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que acarrean la observancia de tales aspectos.

G. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa no se evidencia que se hubiere emitido orden impartida por autoridad alguna, razón por la cual este criterio no resulta aplicable al caso concreto y no será aplicado a la hora de graduar la sanción.

H. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: No se evidenció en el curso de esta investigación que la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2**, presentara escritos en donde reconociera o aceptara la infracción, por ende, no existe reconocimiento ni aceptación expresa de la comisión de la infracción por parte del investigado, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

7. Indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL ($10.000) y QUINIENTOS MIL ($500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat[2].

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar 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), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

> *"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*
>
> *Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*
>
> *Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas.* ***En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del***

[2] el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar 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), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013)

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

> ***tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso****. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*
>
> *Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979.* ***Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."*** *(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = (VH)\ \$500.000 \times \frac{(IPC\text{-}F)\ 152{,}27}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 110.340.580$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Ley 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: http://www.dane.gov.co/.

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS ($ 2.202.812) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS ($110.340.580) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el "*cumplimiento de la legalidad*", la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el "*reproche recae sobre la mera conducta*", o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma[3]; elemento que se encuentra plenamente demostrado

[3] Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P, Gil Botero, Enrique.
.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa, al no haberse acogido el investigado a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción así:

Multa por valor de **CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($45.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($9.930.652) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2**.

$$VP = (VH)\ \$45.000 \frac{(IPC\text{-}F)\ 152{,}27}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 9.930.652$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo ***"1. MEDIDORES DEL SERVICIOS DE ENERGÍA",*** evidenciados en el apartamento 801 torre C del proyecto de vivienda **EDIFICIO LIVING 61**, que constituyen deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **24-344 del 28 de agosto de 2024**; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2,** y representada legalmente por **MARTA MARIA DELGADO MONTOYA** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CUARENTA Y CINCO**

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

MIL PESOS ($45.000) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($9.930.652) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2,** y representada legalmente por **MARTA MARIA DELGADO MONTOYA** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo ***"1. MEDIDORES DEL SERVICIOS DE ENERGÍA",*** evidenciados en la zona común del proyecto de vivienda **EDIFICIO LIVING 61**, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **24-344 del 28 de agosto de 2024.** Lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2,** y representada legalmente por **MARTA MARIA DELGADO MONTOYA** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre $10.000 a $500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987**.**

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada el día hábil siguiente a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato de Conceptos Varios" al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que deberá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente, o por medios electrónicos en el siguiente Enlace: https://pagosweb.shd.gov.co/notributarios/consulta , o en la página de Secretaría Distrital de Hacienda, "Pagos Bogotá" opción 'Otros pagos'. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde el día siguiente a la fecha en que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 articulo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM S.A.S.,** identificada con **NIT 901.103.988-2,** y representada legalmente por **MARTA MARIA DELGADO MONTOYA** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico proyecto@constructoramdm.com, de acuerdo a la consulta en el RUES consultado el 26 de enero de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución al administrador y/ representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO LIVING 61**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico gerencia@admiaseodl.com , o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante este Despacho y el de Apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DECIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

Dada en Bogotá, a los _____() días del mes de febrero de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

Proyectó: Jhon Fredy Gómez Trujillo– Abogado Contratista-DICV
Revisó: Luz Inés Sandoval E– Abogada Contratista-DICV

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 653 de 2025 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, hoy Dirección de investigación y Control de Vivienda, de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo único del artículo 1 del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja **1-2023-15793** del 11 de abril de 2023, presentado por el señor **RICARDO TAPIAS BENAVIDES,** en calidad de propietaria del apartamento 211 del proyecto de vivienda **HIGHPARK 103**, ubicado en la carrera 14 A No. 102-25 en la ciudad de Bogotá, con ocasión a las presuntas irregularidades existentes en las zona privada del referido proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**, representada legalmente por el señor **ÁLVARO ANDRÉS CORREA GONZÁLEZ** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2023-15793 -1.**

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora es responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **2018111**.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Distrital 572 de 2015, con radicado **2-2023-35851 del 2 de mayo de 2023** se comunicó a la sociedad enajenadora el traslado de la queja, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, de igual forma mediante oficio con radicado **2-2023-35845** del **2 de mayo de 2023** se comunicó a la parte quejosa sobre el traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que manifieste su disposición de dar solución a los temas denunciados.

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 del radicado **1-2023-21884 del 12 de mayo de 2023**.

Mediante radicados webs Nos **1-2023-25308** y **1-2023-25310 del 7 de junio de 2023,** el quejoso presentó alcance a la queja radicada, de la cual se corrió traslado con radicado **2-2023-48449 del 30 de junio de 2023** a la sociedad enajenadora.

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Posterior a la visita, mediante radicado No. **1-202-29292 del 10 de julio de 2023,** la sociedad enajenadora presentó escrito, pronunciándose respecto a los hechos de la queja.

Mediante consecutivos No. **2-2023-66788** y **2-2023-66786** la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda Control de Vivienda, ahora Dirección de investigación y Control de Vivienda, de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, comunicó al quejoso y a la sociedad enajenadora de la visita técnica que se realizaría el día **5 de octubre de 2023 a las 9:00 am.**

Llegado el día de la visita técnica, asistieron por parte de la quejosa la señora **PSANDRA MURILLO,** en calidad de propietaria y de la enajenadora NO se hizo presente nadie.

Con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. **23-791 del 14 de diciembre de 2023**, en el cual se concluyó:

"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Zona privada- 11 de marzo de 2022.

HALLAZGOS

3. FISURAS EN ALCOBA PRINCIPAL Y SECUNDARIA

Se indica durante la visita: "El apartamento presenta fisuras en la alcoba principal y secundaria".

Durante la visita técnica, se evidencia la presencia de fisuras en diferentes muros divisorios de la alcoba principal y secundaria, de las cuales se evidencia que no afectan la estructura principal del edificio ni la estabilidad de este. Por la forma y la ubicación de estas fisuras, se concluye que son debidas a los asentamientos diferenciales normales en este tipo de edificaciones.

Frente a esto la Ley 400 del 19 de agosto 1997 Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes, determina:

ARTICULO - Objeto, La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que estas producen reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Parágrafo. Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulen las construcciones Sismo Resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño. temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso.

El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales.

Adicionalmente, la NSR-10-REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE, determina:

H.4.9-EFECTOS DE LOS ASENTAMIENTOS

H.4.9.1-CLASIFICACIÓN - Se deben calcular los distintos tipos de asentamientos que se especifican a continuación.

(a) Asentamiento máximo todos los Definido como el asentamiento total de mayor valor entre producidos en la cimentación.

(b) Asentamiento diferencial Definido como la diferencia entre los valores de asentamiento correspondientes a dos partes diferentes de la estructura.

(c) Giro-Definida como la rotación de la edificación, sobre el plano horizontal, producida por asentamientos diferenciales de la misma.

H.4.9.2 LÍMITES DE ASENTAMIENTOS TOTALES calculados a 20 años se deben limitar a los siguientes valores: Los asentamientos totales

(a) Para construcciones aisladas 30 cm, siempre y cuando no se afecten la funcionalidad de conducciones de servicios y accesos a la construcción.

(b) Para construcciones entre medianeros 15 cm, siempre y cuando no se afecten las construcciones e instalaciones vecinas.

H.4.9.3 LÍMITES DE ASENTAMIENTOS DIFERENCIALES Los asentamientos diferenciales calculados se deben limitar a los valores fijados en la tabla H.4.9-1, expresados en función de &, distancia entre apoyos o columnas de acuerdo con el tipo de construcción.

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Tabla H.4.9-1

Valores máximos de asentamientos diferenciales calculados, expresados en función de la distancia entre apoyos o columnas,

Tipo de construcción	Δ_{max}
(a) Edificaciones con muros y acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores	$\frac{\ell}{1000}$
(b) Edificaciones con muros de carga en concreto o en mampostería	$\frac{\ell}{500}$
(c) Edificaciones con pórticos en concreto, sin acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores	$\frac{\ell}{300}$
(d) Edificaciones en estructura metálica, sin acabados susceptibles de dañarse con asentamientos menores	$\frac{\ell}{160}$

H.4.9.4- LÍMITES DE GIRO Los giros calculados deben limitarse a valores que no produzcan efectos estéticos o funcionales que impidan o perjudiquen el funcionamiento normal de la edificación, amenacen su seguridad, o disminuyan el valor comercial de la misma. En ningún caso localmente pueden sobrepasar de 250.

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como ***AFECTACIÓN GRAVE****.*

6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL

Se indica en la queja: "Marco de balcón desajustado y dañado. Se ha solicitado en múltiples ocasiones el cambio y no se ha podido obtener".

Durante la visita técnica, se revisa la puerta de salida al balcón de la alcoba principal, la cual se encuentra desajustada y a la cual la cerradura no ajusta correctamente. La propietaria comenta que cuando sopla el viento fuertemente, se escucha su sonido, lo cual genera una mayor en la noche cuando todo está en silencio.

Frente a esto, el Código de Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), determina lo señalado en el numeral 1, Título II y Título IX.

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como ***AFECTACIÓN GRAVE****.*

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Mediante **Auto No. 843 del 30 de abril de 2025** este Despacho abrió investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1,** por los hallazgos: ***"3. FISURAS EN ALCOBA PRINCIPAL Y SECUNDARIA" y "6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL",*** respecto de áreas privadas del apartamento 211 del proyecto de vivienda **HIGHPARK 103,** con fundamento en el informe de verificación de hechos No. **23-791 del 14 de diciembre de 2023,** producto de la visita técnica llevada a cabo el **5 de octubre de 2023.**

La sociedad enajenadora fue notificada por aviso del auto No. **843 del 30 de abril de 2025** a través de correo electrónico de fecha **4 de julio de 2025**, recibido el mismo día, tal y como se puede evidenciar en el acta de envío y entrega de correo electrónico con **Id mensaje 193609,** expedida por la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.472.

A su vez el Auto de Apertura anteriormente mencionado, fue comunicado al propietario de apartamento 211 del proyecto de vivienda en cuestión a través de correo electrónico de fecha 09 de junio de 2025, recibido el mismo día, tal y como se puede evidenciar en el acta de envío y entrega de correo electrónico con **Id mensaje 185186,** expedidas por la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.472**.**

La sociedad investigada **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1,** a través de su representante legal presento Descargos mediante el radicado **1-2025-40366** de fecha 29 de julio de 2025, por fuera del término establecido en el auto **843 del 30 de abril de 2025**, es decir, extemporáneamente. En su escrito, rindió las explicaciones que consideró necesarias y aportó prueba documental.

Dada la solicitud manifestada por la sociedad enajenadora, a través de consecutivo No. **2-2025-445484 del 13 de agosto de 2025** se citó al representante legal o quien haga las veces para que asistiera a audiencia de mediación, la cual se llevaría a cabo el día **25 de agosto de 2025** a las **02:00 PM.** La anterior citación fue comunicada a través de correo electrónico el día **13 de agosto de 2025**, como consta en el acta de envío y entrega expedida por la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, con Id mensaje **207610**, recibido el mismo día.

De igual forma, mediante consecutivo No. **2-2025-45416 del 12 de agosto de 2025,** se citó al propietario del apartamento 211 del proyecto de vivienda, para que asistiera a la audiencia de mediación programada para el día **25 de agosto de 2025** a las **02:00 PM.** Dicha citación fue comunicada a través de correo electrónico el día **12 de agosto de 2025**, como consta en el acta de envío y entrega expedida por la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, con Id mensaje **207380**, recibido el mismo día.

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Llegado el día de la Audiencia, se levantó acta suscrita por parte del representante legal de la sociedad enajenadora y de igual forma por parte del apoderado de la parte quejosa, en la cual se evidencia que respecto de los hallazgos ***"3. FISURAS EN ALCOBA PRINCIPAL Y SECUNDARIA" y "6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL"*** existe acuerdo para que la sociedad enajenadora realice la subsanación correspondiente.

Mediante radicado No. **1-2025-48905 del 19 de septiembre de 2025,** la sociedad enajenadora presentó informe de aparente cumplimiento de los compromisos suscritos en el acta de mediación EXP 1-2023-15793-1 de fecha 25 de agosto de 2025, sin que aportara prueba fehaciente o suficiente que acredite que todos los hallazgos fueron superados, su sola manifestación no es suficiente para demostrar que fueron recibidos a satisfacción por la quejosa.

En virtud de lo anterior este despacho administrativo, mediante el **Auto No. 2598 del 17 de diciembre de 2025,** ordenó el cierre de la etapa probatoria y correr traslado a la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**, para que presentara alegatos de conclusión.

El **Auto No. 2598 del 17 de diciembre de 2025** fue comunicado a la sociedad enajenadora a través de correo electrónico de fecha el 29 de diciembre de 2025 y recibido el mismo día, tal y como se puede evidenciar en el acta de envío y entrega de correo electrónico con Id mensaje **271438,** expedidas por la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.472.

Así mismo, se comunicó a la parte quejosa**,** el auto **No. 2598 del 17 de diciembre de 2025 a** través de correo electrónico de fecha el 29 de diciembre de 2025 y recibido el mismo día, tal y como se puede evidenciar en el acta de envío y entrega de correo electrónico con Id mensaje **2271439,** expedidas por la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.472.

La sociedad investigada dentro del término otorgado en el auto **2598 del 17 de diciembre de 2025 no presentó** escrito de alegatos de conclusión.

Que teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, está Dirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda Control de Vivienda, cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Acuerdo Distrital 735 de 2019, y los Decretos Distritales 653 de 2025 y 572 de 2015.

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 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *"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. (…)***"

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho administrativo es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1,** quien es la responsable del proyecto de vivienda **HIGHPARK 103.**

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

> *"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso*

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que ***lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."***[1] *(Subrayas y negrillas fuera de texto)*

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."[2]

Cabe precisar que la garantía del debido proceso no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con las normas sustantivas y el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario se han superado o son inexistentes.

Este Despacho administrativo precisa que inició la presente investigación debido a que en el informe de verificación de hechos No. **23-791 de 14 de diciembre de 2023**, en el que se concluyó lo siguiente sobre los hallazgos objeto de investigación:

[1] Sentencia T-020 de 1998, M.P.: Jorge Arango Mejía.
[2] Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M.P.: Jorge Arango Mejía

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Así las cosas, de conformidad con el informe previamente transcrito se encuentra demostrada la existencia que los hallazgos: ***"3. FISURAS EN ALCOBA PRINCIPAL Y SECUNDARIA" y "6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL",*** lo cual constituyen deficiencias constructivas calificadas como **GRAVES,** Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

Este Despacho advierte que se notificó el auto de apertura de la presente investigación, y la enajenadora investigada presentó descargos mediante radicado No. **1-2025-40366** y seguidamente a través de radicado No. **1-2025-48905 de 19 de septiembre de 2025,** anexó acta de entrega de postventa de acuerdo a los compromisos adquiridos en el acta de mediación de fecha **25 de agosto de 2025,** por lo cual fueron incorporados de mediante **Auto No. 2598 de 17 de diciembre de 2025.**

ANEXOS

- Acta de entrega de obra No. 0009
- Ticket details # 7076 (Comunicación de culminación de trabajos)

Como mecanismo de defensa, la investigada aportó las actas de entrega de obra y comunicación de la culminación de trabajo (Ticket details # 7076) mediante las cuales pretende acreditar las distintas intervenciones ejecutadas por la sociedad con el fin de subsanar los hechos objeto de análisis.

Finalmente, aportó mediante radicado No. **1-2025-48905 de fecha 19 de septiembre de 2025,** aportó acta de entrega de postventa en el cual se logra evidenciar que se realizó la subsanación de las fisuras en habitación principal y secundaria del inmueble, la cual es firmada por parte del propietario del apartamento 211 del proyecto de vivienda.

Sobre estas documentales es del caso señalar, que se valoran las pruebas aportadas por estar directamente relacionadas con la unidad privada de vivienda apartamento 211 del proyecto de vivienda **HIGHPARK 103**, que es el que es objeto de la presente investigación, por ser pertinentes y conducentes al esclarecimiento de los hechos.

Los documentos aportados que resultan conducentes al ser un medio probatorio permitido por la normatividad; cumple con los requisitos de pertinencia toda vez que su contenido guarda relación directa con el hecho de la queja y que motivaron la apertura a la investigación, esto en relación con las pruebas que guardan relación directa con las áreas comunes del proyecto de vivienda en cuestión. De igual forma, estas pruebas se consideran útiles en tanto provee valor a los análisis a desarrollar por el Despacho, de manera que, es en sí misma, una herramienta para la toma de la decisión de fondo.

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

De lo anterior se puede colegir que, pese a lo aportado por la investigada como mecanismo de defensa, no se observan elementos probatorios que cumplan con el propósito de demostrar la total subsanación de los hallazgos que nos ocupa.

En el mismo sentido, se puede evidenciar que, si bien la sociedad investigada ha allegado pruebas de las intervenciones realizadas, invocando que los hechos han sido superados, con los anteriores solo se puede demostrar la subsanación del hallazgo ***"3. FISURAS EN ALCOBA PRINCIPAL Y SECUNDARIA"*** dado que, se observa que con radicado No. **1-2025-48905 de fecha 19 de septiembre de 2025** de *ACTA DE ENTREGA DE POSTVENTA,* la constructora acredita subsanación del hallazgo, y aporta acta firmada por parte del señor RICARDO TAPIAS BENAVIDES, propietario del apartamento 211 del proyecto de vivienda, lo que permite demostrar plenamente que se subsanó el hallazgo previamente advertido en la visita técnica y posteriormente consignado en el informe de verificación de hechos, en la medida en que se demuestra el cumplimiento de la obligación y en consecuencia, respecto de este hallazgo, se reconoce el cumplimiento efectivo por parte de GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN., y dicho cumplimiento será tenido en cuenta por el Despacho al momento de adoptar la decisión de fondo de la presente investigación administrativa

En el mismo sentido, se evidencia que, si bien la sociedad investigada ha allegado pruebas relacionadas con las intervenciones realizadas, argumentando que los hechos han sido superados, dichas actuaciones únicamente permiten acreditar la subsanación del hallazgo identificado como **"3. FISURAS EN ALCOBA PRINCIPAL Y SECUNDARIA"**.

Lo anterior permite tener por subsanado el hallazgo previamente advertido en la visita técnica y posteriormente consignado en el informe de verificación de hechos, en la medida en que se demuestra el cumplimiento de la obligación a cargo de la sociedad investigada.

Ahora bien, respecto del hallazgo *"**6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL"*** no existe pronunciamiento ni acto escrito de recibo a satisfacción por parte del propietario del apartamento 211, que acredite que las presuntas intervenciones realizadas por la sociedad enajenadora hayan subsanado en su totalidad los hechos.

En conclusión, la sociedad investigada ha presentado diversas pruebas con el fin de demostrar que las intervenciones realizadas han subsanado el hallazgo ***"6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL"***; sin embargo, estas no han sido formalmente aceptadas ni verificadas como satisfactorias por la propietaria, La falta de un acto de recibo a satisfacción impide considerar que los hechos han sido superados en su totalidad, Las pruebas aportadas fueron valoradas y documentadas, pero no reemplazan la verificación formal por parte de la quejosa sobre la efectividad total de las intervenciones.

Por consiguiente, es pertinente mencionar, que debemos atenernos al Informe de Verificación de Hechos **23-791 del 14 de diciembre de 2023,** ya que no se ha logrado

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

desvirtuar ni subsanar el hallazgo ***"6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL"*** en su totalidad.

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 572 de 2015 a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, documento que se basa en la visita de inspección realizada por un equipo de profesionales idóneos con que cuenta la entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

En segundo lugar, es importante aclarar que de los profesionales que prestan sus servicios a la entidad se verifica su idoneidad, trámite en el que se revisa minuciosamente los documentos que los acreditan como profesionales, los habilitan para su ejercicio y dan fe de su experiencia, por esta razón, no hay lugar a que su conocimiento y pericia sean puestos en duda, pues, tal circunstancia, pondría en duda la buena fe con que actúa esta Autoridad Administrativa. Al respecto, la Constitución Política Nacional preceptúa:

> *"Artículo 83: Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual* ***se presumirá en todas las gestiones*** *que aquellos adelanten ante estas"*

De igual manera es dable indicar que los conceptos emitidos en el informe son una prueba documental, 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 Distrital 572 de 2015.

Por lo anterior, es claro para este Despacho que valoradas las pruebas en su conjunto y bajo las reglas de la sana crítica, no se logró acreditar por la sociedad enajenadora la inexistencia y/o superación de las deficiencias constructivas calificadas como grave en existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 211 del proyecto de vivienda **HIGHPARK 103**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

Este despacho administrativo corrió traslado a la enajenadora investigada para que presentara su escrito de alegatos; sin embargo, la misma no los presentó dentro del plazo otorgado.

4. Descargos

La sociedad enajenadora presentó **Descargos** dentro del término señalado para tal fin en el Auto de Apertura **843 del 30 de abril de 2025,** con radicado mediante radicado **1-2025-40366** del 29 de julio de 2025. En sus manifestaciones, la investigada objetó el informe de

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

verificación de hechos, señalando que la calificación otorgada es improcedente, toda vez que, a su juicio, las presuntas fallas no revisten gravedad ni afectan las condiciones de uso o habitabilidad de la unidad privada.

La sociedad aportó pruebas documentales, solicitó la terminación de la actuación administrativa por incongruencia en la calificación y perdida de oportunidad; subsidiariamente, solicitó la realización de una audiencia de mediación.

La sociedad enajenadora centra sus argumentos de defensa en pretender desvirtuar el informe de verificación de hechos por cuanto a consideración de la misma los hallazgos tipificados como graves no deberían tener esa connotación pues no comprometen su uso ni habitabilidad.

No obstante, el Informe de Verificación de Hechos da cuenta de los hallazgos y los califica como deficiencia constructiva de carácter grave, prueba que no ha sido desvirtuada por la sociedad enajenadora en la forma establecida en el ordenamiento jurídico.

En el mismo sentido es importante mencionar que en materia sancionatoria no es necesario que se demuestre el daño efectivo o particular que se causó con la infracción para ejercer el poder punitivo de la Administración[3], por el contrario, es la puesta en peligro de los bienes jurídicos tutelados la que juega un papel fundamental en este análisis.

> El Consejo de Estado a través sentencia Nro. 20738 del 22 de octubre de 2012, consejero Ponente Enrique Gil Botero, al respecto indicó:
>
> *"(…) b. La conducta objeto de sanción administrativa debe ser antijurídica. (…) Siempre se ha sostenido que el derecho penal reprocha el resultado, incluso en los denominados delitos de peligro, comoquiera que se requiere una puesta efectiva en riesgo del bien jurídico objeto de protección. Esta situación no se presenta en el ámbito administrativo en el que por regla general la '…esencia de la infracción radica en el incumplimiento de la normal', de allí que se sostenga que el reproche recae sobre 'la mera conducta'.* ***En derecho sancionatorio, interesa la potencialidad del comportamiento, toda vez que el principal interés a proteger es el cumplimiento de la legalidad, de forma tal que tiene sustancialidad (antijuridicidad formal y material) 'la violación de un precepto que se establece en interés colectivo, porque lo que se sanciona es precisamente el desconocimiento de deberes genéricos impuestos en los diferentes sectores de actividad de la administración****'.*
>
> *"Así las cosas, el derecho administrativo* ***sancionador se caracteriza por la exigencia de puesta en peligro de los bienes jurídicos siendo excepcional el***

[3] Consejo de Estado, Sentencia con Radicado N. 20738 del 22 de octubre de 2012.

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

> ***requerimiento de la lesión efectiva****. Cosa distinta, es que el peligro del cual se habla pueda ser concreto (se pide en la norma la efectiva generación de un riesgo) o abstracto; en el último caso, el carácter preventivo de la potestad punitiva confiada a la administración conduce a una construcción no concebible en derecho penal: cobran importancia conductas que "…si consideradas singularmente pueden no ser perjudiciales, en el supuesto en el que se generalicen afectarían con toda probabilidad el bien jurídico protegido, lesionándolo". (Negrilla y Subraya fuera de texto).*

En razón a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Dirección está encaminado a verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 del 2015, en armonía con lo estipulado en el CPACA y demás normas relacionadas.

En mérito de lo expuesto, esta Dirección concluye que en la presente actuación administrativa se encuentra demostrada la trasgresión de la normatividad aplicable, conforme quedó consignado en el Informe de Verificación de Hechos 23-791 del 14 de diciembre de 2023, documento que fue elaborado de manera lícita, conforme a los parámetros previstos en el CPACA y el Decreto Distrital 572 de 2015, y que no fue desvirtuado por la investigada a lo largo de la actuación administrativa.

De igual manera, se precisó que, en materia de derecho administrativo sancionador, la configuración de la infracción no exige la demostración de un daño efectivo. Lo relevante es la realización de una conducta que desconoce un deber jurídico y que, por su sola ocurrencia, genera un riesgo o potencial amenaza al bien jurídico protegido. Esta postura es consistente con la doctrina del Consejo de Estado, que ha reiterado que el objeto del reproche administrativo recae sobre la vulneración del deber objetivo de cuidado, con independencia de la existencia de un perjuicio material plenamente acreditado.

En el caso concreto, la sociedad enajenadora, mediante el radicado No. **1-2025-48905** del 19 de septiembre de 2025, acreditó la subsanación del hallazgo identificado como ***"3. Fisuras en alcoba principal y secundaria***". No obstante, frente al hallazgo "***6. Puerta salida balcón alcoba principal***", no logró aportar prueba idónea que permita demostrar su subsanación. Estas situaciones evidencian el incumplimiento del deber jurídico del enajenador de entregar el inmueble en adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y terminación, configurándose así la conducta infractora, sin necesidad de demostrar un daño concreto.

Así mismo, se constató que la investigada contó con plena garantía de su derecho de defensa y contradicción, al disponer de la posibilidad de aportar, solicitar, controvertir y participar en la práctica de las pruebas, sin que hubiese logrado demostrar irregularidad

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

alguna en la obtención, incorporación o valoración del material probatorio utilizado por la Administración.

Finalmente, se observa que la valoración de las pruebas se efectuó conforme a las reglas de la sana crítica, atendiendo a criterios de lógica, experiencia y apreciación racional del conjunto probatorio, razón por la cual no prosperan los argumentos orientados a cuestionar la apreciación realizada por la autoridad.

En consecuencia, se encuentra plenamente acreditada la responsabilidad administrativa por la infracción detectada, y este despacho queda habilitado para imponer la sanción correspondiente, en aplicación del principio de legalidad y en ejercicio legítimo de la potestad sancionatoria conferida a la Administración.

De lo expuesto es dable concluir que para el momento de expedición del presente acto administrativo no se logró demostrar la inexistencia y/o superación de los hechos investigados, analizadas las pruebas en conjunto se demostró que el Despacho conserva competencia temporal para sancionar, se comprobó la existencia de afectaciones graves y la sociedad enajenadora no aportó pruebas fehacientes que puedan demostrar la inexistencia y/o superación de las mismas. Por lo anterior, se impondrá sanción administrativa frente a los hallazgos investigados, teniendo en cuenta la conducta asumida por la sociedad enajenadora.

En consonancia con lo anterior es importante traer a colación que esta Entidad tiene como objetivo garantizar que los enajenadores y arrendadores de vivienda cumplan con la normatividad exigida por la Constitución y las leyes que regulan su actividad. Lo anterior, a fin de garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna, de tal manera que dicho derecho no está sujeto a la libre disposición de las personas, dado que su vulneración o inobservancia podría acarrear consecuencias desfavorables en contra de la seguridad e integridad de quienes habitan un inmueble. Así ha sido reconocido por la Corte Constitucional Colombiana en sentencias T - 420 de 2018, T-341 de 2016, T-698 de 2015, T-760 de 2015, T-526 de 2012, T-109 de 2011 y T-199 de 2010 al señalar:

> *"En efecto, la jurisprudencia de esta Corte ha establecido que el derecho fundamental a la vivienda digna conlleva la obligación correlativa, a cargo del Estado, de garantizar que las personas residan en viviendas que se ubiquen en lugares en donde la seguridad e integridad de sus habitantes no estén amenazadas[4]".*
>
> *"Alcance del derecho a la vivienda digna:*
>
> *6.1. De acuerdo con el artículo 51 de la Carta Política, todas las personas tienen derecho a vivienda digna, para lo cual el Estado fijará las condiciones necesarias con el fin de hacerlo efectivo y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación de largo plazo y formas asociativas de ejecución de*

[4] Corte Constitucional de Colombia, Sentencia T - 420 de 2018, M.P, Lizarazo Ocampo, Antonio José

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

programas en la materia. Igualmente, según dispone el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en adelante PIDESC, y otros instrumentos internacionales, toda persona tiene derecho "a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia" (art. 11, núm. 1º).

Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, tener vivienda digna significa "disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable". Se trata de un derecho que debe ser reconocido progresivamente, tal como lo ha señalado el Comité cuando afirma que "la plena efectividad de todos los derechos económicos, sociales y culturales en general no podrá lograrse en un breve período de tiempo".

(…). De igual manera, ha establecido que este derecho no debe contener una interpretación restrictiva, la cual lo limite simplemente a contar con un "techo por encima de la cabeza", sino que este debe implicar el "derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte".

En ese sentido, señala que lo anterior se justifica, en primer lugar, dada la relación de este derecho con otros derechos humanos como la vida digna; y, por otro lado, en lo dispuesto en el artículo 11 del Pacto, el cual establece que no se debe entender como vivienda en sentido estricto, sino como vivienda adecuada, lo que significa que el lugar que se considere como tal, debe contar con una seguridad y una infraestructura básica entre otros muchos elementos, todos ellos acompañados del calificativo "adecuados".

A la luz de lo antes mencionado, el concepto de adecuación cobra gran importancia en relación con el derecho a la vivienda, pues sirve como parámetro para determinar los factores que se deben tener en cuenta al momento de considerar una vivienda como adecuada o no, conforme con lo señalado por el Pacto. Así, los aspectos que se deben identificar para que se configure el derecho a una vivienda digna y adecuada son, a saber: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural.

(…) la Corte, también ha sido clara en establecer que la materialización del derecho fundamental a la vivienda digna no implica únicamente la posibilidad de adquirir un inmueble para su habitación, sino, a su vez, que dicho acceso sea real y estable en el sentido de que el bien otorgado permita su goce efectivo y se constituya en un lugar adecuado para que "una persona y su familia puedan desarrollarse en condiciones de dignidad".

(…) Por ende, es claro que a la luz de los instrumentos internacionales, de los cuales Colombia hace parte, y de la jurisprudencia constitucional, el derecho fundamental a la vivienda digna cuenta con una interpretación amplia, que incluye el concepto de vivienda adecuada; lo que significa que no se concreta con la entrega de un inmueble,

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

sino que este debe ser adecuado para la habitación de quien tiene el derecho, permitiendo su goce real y efectivo para que en él se pueda vivir de manera digna".

En conclusión, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**, y representada legalmente por el señor **ÁLVARO ANDRÉS CORREA GONZÁLEZ** (o quien haga sus veces), por la deficiencia constructiva de carácter grave existente en la unidad privada de vivienda apartamento 211, del proyecto de vivienda **HIGHPARK 103**, consistente en ***"6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL",*** de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda y por tanto de las deficiencias constructivas objeto de la queja y evidenciadas en la visita técnica que dio origen al Informe de Verificación de Hechos obrante en el expediente.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyos hallazgos fueron verificados en el Informe de Verificación de Hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de verificación de hechos No. **23-791 del 14 de diciembre de 2023** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hallazgo ***"6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL",*** constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble, además no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control,

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que el hallazgo **""*6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL",*** se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

- **DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015**

"*Artículo 2°.* *Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:*
(…)
Deficiencia constructiva: Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Desmejoramiento de especificaciones: Es 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 modelos de contratos.
(…)
Afectaciones graves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas 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…"

Frente a esto, el Código de Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), determina lo señalado en el numeral 1, Título II y Título IX.

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración a que no existe prueba suficiente que lleve a convencimiento y certeza de que los hallazgos fueron subsanados en su totalidad por la sociedad enajenadora, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza, imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto del hallazgo ***"6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL",*** calificados como deficiencias constructivas y

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad privada de vivienda apartamento 211 del proyecto de vivienda **HIDHPARK 103**, quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres (3) categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: *"Los **Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso** alimentación, vestido y **vivienda adecuados,** y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados |Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento"* (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete (7) condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural;

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que el hecho consistente en ***"6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL",*** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **23-791 del 14 de diciembre 2023**, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados, al verse afectada la habitabilidad y uso adecuado del inmueble.

B. Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente investigación la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**, obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

C. Reincidencia en la comisión de la infracción: Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no se evidencia que la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**, se le haya sancionado por conductas iguales a la que es objeto de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

D. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**, incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

E. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**, haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

F. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes. Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**, conlleva a la vulneración concreta de obligaciones, y/o prohibiciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que acarrean la observancia de tales aspectos.

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

G. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa no se evidencia que se hubiere emitido orden impartida por autoridad alguna, razón por la cual este criterio no resulta aplicable al caso concreto y no será aplicado a la hora de graduar la sanción.

H. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: No se evidenció en el curso de esta investigación que la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**, presentara escritos en donde reconociera o aceptara la infracción, por ende, no existe reconocimiento ni aceptación expresa de la comisión de la infracción por parte del investigado, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

7. Indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL ($10.000) y QUINIENTOS MIL ($500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat[5].

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar 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), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

> *"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*
>
> *Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*
>
> *Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas.* ***En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso****. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*
>
> *Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979.* ***Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo***

[5] el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar 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), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013)

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad." *(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = (VH)\ \$500.000 \times \frac{(IPC\text{-}F)\ 152{,}27}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 110.340.580$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: http://www.dane.gov.co/.

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS ($ 2.202.812) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS ($110.340.580) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el "*cumplimiento de la legalidad*", la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el "*reproche recae sobre la mera conducta*", o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma[6]; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa, al no haberse acogido el investigado a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción así:

Multa por valor de **CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($45.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS**

[6] Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P, Gil Botero, Enrique.
.

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

CINCUENTA Y DOS PESOS ($9.930.652) M/CTE, a la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**.

$$VP = (VH)\ \$45.000 \times \frac{(IPC\text{-}F)\ 152,27}{(IPC\text{-}I)\ 0,69} = \$\ 9.930.652$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo ***"6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL",*** evidenciados en el apartamento 211 del proyecto de vivienda **HIGHPARK 103**, que constituyen deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **23-791 del 14 de diciembre de 2023**; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**, y representada legalmente por el señor **ÁLVARO ANDRÉS CORREA GONZÁLEZ** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($45.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($9.930.652) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**, y representada legalmente por el señor **ÁLVARO ANDRÉS CORREA GONZÁLEZ** (o quien haga sus veces), para que

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

dentro del término de **SEIS (6) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo ***"6. PUERTA SALIDA BALCÓN ALCOBA PRINCIPAL",*** evidenciados en **el apartamento 211** del proyecto de vivienda **HIGHPARK 103**, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **23-791 del 14 de diciembre de 2023.** Lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**, y representada legalmente por el señor **ÁLVARO ANDRÉS CORREA GONZÁLEZ** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre $10.000 a $500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987**.**

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada el día hábil siguiente a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato de Conceptos Varios" al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que deberá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente, o por medios electrónicos en el siguiente Enlace: https://pagosweb.shd.gov.co/notributarios/consulta , o en la página de Secretaría Distrital de Hacienda, "Pagos Bogotá" opción 'Otros pagos'. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde el día siguiente a la fecha en que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 articulo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de

RESOLUCIÓN No. 017 DE 22 DE ENERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **GRADECO HIGHPARK S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT. 901.175.435 -1**, y representada legalmente por el señor **ÁLVARO ANDRÉS CORREA GONZÁLEZ** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico info@gradeco.com.co, tomado del registro mercantil consultado el 20 de enero de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución a los propietarios del apartamento 211 del proyecto de vivienda **HIGHPARK 103**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico ricardotapiasb@gmail.com , o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante este Despacho y el de Apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DECIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

Dada en Bogotá, a los veintidós (22) días del mes de enero de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

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, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE:

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, ahora Dirección de investigación y Control de Vivienda, de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 27 y en el parágrafo del artículo 111 del Decreto Distrital 653 de 2025, asumió el conocimiento de la queja **1-2024-20596** del 23 de mayo de 2024, presentada por la señora **SANDRA MILENA CARDONA BELTRÁN**, en calidad de propietario del apartamento 1001 etapa 2 torre 2 del proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH,** ubicado en la Avenida carrera 68 # 19-72 en la ciudad Bogotá D.C., con ocasión de las presuntas afectaciones en las **áreas zonas privadas** del referido inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **OSPINAS Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 860.002.837-7**, representada legalmente por el señor **JUAN PABLO NAVAS NAVAS** (o quien haga sus veces), dando lugar a la apertura del expediente **1-2024-20596 -1.**

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que las sociedades enajenadoras son las responsables del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **169161.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, mediante comunicación con radicado **2-2024-29567 del 17 de junio de 2024**, 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 parte quejosa del mismo mediante radicado **2-2024-29568 del 17 de junio de 2024 y 2-2024-32811 del 9 de julio de 2024.**

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** mediante radicado **1-2024-25973 del 10 de julio de 2024**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2024-38225 y 2-2024-38232** todos del 22 agosto de 2024, este despacho administrativo le comunicó a la sociedad enajenadora y a la administración del proyecto de vivienda aludido en calidad de quejosa, que el **5 de septiembre de 2024 a la 1:00 p.m.**, 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 **SANDRA MILENA CARDONA BELTRÁN**, en calidad de propietaria del bien inmueble en cuestión y por parte de la enajenadora, se presentó la señora **JOHANA CESPEDES LÓPEZ** apoderada por esta, tal y como consta en el acta de visita levantada en la diligencia.

Producto de dicha visita se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-414 del 3 de octubre o de 2024,** el cual concluyó lo siguiente:

"(…) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Entrega Apto 1001 el 18 de enero de 2024.

HALLAZGOS

1. Vidrios puerta ventana del balcón.

En la visita la propietaria indica que el vidrio de la puerta ventana que da al balcón tiene varios rayones, en la fotografía tomada (imagen 1) no se pueden apreciar bien los rayones, pero en la diligencia si se pudo realizar la verificación del hecho. La apoderada por parte del enajenador aporta un acta del día 19 de junio de 2024 donde dejan constancia que se realizará la subsanación de este ítem. Adicionalmente en la visita las dos partes confirman que, para la cuarta semana del mes en curso, o sea septiembre del presente año, realizarán los trabajos pertinentes.

En ese orden de ideas para este hallazgo se observa que las afectaciones se remiten a temas de acabados, así las cosas, se debe dar cumplimiento a el Código de la policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), que expresa:

TÍTULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPÍTULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TÍTULO IX

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

CAPÍTULO
2024"

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."

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por no afectar las condiciones de uso Y habitabilidad, se clasifica como ***AFECTACIÓN LEVE.*** *(...)*

2. Vidrio ventana tercera alcoba.

Este hecho es similar al aportado en el ítem 1 del presente informe. El vidrio de la venta correspondiente a la habitación 3 presenta los mismos rayones.

Dentro de la misma acta aportada por la apoderada (ver imagen 2) por parte del enajenador deja en constancia que también será subsanado, según las dos partes este trabajo se realizará en la primera semana de octubre del presente año.

En ese orden de ideas para este hallazgo se observa que las afectaciones se remiten a temas de acabados, así las cosas, se debe dar cumplimiento a el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), Citada en el numeral I del presente informe.

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que por no afectar las condiciones de uso v habitabilidad. se clasifica como ***AFECTACIÓN LEVE****.*

4. Mesón americano rayado y pelado.

En la visita manifiestan las dos partes, que el mesón ha sido pulido en dos ocasiones y el último trabajo se realizó en el mes de julio del presente año; en la diligencia se evidencia que en las dos esquinas presenta un poco de desgaste del material. Siendo que hace 2 meses realizaron el arreglo.

En ese orden de ideas para este hallazgo se observa que las afectaciones se remiten a temas de acabados, así las cosas, se debe dar cumplimiento a el Código de la Policia de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), Citada en el numeral 1 del presente informe.

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva: que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad, se clasifica como ***AFECTACIÓN LEVE****. (...)*

5. Mesón cocina lavado rayado y pelado

mes de julio del presente año. Al igual que el ítem 4 del presente informe, el mesón de la cocina fue pulido en dos visitas se observa que este hecho ha sido subsanado, pero si se observa que emboquillado que da hacia la pared y el salpicadero por partes se encuentra desprendido o ausente. En la visita la apodera del enajenador acuerdan una fecha para que el hecho pueda ser subsanado.

En ese orden de ideas para este hallazgo se observa que las afectaciones se remiten a temas de acabados, así las cosas, se debe dar cumplimiento a el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), Citada en el numeral 1 del presente informe. (...)

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad, se clasifica como ***AFECTACIÓN LEVE.*** *(...)*

6. Fisura en pared de tercera habitación o sala comedor

En la visita se evidencia la fisura que expresa la propietaria en la queja, pero se observa que hace parte del asentamiento normal que las edificaciones presentan durante el primer año de estar construidas. El enajenador se encuentra al tanto del tema y por ello en el acta del día 19 de junio de 2024 que adjuntaron, está explicito que esto será subsanado en enero de 2025 "Pendiente realizar fisuras y pintura total En sala comedor para enero del 2025 por garantía (general)" Ver imagen 2 relacionada en el ítem 1 del presente informe.

En ese orden de ideas para este hallazgo se observa que las afectaciones se remiten a temas de acabados, así las cosas, se debe dar cumplimiento a el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), Citada en el numeral 1 del presente informe.

(...)" Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva: que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad, se clasifica como ***AFECTACIÓN LEVE****.*

Revisado el Informe de verificación de hechos **24-414 del 3 de octubre de 2024,** frente a los hechos***: "1. Vidrios puerta ventana del balcón, 2. Vidrio ventana tercera alcoba, 4 Mesón americano rayado y pelado, 5. Mesón cocina lavado rayado y pelado y 6. Fisura en pared de tercera habitación o sala comedor",*** se identificó unas presuntas vulneraciones a las normas que conforman el régimen de enajenación de vivienda, calificada como **LEVES**, razón por la cual este despacho mediante **Auto 840 del 30 de abril de 2025**, procedió a dar apertura a la investigación administrativa en contra la sociedad enajenadora.

El representante legal de la sociedad investigada se notificó del contenido del Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **840 del 30 de abril de 2025,** mediante **notificación electrónica** a la sociedad enajenadora a través de correo electrónico de fecha 6 de junio del 2025, con acuse de recibido el mismo día, tal y como consta en el acta de envío y entrega de correo electrónico con **ID MENSAJE 184557 y 184792** de la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, obrante dentro del expediente.

A su vez el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **840 del 30 de abril de 2025** fue comunicado a la propietaria del apartamento 1001 Torre 2 a través de correo electrónico de fecha 27 de junio del 2025, con acuse de recibido el mismo día, tal y como consta en el acta de envío y entrega de correo electrónico con **ID MENSAJE 184582** de la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, obrante dentro del expediente.

Dentro del término establecido en el Auto **840 del 30 de abril de 2025,** la sociedad investigada presentó Descargos mediante radicado 1-2025-35077 de fecha 1 de julio de 2025, aportando pruebas por parte **FABIAN RODRÍGUEZ CASTILLO, c**omo apoderado general.

Que mediante el **Auto No. 2541 de 4 de diciembre de 2025,** ordenó la práctica de una visita técnica para verificar la subsanación de los hechos.

De conformidad con lo establecido en el **Auto 2541 de 4 de diciembre de 2025, fue** comunicado a la propietaria del apartamento 1001 Torre 2 y a la sociedad enajenadora a través de correo electrónico de fecha 15 de diciembre del 2025, con acuse de recibido el mismo día, tal y como consta en el acta de envío y entrega de correo electrónico con **ID MENSAJES 265440 y 265442** de la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, obrante dentro del expediente

Dicha visita se llevó a cabo y a la misma asistieron los ciudadanos **CLARA BELTRÁN**, en calidad de madre de la propietaria del bien inmueble en cuestión y por parte de la enajenadora, se presentó la señora **JOHANA CESPEDES LÓPEZ** apoderada por esta, tal y como consta en el acta de visita levantada en la diligencia.

Producto de dicha visita se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **26-001 del 22 de enero o de 2026,** el cual concluyó lo siguiente:

HALLAZGOS

1. VIDRIOS PUERTA VENTANA DEL BALCÓN.

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 24-414 de fecha 3 de octubre de 2024 se indica que: .la propietaria indica que el vidrio de la puerta ventana que da al balcón tiene varios rayones.

Durante la visita se puede evidenciar que, que el enajenador realizo el cambio del vidrio de la ventana piso techo de la salida al balcón del apartamento 1001, dicha actividad se realizó el 24/09/2025. (se adjunta acta de atención a la posventa firmada por las partes).

EL HECHO FUE SUBSANADO POR EL ENAJENADOR

2. VIDRIO VENTANA TERCERA ALCOBA.

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 24-414 de fecha 3 de octubre de 2024 se indica que: El vidrio de la venta correspondiente a la habitación 3 presenta los mismos rayones.

Durante la visita se puede evidenciar que, la propietaria acordó con la constructora de eliminar la habitación 3, dejando una mayor área en la sala comedor, el enajenador realizo el cambio del vidrio de la ventana que correspondería a la

habitación 3 del apartamento 1001, dicha actividad se realizó el 24/09/2025. (se adjunta acta de atención a la posventa firmada por las partes).

EL HECHO FUE SUBSANADO POR EL ENAJENADOR

4. MESÓN AMERICANO RAYADO Y PELADO.

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 24-414 de fecha 3 de octubre de 2024 se indica que el mesón ha sido pulido en dos ocasiones y el último trabajo se realizó en el mes de julio del presente año; en la diligencia se evidencia que en las dos esquinas presenta un poco de desgaste del material. Siendo que hace 2 meses realizaron el arreglo....

Durante la visita se puede evidenciar que, el enajenador realizo una nueva pulida del mesón de la barra, mejorando el acabado el cual fue recibido a satisfacción por el quejoso, dicha actividad se realizó el 24/09/2025

EL HECHO FUE SUBSANADO POR EL ENAJENADOR

5. MESÓN COCINA LAVADO RAYADO Y PELADO

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 24-414 de fecha 3 de octubre de 2024 se indica que: el mesón de la cocina fue pulido en dos ocasiones y el último trabajo fue realizado en el mes de julio del presente año. En la visita se observa que este hecho ha sido subsanado, pero si se observa que emboquillado que da hacia la pared y el salpicadero por partes se encuentra desprendido o ausente

Durante la visita se puede evidenciar que, el enajenador realizo una nueva pulida del mesón cocina, mejorando el acabado el cual fue recibido a satisfacción por el quejoso, dicha actividad se realizó el 24/09/2025.

EL HECHO FUE SUBSANADO POR EL ENAJENADOR

6. FISURA EN PARED DE TERCERA HABITACIÓN O SALA COMEDOR

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 24-414 de fecha 3 de octubre de 2024 se indica que: la fisura que expresa la propietaria en la queja, pero se observa que hace parte del asentamiento normal que las edificaciones presentan durante el primer año de estar construidas. El enajenador se encuentra al tanto del tema y por ello en el acta del día 19 de junio de 2024 que adjuntaron, está explicito que esto será subsanado en enero de 2025 "Pendiente realizar fisuras y pintura total.

Durante la visita se puede evidenciar que, el enajenador realizó la reparación de las fisuras que se presentaban en los muros divisorios en el área de la sala comedor y la ampliación del espacio de la habitación 3 del apartamento 1001, igualmente se pintaron todos los muros, se evidencia que la tonalidad es la mismas.

EL HECHO FUE SUBSANADO POR EL ENAJENADOR

Con base en los aludidos principios y en consideración a lo aportado por la sociedad enajenadora **OSPINAS Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 860.002.837-7.** en su escrito de defensa, el Despacho evidencia que hay elementos probatorios suficientes para definir de fondo la investigación adelantada; ello con la anotación de que a lo largo de la actuación se garantizó el debido proceso de los interesados.

Así las cosas, teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para adoptar una decisión, está Subdirección procederá a decidir la investigación administrativa mediante resolución de fondo, previo el siguiente.

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda Control de Vivienda, cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Acuerdo Distrital 735 de 2019, y el Decreto Distrital 653 de 2025.

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 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto Ley 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *"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. (…)***"

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho administrativo es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **OSPINAS Y CIA S.A.,**

identificada con **NIT 860.002.837-7,** quien es la responsable del proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH ETAPA 2.**

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

> *"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que* ***lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."***[1] *(Subrayas y negrillas fuera de texto)*
>
> *"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."*[2]

Cabe precisar que la garantía del debido proceso no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación

[1] Sentencia T-020 de 1998, M.P.: Jorge Arango Mejía.
[2] Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M.P.: Jorge Arango Mejía

administrativa se adelantó de conformidad con las normas sustantivas y el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario se han superado o son inexistentes.

Esta Despacho administrativo precisa que inició la presente investigación debido a que en el informe de verificación de hechos No. **24-414 del 3 de octubre de 2024**, en el que se concluyó lo siguiente sobre los hallazgos objeto de investigación:

Así las cosas, de conformidad con el informe previamente transcrito se encuentra demostrada la existencia que los hallazgos: **"*1. Vidrios puerta ventana del balcón, 2. Vidrio ventana tercera alcoba, 4 Mesón americano rayado y pelado, 5. Mesón cocina lavado rayado y pelado y 6. Fisura en pared de tercera habitación o sala comedor",*** lo cual constituyen deficiencias constructivas calificadas como **LEVES** lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del Decreto 653 de 2025.

Mediante radicado No. **1-2025-35077 del 1 de julio de 2025**, la sociedad enajenadora presentó escrito de descargos, en el cual aportó acta de atención postventa donde se evidencia el recibo a satisfacción de las siguientes intervenciones: arreglo del mesón de cocina, atención de fisuras del apartamento, pintura de techos, pintura completa de sala, comedor y alcobas, así como arreglos generales en la cocina.

No obstante, de la prueba allegada no se logró evidenciar la subsanación de la totalidad de las deficiencias constructivas, razón por la cual este despacho ordenó la práctica de una visita técnica. Dicha diligencia se llevó a cabo el **20 de enero de 2026**, de la cual se originó el **Informe de Verificación de Hechos No. 26-011 del 22 de enero de 2026**, en el que se constató la subsanación de los siguientes hallazgos:

1. Vidrios de la puerta ventana del balcón.
2. Vidrio de la ventana de la tercera alcoba.
3. Mesón americano rayado y pelado.
4. Mesón de cocina (lavado) rayado y pelado.
5. Fisura en pared de la tercera habitación o sala comedor.

Así las cosas y de acuerdo con lo anteriormente manifestado; tenemos que los elementos probatorios aportados por la investigada dan por cierto la intervención de la deficiencia objeto de investigación, y certeza de que el hallazgo objeto de investigación administrativa se encuentra **SUBSANADO** y superado por parte de la investigada. Por ello y con la anotación de que a lo largo de la actuación se garantizó el debido proceso de los interesados, se procede a tomar una decisión de fondo por el Despacho.

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para adoptar una decisión, está Dirección procederá a decidir la investigación administrativa mediante resolución de fondo.

Esta Dirección precisa que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley.

Dado lo antes expuesto, el Despacho considera que, al analizar los fundamentos expuestos en los Descargos al auto de apertura y escrito de alegatos, encuentra que existe prueba suficiente que da cuenta que la sociedad investigada realizó la reparación solicitada por el quejoso y que eran objeto del hallazgo que dio origen a la presente actuación.

En consecuencia, este Despacho estima que el análisis realizado y lo probado es suficiente para determinar que si bien inicialmente existió responsabilidad a cargo de la sociedad enajenadora con relación de los Hallazgos **"*1. Vidrios puerta ventana del balcón, 2. Vidrio ventana tercera alcoba, 4 Mesón americano rayado y pelado, 5. Mesón cocina lavado rayado y pelado y 6. Fisura en pared de tercera habitación o sala comedor",*** ésta subsanó las deficiencias constructivas denunciadas que dieron lugar a la apertura de investigación administrativa, existiendo un **HECHO SUPERADO**, por lo cual no quedara más que ordenar el cierre y archivo de la presente investigación administrativa.

Por lo que esta Dirección en virtud del artículo 83 de la Constitución Política de Colombia partimos de la presunción de la buena fe y presumimos que el material probatorio aportado cumple con lo estipulado en la norma, en consecuencia, a esto se ordenará el cierre de la presente investigación administrativa.

Finalmente, se precisa que en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto a la sociedad investigada como al quejoso en el transcurso de la investigación, respetando el debido proceso (Art. 29 de la C.N.), el cual debe ser observado en todo tipo de actuaciones administrativas; para una mayor claridad al respecto la Corte Constitucional (Sentencia C-034-14) ha expuesto el alcance del principio constitucional del debido proceso, y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, ha establecido:

> *"(…) El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial, escenarios en los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado* de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad. Así lo ha explicado la Corte:

> *"(…) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnímoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos".*
>
> *En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas (…)"*

4. Descargos y Alegatos

Como se ha venido señalando, la sociedad enajenadora presentó escrito de descargos, los cuales fueron valorados por este despacho administrativo y sirvieron como insumo para ordenar la práctica de la visita técnica realizada el **20 de enero de 2026**, así como la elaboración del **Informe de Verificación de Hechos No. 26-001 del 22 de enero de 2026**, en el cual se evidenció la subsanación de las deficiencias constructivas que dieron origen a la presente investigación administrativa.

5. Fundamento normativo de la decisión

De lo anterior se colige que para el caso que se resuelve, los hechos materia de investigación fueron corregidos por la sociedad enajenadora, por lo que a la fecha las afectaciones se encuentran superadas, en observancia de lo establecido en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003, en armonía con lo dispuesto en el artículo 49 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), que señalan:

- **Acuerdo Distrital 079 de 2003:**

> ***"ARTÍCULO 23.-*** *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.*

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones:

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

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.*

- **Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)**

Artículo 49. Contenido de la decisión. *(…)*
El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:
(…)
6. *La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.".*

Acorde con los argumentos planteados, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de vivienda, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación y el consecuente archivo de la actuación administrativa adelantada contra la sociedad enajenadora, actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-20596-1** Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto Distrital 653 del 2025, en el evento en que reaparezcan los hechos intervenidos por el enajenador dentro de los términos previstos.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar la investigación administrativa identificada con el número **1-2024-20596-1,** adelantada en contra la sociedad enajenadora **OSPINAS Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 860.002.837-7**, representada legalmente por el señor **JUAN PABLO NAVAS NAVAS** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archivar el expediente relacionado con la investigación administrativa **1-2024-20596-1,** de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora enajenadora **OSPINAS Y CIA S.A.,** identificada con **NIT 860.002.837-7**, representada legalmente por el señor **JUAN PABLO NAVAS NAVAS** (o quien haga sus veces), al correo electrónico notificaciones@ospina.com.co, de acuerdo con autorización dada en el radicado 1-2025-35077 del 1 de julio de 2025 y en el registro único empresarial y social (RUES), consultado el día 26 de enero de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la propietaria del apartamento 1001 etapa 2 torre 2 (o quien haga de sus veces); para lo cual deberá enviarse citación para diligencia de notificación personal al correo electrónico samycabel@gmail.com, o en su defecto de conformidad con las normas de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los a los _____ (__) días del mes de febrero de dos mil veintiséis (2026).

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon Fredy Gómez T– Abogado Contratista-DICV
Revisó: Luz Inés Sandoval E– Abogada Contratista-DICV

"Por el cual se incorporan pruebas documentales, cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"

LA DIRECCION 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 572 de 2015 y 510 del 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE:

Mediante Auto No. **444 de 28 de marzo de 2025**, este Despacho abrió investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.337.535-0,** por los hallazgos "**1. HUMEDAD EN LA HABITACIÓN PRINCIPAL**", "**3. EL PISO LAMINADO PRESENTA HUNDIMIENTO AL PISAR" y "6. PRESENCIA DE HUMEDAD Y GOTERA EN EL PARQUEADERO No. 10"** respecto del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRE ANDES**, ubicado en la **Carrera 63 No. 103 C – 18** en la ciudad de Bogotá D.C., en consideración de la queja radicada con No. **1-2023-12553 del 21 de marzo de 2023**, presentada por **MARIA XIMENA BOHÓRQUEZ LLANOS Y RAÚL ÁNDRES GÓNZALEZ**, en calidad de propietarios del apartamento 404 del proyecto de vivienda y al informe de verificación de hechos **24-093 del 8 de abril de 2024**, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2023-12553-1.**

En el artículo segundo del mencionado acto administrativo se otorgó a la sociedad enajenadora el término de quince (15) días hábiles a partir de su notificación, para que presentara descargos, solicitara audiencia de mediación y/o las pruebas que pretendiera hacer valer, rindiera las explicaciones que considerara necesarias y objetara el informe técnico, conforme lo prevé el artículo 7 del Decreto Distrital 572 de 2015.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **444 de 28 de marzo de 2025**, fue notificado personalmente a la sociedad enajenadora **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S**, **el 6 de junio de 2025**, como consta en el acta respectiva.

A su vez dicho Auto fue comunicado al administrador/ representante legal del proyecto de vivienda en cuestión, a través de correo electrónico de fecha **29 de mayo de 2025**, como consta en el acta de envío y entrega expedida por la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, con Id mensaje **182168**, recibido el mismo día.

La sociedad enajenadora mediante correo electrónico de fecha **27 de junio de 2025** y radicados Nos. **1-2025-34837 y 1-2025-34885 del 1 de julio de 2025** presentó escrito de descargos, aportando pruebas y solicitando audiencia de mediación.

Dada la solicitud manifestada por la sociedad enajenadora, a través de consecutivo No. **2-2025-45476 del 13 de agosto de 2025** se citó al representante legal o quien haga las veces para que asistiera a audiencia de mediación, la cual se llevaría a cabo el día **26 de agosto de 2025** a las **02:30 PM.** La anterior citación fue comunicada a través de correo electrónico el día **13 de agosto de 2025**, como consta en el acta de envío y entrega expedida por la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, con Id mensaje **207599**, recibido el mismo día.

De igual forma, mediante consecutivo No. **2-2025-45477 del 13 de agosto de 2025,** se citó al propietario del apartamento 404 del proyecto de vivienda, para que asistiera a la audiencia de mediación programada para el día **26 de agosto de 2025** a las **02:30 PM.** Dicha citación fue comunicada a través de correo electrónico el día **13 de agosto de 2025**, como consta en el acta de envío y entrega expedida por la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, con Id mensaje **207600**, recibido el mismo día.

Llegado el día de la Audiencia, se levantó acta suscrita por parte del representante legal de la sociedad enajenadora y de igual forma por parte del apoderado de la parte quejosa, en la cual se evidencia que respecto de los hallazgos "**1. HUMEDAD EN LA HABITACIÓN PRINCIPAL**", "**3. EL PISO LAMINADO PRESENTA HUNDIMIENTO AL PISAR" y "6. PRESENCIA DE HUMEDAD Y GOTERA EN EL PARQUEADERO No. 10"** existe acuerdo para que la sociedad enajenadora realice la subsanación correspondiente.

Mediante radicado No. **1-2025-56449 del 31 de octubre de 2025,** la sociedad enajenadora presentó informe de aparente cumplimiento de los compromisos suscritos en el acta de mediación EXP 1-2023-12553-1 de fecha 26 de agosto de 2025, sin que aportara prueba fehaciente o suficiente que acredite que todos los hallazgos fueron superados, su sola manifestación no es suficiente para demostrar que fueron recibidos a satisfacción por la quejosa.

Precisado lo anterior, se pasa a citar, en lo pertinente, lo preceptuado en el artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, así:

> *"Artículo 12°. Práctica de Pruebas y alegatos de conclusión.* ***La solicitud de pruebas realizada dentro del término del traslado del auto de apertura de investigación y de formulación de cargos*** *se decidirá mediante acto motivado contra el que no procede recurso.* ***En esta misma oportunidad podrán decretarse de oficio las pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del acto administrativo definitivo que pone fin a la actuación****. La decisión de fondo deberá fundamentarse en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación. (…)*

> *Parágrafo 2°.* ***Vencido el periodo probatorio de que trata el parágrafo anterior, se dará traslado al investigado por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos****, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"* (Negrillas por fuera del texto original).

De esta manera, procede el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

- **Periodo probatorio**

El término de los *"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 que trata el artículo 7 del Decreto 572 de 2015, que fue otorgado a la investigada en el artículo segundo del Auto **444 de 28 de marzo de 2025.**

Una vez revisado el expediente de la investigación administrativa, así como el Sistema Integrado de Gestión Documental – SIGA con el que cuenta la entidad, se observa que la sociedad enajenadora no presentó escrito de descargos, y no realizó ninguna solicitud probatoria.

- **Aporte, solicitud, decreto y práctica de pruebas:**

Como se señaló antes, la sociedad investigada presentó escrito de descargos el **27 de junio de 2025**, con los radicado No. **1-2025-34837 y 1-2025-34885 del 1 de julio de 2025**, aportando lo siguiente:

- ACTA DE ENTREGA APARTAMENTO 404 Y GARAJE NO. 10 PROYECTO TORRE ANDES.
- CONTROL DE ASENTAMIENTO # 7 TORRE ANDES.
- RESPUESTA A DERECHO DE PETICIÓN PRESENTADO POR PARTE DEL QUEJOSO EL DÍA 21 DE MARZO DE 2023.
- RESGISTRO FOTOGRAFICO.

De acuerdo con lo anterior, en el referido radicado se evidencia que, en efecto, las pruebas documentales, fueron aportados, y resultan conducentes, pertinentes y útiles teniendo en cuenta que, son medios probatorios idóneos, con los cuales se pretende dar sustento a lo argumentado en el mencionado escrito y, en consecuencia, brindan elementos para la adopción de la decisión de este caso, por esa razón, serán incorporados al expediente de la investigación administrativa y valorados para la toma de decisión de fondo.

Respecto de los acuerdos a los que se comprometió la sociedad enajenadora en audiencia de mediación del día **26 de agosto de 2025,** radicó lo siguiente:

- INFORME DE CUMPLIMIENTO RADICADO NO. **1-2025-56449 DE FECHA 31 DE OCTUBRE DE 2025.**

Una vez revisado los referidos radicados se evidencia que, en efecto, los documentos relacionados por la sociedad enajenadora fueron aportados como lo señala en su escrito de descargos.

Se le requiere a la sociedad enajenadora que, dentro de la etapa de alegatos de conclusión, aporte pruebas (actas de recibo o paz y salvo), encaminadas a demostrar la subsanación de los hechos que dieron origen a la presente investigación, a fin de poder establecer y demostrar que realmente fueron superados los hechos materia de esta investigación.

Respecto de la oportunidad de presentar pruebas, el artículo 40 del CPACA, menciona lo siguiente:

> ***ARTÍCULO 40. PRUEBAS.*** *Durante la actuación administrativa y hasta antes de que se profiera la decisión de fondo se podrán aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado sin requisitos especiales. Contra el acto que decida la solicitud de pruebas no proceden recursos. El interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, antes de que se dicte una decisión de fondo*

Finalmente, este Despacho no considera necesario ordenar la práctica de ninguna prueba de oficio, por lo que esta Subdirección continuará con el trámite de la presente investigación, dando aplicación al parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015 y, en vista de ello, declarará vencido el periodo probatorio y se concederá a la sociedad enajenadora el término de diez (10) días hábiles para que presente los respetivos alegatos.

- **Conclusión**

De conformidad con lo anterior, esta Dirección considera que hay lugar a correr traslado a la investigada para que presente alegatos, como quiera que no se requiere la práctica de otras pruebas, por lo cual se declarará cerrada la etapa probatoria cumpliéndose así el supuesto normativo para el aludido traslado y este será ordenado.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Incorporar a la actuación administrativa **1-2023-12553-1** las pruebas documentales aportadas por la sociedad enajenadora y relacionadas en la parte considerativa del presente proveído.

ARTÍCULO SEGUNDO: Declarar cerrado el periodo probatorio, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Correr traslado a la sociedad enajenadora **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.337.535-0** representada legalmente por **RODRIGO MONTENEGRO CAJIGAS** (o quien haga sus veces), por el término de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente al recibo de la comunicación de este auto, para presentar **alegatos** dentro de la investigación **1-2023-12553-1.,** adelantada en su contra.

ARTÍCULO TERCERO: Comunicar el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.337.535-0** representada legalmente por **RODRIGO MONTENEGRO CAJIGAS** (o quien haga sus veces) con registro de enajenación **2013022**, al correo electrónico rmontenegro@luqueospina.com, o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido del presente auto al propietario del apartamento 404 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRE ANDES** al correo electrónico raul.andres.gonzalez1@gmail.com, o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: El presente acto administrativo rige a partir de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 572 de 2015 y los artículos 40 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Dada en Bogotá, a los diecinueve (19) días de enero de dos mil veintiséis (2026).

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon Fredy Gómez T – Contratista DICV.
Revisó: Luz Inés Sandoval E– Contratista DICV.