RESOLUCIÓN No. DEL 23 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 **1-2024-21290 del 29 de mayo de 2024**, presentada por **RODOLFO VALENTINO PARRA LOPERA**, en calidad de administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO SILVINA II (EDIFICIO NORMANDÍA),** con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en el área común de dicho inmueble, ubicado en la **CALLE 51 No. 71B-39** en la ciudad de Bogotá D.C., en contra la enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL,** identificada con **CC 41.658.506**, actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-21290 -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 **2018082.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-30220 del 19 de junio de 2024 y 2-2024-33651 del 17 de julio 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 **2-2024-30221, 2-2024-30222 del 19 de junio de 2024 y 2-2024-33649 del 17 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 **NO** descorrió el traslado de la queja.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Entidad mediante radicados **2-2024-36927 y 2-2024-36929,** 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 **20 de agosto de 2024 a las 11:45**

RESOLUCIÓN No. DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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 **RODOLFO VALENTINO PARRA LOPERA,** en su calidad de administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO SILVINA II (EDIFICIO NORMANDÍA);** por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **JORGE CARVAJAL**; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-408 DEL 1 DE OCTUBRE DE 2024,** en el cual se concluyó:

"(...) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: diciembre de 2017 (fecha de entrega de apartamentos) zonas comunes no esenciales no han sido entregadas.

HALLAZGOS

1. SOBRE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES

En la queja se menciona lo siguiente: "Cordial saludo señora María Silvina, teniendo en cuenta que usted misma mediante escrito cursado el día 10 de noviembre de 2022 a todos los copropietarios del inmueble manifestó que: "(...) me permito citar a los propietarios del conjunto el día 29 de noviembre de 2022 a las 8:00 P.M, con el fin de hacer entrega definitiva del edificio, de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001" (...) Lo cual no sucedió porque, entre otras cosas, no realizó la entrega del Edificio ni cumplió con lo previsto con la entrega de los elementos señalados en la norma indicada en su escrito (...) En este sentido, es del caso precisar que el día 29 de noviembre de 2022 en la reunión celebrada para tal efecto, se le hizo entrega a su abogado, el doctor Germán, de un documento en el cual expresamos nuestras observaciones solicitándole que la entrega se efectuara en los términos consagrados en la Ley 675 de 2001, pero hasta la fecha no hemos tenido ninguna respuesta de su parte. Como quiera que ya ha transcurrido el plazo legal previsto por la citada norma sin que haya sido posible que usted de cumplimiento a esta OBLIGACIÓN DE HACER, nos vemos avocados a efectuar este requerimiento definitivo para que en un término no superior a 15 días calendario, proceda de conformidad (...)."

Durante la visita se realizó un recorrido por las zonas comunes del edificio y se observó que estas no cuentan con mobiliario ni muestran signos de haber sido utilizadas, como se muestra en las imágenes 2, 3, 4 y 5. En conversación con el quejoso y el enajenador, se confirmó que estas áreas aún no han sido entregadas a la copropiedad del edificio. No obstante, el enajenador señaló que el proceso se

RESOLUCIÓN No. DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

llevará a cabo en los próximos días, fijando el 30 de agosto de 2024 como fecha límite.

Al no entregar estas áreas, se está incumpliendo lo mencionado en el Art. 24 de la Ley 675 de 2001, con respecto a la no entrega de los bienes comunes, que menciona lo siguiente:

"ARTÍCULO 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 correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planes

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

(…)

A través de Auto No. **1041 del 27 de mayo 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL,** identificada con **CC 41.658.506**, de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 24-408 del 1 de octubre de 2024**, producto de la visita técnica realizada el **día 20 de agosto de 2024**, al proyecto de vivienda **EDIFICIO SILVINA II (EDIFICIO NORMANDÍA)**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1041 del 27 de mayo de 2025** fue citada para notificación personal a la investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 187538** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 16 de junio de 2025.**

Mediante notificación por aviso de fecha **3 de julio de 2025** fue notificada por aviso el auto **No. 1041 del 27 de mayo de 2025** como consta en acta de envío y entrega con **ID**

RESOLUCIÓN No. DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

MENSAJE 193374 de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 3 de julio de 2025**

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1041 del 27 de mayo de 2025** fue comunicado al ADMINISTRADOR del proyecto de vivienda, electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 185658** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 10 de junio de 2025.**

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 1041 del 27 de mayo 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 2466 del 26 de noviembre de 2025,** ordenó correr traslado a la enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL**, identificada con **CC 41.658.506**, para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la investigada y al administrador y/o representante legal y/o apoderado del proyecto de vivienda en su condición de quejoso, a través de correo electrónico de fecha **19 de diciembre de 2025 y 18 de febrero de 2026 respectivamente,** según **ID MENSAJE 268582 y 287199** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2466 del 26 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 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 enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL**, identificada con CC **41.658.506**, quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO SILVINA II (EDIFICIO NORMANDIA).**

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*

RESOLUCIÓN No. DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

> *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. **24-408 del 1 de octubre de 2024**, se determinó que el hallazgo: ***"1. SOBRE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES",*** 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 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 controvierta el hallazgo objeto de este trámite. Igualmente, no existen otros elementos probatorios distintos al informe de verificación de hechos **No. 24-408 del 1 de octubre de 2024** que permitan acreditar la inexistencia y/o subsanación de los hechos investigados.

RESOLUCIÓN No. DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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. 24-408 del 1 de octubre 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:

> *"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 SILVINA II (EDIFICIO NORMANDIA)**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

4. Descargos y Alegatos

RESOLUCIÓN No. DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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. **24-408 del 1 de octubre de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hallazgos ***"1.SOBRE LA ENTREGA DE LAS ZONAS" COMUNES*** 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 el hallazgo ***"1. SOBRE LA ENTREGA DE LAS ZONAS"***, se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

- **DECRETO DISTRITAL 653 DE 2025**

RESOLUCIÓN No. DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

"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. SOBRE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES

Al no entregar estas áreas, se está incumpliendo lo mencionado en el Art. 24 de la Ley 675 de 2001, con respecto a la no entrega de los bienes comunes, que menciona lo siguiente:

"ARTÍCULO 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 correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planes

RESOLUCIÓN No. DEL 23 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 de los hallazgos ***"1.SOBRE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES",*** calificada 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 SILVINA II (EDIFICIO NORMANDIA)** 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:

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.

RESOLUCIÓN No. DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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 enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en ***"1.SOBRE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES",*** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **24-408 DEL 1 DE OCTUBRE 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 enajenadora**, MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL, identificada con CC 41.658.506,** 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 enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL, identificada con CC 41.658.506**, 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 enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL, identificada con CC 41.658.506**, 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 enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL, identificada con CC 41.658.506**, 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 enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL, identificada con CC 41.658.506**, 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 enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL, identificada con CC 41.658.506**, 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

RESOLUCIÓN No. DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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[1].

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.*

[1] 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 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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:

$$VP = (VH)\ \$500.000 \times \frac{(IPC\text{-}F)\ 154{,}07}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 111.644.928$$

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 ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS ($ 2.232.899) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a CIENTO ONCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS ($111.644.928) 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,

RESOLUCIÓN No. DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

sobre el incumplimiento de la norma[2]; 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 **DIEZ MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y TRES PESOS ($10.048.043) M/CTE**, a la enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL, identificada con CC 41.658.506**.

$$VP = (VH)\ \$45.000 \frac{(IPC\text{-}F)\ 154{,}07}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 10.048.043$$

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.SOBRE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES"*** evidenciados en el proyecto de vivienda **EDIFICIO SILVINA II (EDIFICIO NORMANDIA)**, 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 No. **24-408 DEL 1 DE OCTUBRE 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,

[2] 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 23 DE FEBRERO DE 2026

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL, identificada con CC 41.658.506,** multa por valor de **CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($45.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIEZ MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y TRES PESOS ($10.048.043) M/CTE,** por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL, identificada con CC 41.658.506**, 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.SOBRE LA ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES"***, evidenciados en la zona común del proyecto de vivienda **EDIFICIO SILVINA II (EDIFICIO NORMANDIA)**, 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. **24-408 del 1 de octubre 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 enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL, identificada con CC 41.658.506**, 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

RESOLUCIÓN No. DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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 enajenadora **MARIA SILVINA TRUJILLO DE CARVAJAL**, identificada con **CC 41.658.506** y/o de su Apoderado, mediante citación para notificación personal al correo electrónico mariasilvina506@gmail.com, 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/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO SILVINA II (EDIFICIO NORMANDIA)**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico rodolfovalentinoparra@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 _____ (__) 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 23 DE FEBRERO DE 2026

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

AUTO No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"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, Decreto Distrital 653 del 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE:

Mediante Auto No. **1289 de 25 de junio de 2025**, este Despacho abrió investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **PROMOTORA UPTOWN S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT 901237941-2** respecto del hallazgo **"*1. DIFICULTAD PARA PARQUEAR EN LOS ESTACIONAMIENTOS 116 Y 117*"** respecto del proyecto de vivienda **UPTOWN 127**, ubicado en la **CALLE 126 A No. 7-54** en la ciudad de Bogotá D.C., en consideración de la queja radicada con No. **1-2025-8854 del 5 de marzo de 2025**, presentada por **JUAN CAMILO MENDEZ BORRERO**, en calidad de propietario del apartamento 307 y parqueaderos 116 y 117 del proyecto de vivienda y al informe de verificación de hechos **25-174 del 16 de mayo de 2025**, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-8854-1.**

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 117 del Decreto Distrital 653 de 2025.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **1289 del 25 de junio de 2025**, fue notificado electrónicamente a la sociedad enajenadora la sociedad enajenadora **PROMOTORA UPTOWN S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT 901237941-2**, como consta en el acta respectiva., a través de correo electrónico de fecha **15 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 **208997**, recibido el mismo día

Este Despacho surtió la comunicación el día **15 de agosto de 2025** por medio electrónico del aludido Auto a la propietaria del inmueble**,** conforme el acta de envío y entrega expedida por la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.Ã.S.472, con identificador de envío **208990.**

El día 27 de agosto de 2025, dentro del término, la sociedad enajenadora **PROMOTORA UPTOWN S.A.S EN LIQUIDACIÓN**, mediante radicado **1-2025-44703,** presentó escrito de

descargos pronunciándose sobre los hechos objeto de la presente investigación, donde manifestó la presunta subsanación de los hechos que originaron la presente investigación.

Precisado lo anterior, se pasa a citar, en lo pertinente, lo preceptuado en el artículo 112 del Decreto Distrital 653 de 2025, así:

> *"Artículo 112°. 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 117 del Decreto 653 de 2025, que fue otorgado a la investigada en el artículo segundo del Auto **1289 del 25 de junio 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 presentó escrito de descargos mediante radicado No. **1-2025-44703 del 27 de agosto de 2025**

- **Aporte, solicitud, decreto y práctica de pruebas:**

Como se señaló antes, la sociedad investigada presentó escrito de descargos el **27 de agosto de 2025**, con los radicado No. **1-2025-44703**, aportando lo siguiente:

- ACTA DE CONCILIACION (VIRTUAL) No. 0165 DE 2025 - CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA FUNDACIÓN DERECHO & FORMACIÓN TEJIDO HUMO
- Registro fotográfico

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.

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 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 112 del Decreto Distrital 653 de 2025 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,

"Por el cual se incorporan pruebas documentales, cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Incorporar a la actuación administrativa **1-2025-8854-1** las pruebas documentales aportadas por la sociedad enajenadora, de acuerdo con lo relacionado 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 **PROMOTORA UPTOWN S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT 901237941-2** representada por el liquidador **JAIME DORNBUSCH WAGENBERG** (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 **1-2025-8854-1.,** adelantada en su contra.

ARTÍCULO TERCERO: Comunicar el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **PROMOTORA UPTOWN S.A.S EN LIQUIDACIÓN.,** identificada con **NIT 901237941-2** representada por el liquidador **JAIME DORNBUSCH WAGENBERG** (o quien haga sus veces) con registro de enajenación **2020141**, al correo electrónico uptownsas@hotmail.com, o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

.

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido del presente auto al propietario o a quién haga sus veces del apartamento 307 y parqueaderos 116 y 117 del proyecto de vivienda **UPTOWN 127,** al correo electrónico jorge.mendez@sap.com o, en su defecto, de conformidad con las normas 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 122 del Decreto 653 de 2015 y los artículos 40 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Dada en Bogotá, a los _____ (__) días de febrero 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.

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 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, asumió el conocimiento de la queja **1-2023-12553-1 del 11 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 **EDIFICIO TORRE ANDES**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas privadas** de dicho inmueble, ubicado en la **Carrera 63 No. 103 C – 18** de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.337.535-0**, y representada legalmente por **RODRIGO MONTENEGRO CAJIGAS** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2023-12553-1.**

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 **2013022.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, mediante comunicación con radicado **2-2023-30856 del 5 de abril de 2023**, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora**,** para que, en el término de diez (10) días hábiles, de manera puntual se pronunciara sobre los hechos denunciados en la queja. De igual forma, dicho traslado fue comunicado a la quejosa con el radicado **2-2023-30852 del día 5 de abril de 2023**.

En respuesta, mediante radicado **1-2023-15957 del 12 de abril de 2023**, la enajenadora, informa que, realizará lo pertinente para subsanar el objeto de la queja.

De conformidad con lo establecido en el **artículo 115 del Decreto 653 de 2025**, esta entidad mediante radicados **2-2024-16049 del 19 de marzo de 2024 y 2-2024-15434 del 14 de marzo de 2024**, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat le comunicó a la sociedad enajenadora y al quejoso, respectivamente, que el **02 de abril de 2024 a las 11:30 a.m**. horas, se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

Dicha visita se llevó a cabo y a la misma asistieron los ciudadanos **MARIA XIMENA BOHÓRQUEZ LLANOS**, en calidad de quejosa, y por parte de la enajenadora, se presentó la señora **GINA GOMEZ**, en calidad de autorizada de la misma, como consta en la respectiva acta de visita.

Producto de dicha visita se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-093 del 8 de abril de 2024**.

"(…) ***FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O AREAS COMUNES: abril de 2022***

HALLAZGOS

1. ***HUMEDAD EN LA HABITACIÓN PRINCIPAL.***

De acuerdo con la queja, se menciona que. Realizar prueba de manómetro en las tuberías de la zona afectada, prueba de presión y las pruebas técnicas necesarias para localizar todas las averías posibles en la falla de la construcción y que estén relacionadas con la placa de construcción que divide el tercero del cuarto piso del Edificio Torre Andes

Frente a este hecho durante la visita el quejoso manifiesta que La placa que separa el parqueadero del tercer nivel del edificio con el apartamento 404 registra una considerable humedad de carácter permanente, que permea el piso del apartamento 404 provocando el levantamiento de las láminas del piso, una muy baja temperatura, la aparición de moho en todos los muebles, en las ventanas y consecuencia de ello la afectación en la salud de nuestros pequeños hijos. En la verificación del hecho se puede constatar que la placa entre piso entre el tercer y cuarto nivel presenta rastros de humedad, exactamente en el espacio de la habitación principal, lo que ocasiona que el ambiente sea más frio de lo normal, se observa un ligero levantamiento del piso laminado, el deshumidificador que instaló el propietario en la habitación principal tiene un registro de medición entre el 75% y 92%, no se evidencia rasgos de humedad sobre la mampostería, ni antepecho de la ventanearía.

Al revisar los muros no se logra evidenciar hongos o esporas producto de la condensación, como tampoco se observa en los muros de cabecera y ventana la presencia de estos. No obstante, el quejoso reitera el frio que se siente en el ambiente de la alcoba principal, y los productos químicos que le ha tocado comprar y que ha ubicado en el closet para evitar las afectaciones por presencia hongos o moho sobre su vestuario.

Por la ubicación bajo placa, esta humedad podría ser de la tubería sanitaria, para lo cual el enajenador se compromete a la revisión de los planos hidro-sanitarios, para determinar la actividad a realizar para la subsanación del requerimiento.

(…)

Al respecto se debe dar cumplimiento al acuerdo 20 de 1995 en lo que respecta a:

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

PROPOSITO Y ALCANCE
Sección A.1.1. PROPOSITO
ARTÍCULO A.1.1.1 El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.
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.
ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.
Sección B.4.2.1 GENERAL
Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.
PARÁGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003:

TITULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8º.
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 3º.
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

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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, la afectación anterior se configura como ***deficiencia constructiva****; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas se clasifican como* ***AFECTACIÓN GRAVE***

2. LA PLACA ENTRE PISO PRESENTA HUMEDAD.

De acuerdo con la queja, se menciona que Reparar íntegramente la placa averiada y que conecta los apartamentos 404 y 405, esa reparación debe incluir el levantamiento de todos los pisos, sobre pisos y cerámica, junto con la correspondiente restauración de iguales acabados y terminación.

Frente a este hecho durante la visita no se puede evidenciar que la humedad de la placa entre piso prevenga del apartamento 405, en esta zona está ubicada la zona de ropas, y se puede comprobar que no hay humedades ni hongos que demuestre afectación a los muros o pisos de la habitación principal del apartamento 404.

El enajenador se compromete a revisar los planos hidro-sanitarios, para determinar si la humedad proviene de la tubería de desagüe del baño de la habitación principal.

(…)

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

3. EL PISO LAMINADO PRESENTA HUNDIMIENTO AL PISAR.

De acuerdo con la queja, se menciona que Desinstalar la totalidad del piso laminado del apartamento 404, cambiarlo y de manera previa, aislarlo con las especificaciones técnicas requeridas para que no vuelva a aparecer la humedad (Yumbolon, cinta adhesiva, aislante térmico, etc). sobra señalar que en caso de que continue agotado ese tipo de piso, deberán instalar uno de iguales características y calidad

Frente a este hecho durante la visita el quejoso manifiesta que no está conforme con el piso laminado instado en el apartamento, ya que al pisar se siente el hundimiento de las láminas en el hall de habitaciones, y donde se está presentando aparentemente la humedad en la habitación principal, por lo que solicita al enajenador el cambio total del piso laminado de su apartamento, para que el tono sea uniforme.

Se puede observar que al pisar las láminas se percibe el hundimiento del piso, lo que puede generar que se rompa la pestaña y las ranuras de la tabla ocasionando el levantamiento de la lámina, también se puede ver que las dilataciones se están ampliando, lo anterior se puede estar presentando por la humedad del aire que se percibe en el apartamento 404.

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

También se podría considerar que fuese efecto de la limpieza del piso (saturación de humedad), pero que no sería el caso ya que son puntuales las zonas donde se encuentra afectado el laminado.

(…)

ACUERDO 20 DE 1995
(…)
*"**PARÁGRAFO B.10.3.2.5.** Enchapes de madera. Los enchapes de madera, deben cumplir los requisitos mínimos que se especifican en este parágrafo."*
(…)
"B.10.3.2.5.5. Los elementos deben ensamblar perfectamente. No deben aceptarse luces, rendijas o separaciones entre los mismos." (…)

*Frente a lo anterior sobre el abombamiento del piso se estaría dando un incumplimiento a lo señalado en el **Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que señal**:*

Título II - Para la Seguridad
Capitulo 8º. 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
Capitulo 3º. 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, la afectación anterior se configura como **deficiencia constructiva**; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas se clasifican como **AFECTACIÓN GRAVE***

4. AFECTACIÓN DE LA ZONA DE ROPAS DEL APARTAMENTO 405.

De acuerdo con la queja, se menciona que Verificar, y si es del caso arreglar la pared de nuestra alcoba principal que comunica con la zona de ropas del apartamento 405.

Frente a este hecho durante la visita y con el acompañamiento del quejoso, con la autorización de la propietaria del apartamento 405, se ingresó al inmueble y se pudo verificar que no hay ninguna afectación desde el apartamento 405 al apartamento 404, por el tema de humedades u otro tipo de fenómeno que esté produciendo el frio que se siente en el ambiente de la alcoba principal del apartamento 404.

…

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

5. HUMEDAD PLACA ENTRE PISO TERCER Y CUARTO NIVEL.

De acuerdo con la queja, se menciona que Instalar en la placa del tercer piso y dirigida hacia la placa que divide el tercero del cuarto (objeto de la presente petición), lámparas de secado, y en caso de que no sea posible, instalar calentadores en las habitaciones del apartamento y cancelar el pago del servicio de luz por los consumos que ello ocasione.

Frente a este hecho, se considera que no es viable, porque no son elementos que hacen parte de las especificaciones técnicas, ni generan una solución definitiva a la humedad que se está presentando en el apartamento 404, específicamente en la habitación principal

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

6. PRESENCIA DE HUMEDAD Y GOTERA EN EL PARQUEADERO NO. 10.

De acuerdo con la queja, se menciona que Reparar las tuberías que conectan los desagües y que hacen parte de la zona común de los parqueaderos y que se encuentran en el sótano del edificio, para el presente caso del parqueadero No.10 de nuestra propiedad.

Frente a este hecho durante la visita se puede evidenciar que la zona del parqueadero doble No. 10, de propiedad del apartamento 404, presenta filtración y goteras sobre los vehículos estacionados, el parqueadero queda exactamente encima de una jardinera en la parte exterior del EDIFICIO TORRE ANDES, por lo que un área de las zonas comunes está afectada las zonas privadas del apartamento 404. Esta filtración se está presentando posiblemente por la falta de impermeabilización de la jardinera y ductos de desagüe para cuando se encuentra saturada, la jardinera tiene aproximadamente 6 m2, y en época invernal la filtración se incrementa, lo que produce afectación en la pintura de los vehículos.

La apoderada de la constructora LUQUE OSPINA PROYECTOS SAS, manifiesta que ella es nueva en la constructora, que por lo tanto presentara un informe al representante legal y así tomar una decisión para la subsanación de los requerimientos.

(…)

Por lo tanto, se determina que no se está dando cumplimiento al Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995) en el capítulo 5, PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE, en la sección B.5.1 y sección B 5.3 que disponen:

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

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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

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

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

Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES

ARTÍCULO B.5.3.3. *Impermeabilización superficial.*
La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

> *Por lo tanto, la afectación anterior se configura como **deficiencia constructiva**; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifican como **AFECTACIÓN GRAVE** (…)"*

A través de Auto No. **444 de 28 de marzo de 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de 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), de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 24-093 del 8 de abril de 2024**, producto de la visita técnica realizada el **día 2 de abril de 2024**, al proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRE ANDES**.

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**

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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.

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 01 del 19 de enero de 2026,** ordenó 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), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada y a los propietarios del apartamento 404 en su condición de quejosos, a través de correo electrónico de fecha **22 y 26 de enero de 2026 respectivamente,** según **ID MENSAJE 279817 y 278721** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **AUTO 01 del 19 de enero**, 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, 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 **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S., identificada con NIT. 900.337.535-0 representada legalmente por RODRIGO MONTENEGRO CAJIGAS** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRE ANDES.**

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*

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

> *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. **24-093 del 8 de abril de 2024**, se determinó que el hallazgo: ***"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",*** constituye deficiencias constructivas **GRAVE**. 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 presentó **Descargos** dentro del término señalado para tal fin en el Auto de Apertura **444 del 28 de marzo de 2025,** con radicado **1-2025-34837 del 27 de junio de 2025 y 1-2025-34885 del 1 de julio de 2025,** aportando pruebas documentales así:

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

- 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.

Dentro del escrito de descargos solicitó audiencia de mediación del cual manifestaron lo siguiente:

"1. HUMEDAD EN LA HABITACION PRINCIPAL"

Se le concede el uso de la palabra al representante legal de investigada quien manifiesta:

Por parte nuestra se hizo la revisión de las valoraciones que hizo el Despacho debemos manifestar que se han efectuado una serie de visitas, donde en el último reporte de allego una serie de fotos donde se observó que la placa del tercer piso presenta, por lo cual consideramos que no existe humedad, también se observó que dentro del informe sobre los hechos 2, 4 y 5, por lo cual resulta contrario que otros puntos si constituyan deficiencias constructivas.

Por parte de la sociedad enajenadora se manifiesta que las visitas realizadas se observan que no existe humedad, la placa no está fisurada ya que se ve que la misma es una placa sana en sus 950 metros, se reitera que no hay estudio técnico que demuestren la existencia de fisuras.

Desde la sociedad enajenadora se plantea una visita para determinar si existe o no una humedad, y de encontrarse la misma se procederá a la corrección de esta y esta actividad deberá realizarse a más tardar el 26 de septiembre de 2025.

Se le concede el uso de la palabra al apoderado de los quejosos quien manifiesta:

Se menciona que se hicieron visitas, pero por parte nuestra no se conoce el resultado de esta, y la humedad persiste viéndose afectados por estos hechos.

Frente a este punto se eta de acuerdo con la propuesta presentada por la sociedad enajenadora.

En consonancia con lo anterior ***frente a este hallazgo existe acuerdo***

"3. EL PISO LAMINADO PRESENTA HUNDIMIENTO AL PISAR"

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

Se le concede el uso de la palabra al representante legal de investigada quien manifiesta:

Sobre este punto se ha revisado el tema del levantamiento, por lo cual quisiéramos revisar la afectación y validado el tema proceder a la reparación y esta actividad deberá realizarse a más tardar el 26 de septiembre de 2025.

Sobre este aspecto se indica que es necesario contar con la agenda de los terceros.

Se le concede el uso de la palabra al apoderado de los quejosos quien manifiesta:

Sobre este punto se está de acuerdo con la propuesta presentada por la sociedad enajenadora, sin embargo, se propone una fecha concreta para la visita.

En consonancia con lo anterior ***frente a este hallazgo existe acuerdo***

"6. PRESENCIA DE HUMEDAD Y GOTERA EN EL PARQUEADERO No. 10"

Se le concede el uso de la palabra al representante legal de investigada quien manifiesta:

Sobre este punto se ha revisado el tema del levantamiento, por lo cual quisiéramos revisar la afectación y validado el tema proceder a la reparación y esta actividad deberá realizarse a más tardar el 26 de septiembre de 2025.

Se le concede el uso de la palabra al apoderado de los quejosos quien manifiesta:

Sobre este punto se debe manifestar lo siguiente al observar las placas es necesario indicar que en época de lluvias es más evidente que en épocas de verano, dejando esta anotación también se está de acuerdo con la propuesta presentada por la sociedad enajenadora.

En consonancia con lo anterior ***frente a este hallazgo existe acuerdo***

Una vez escuchado a la parte querellante y a la parte querellada y al existir acuerdo de mediación, se da por terminada la audiencia y firman quienes intervienen en la misma

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

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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.

De acuerdo con lo aportado por la investigada, este Despacho, mediante **AUTO 01 del 19 de enero de 2026**, tuvo en cuenta que, como mecanismo de defensa, aquella allegó *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* y radicado **1-2025-56449 del 31 de octubre de 2025.**

En los documentos allegados se relaciona la entrega de la unidad, efectuada el once (11) de abril de 2022. Asimismo, se aporta un informe de control de asentamiento que resulta irrelevante frente a los hallazgos evidenciados en el informe de verificación de hechos, toda vez que el estudio presentado versa sobre un aspecto que no dio lugar a hallazgo alguno por presunta deficiencia dentro de la presente actuación.

De igual manera, se adjunta la respuesta al derecho de petición emitida el 10 de abril de 2023, la cual hace referencia a una fecha anterior a la visita técnica realizada al inmueble y no demuestra subsanación algún de los hallazgos evidenciados dentro de la visita técnica. Finalmente, se incorpora un registro fotográfico que no cuenta con constancia de recibo a satisfacción por parte de los propietarios.

No obstante, no existe prueba fehaciente de que las referidas adecuaciones hayan sido efectivamente realizadas para poder tener la certeza de que los hallazgos hayan sido subsanados, ni que los trabajos hayan sido recibidos a satisfacción por parte de la quejosa, dado que el investigado no aporta material probatorio adicional que permita acreditar tal circunstancia.

Ello cobra especial relevancia si se tiene en cuenta que, dentro de la visita técnica que sirvió de insumo para el Informe de Verificación de Hechos No. 24-093 del 8 de abril de 2024, se dejó como hallazgo No. 1 la siguiente manifestación: "**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**".

Sobre estas documentales es del caso señalar, que se valoran las pruebas aportadas por estar directamente relacionadas con la unidad privada de vivienda apartamento 404 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRE ANDES**, 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

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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 **24-093 del 8 de abril de 2024,** 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 653 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 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 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 graves en existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 408 torre 1 del proyecto de

vivienda **EDIFICIO TORRE ANDES**, 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 efecto en el Auto de Apertura No. 444 del 28 de marzo de 2025, los cuales fueron remitidos mediante correo electrónico de fecha 27 de junio de 2025 y radicados bajo los números 1-2025-34837 del 27 de junio de 2025 y 34837 del 1 de julio de 2025.

En sus manifestaciones, la investigada expone el contexto de la entrega del inmueble, realizada el 11 de abril de 2022, señalando que las solicitudes formuladas por los propietarios exceden el alcance de las garantías otorgadas.

Asimismo, presenta observaciones frente a los hallazgos consignados en el Informe No. 24-093 del 8 de abril de 2024, indicando que durante la diligencia de visita efectuada el 2 de abril de 2024 se habría limitado el equilibrio técnico, en razón a que la persona que los representó no contaba con la formación necesaria para controvertir los dictámenes emitidos.

No obstante, resulta pertinente precisar a la investigada que la programación de la visita fue comunicada mediante radicado No. 2-2024-16049 del 19 de marzo de 2024, oportunidad en la cual contaban con la posibilidad de designar y enviar un representante idóneo para atender la diligencia.

Ahora bien, en relación con el hallazgo denominado **"1. HUMEDAD EN LA HABITACIÓN PRINCIPAL"**, la investigada pretende desvirtuarlo argumentando que resulta imposible que únicamente en el apartamento objeto de queja se presente dicha humedad, teniendo en cuenta que sobre la misma placa en la que fue construido existen siete (7) apartamentos de diferentes áreas. Señala además que la situación evidenciada no corresponde a una filtración estructural y que podría obedecer a factores como exceso de humedad ambiental o fenómenos de condensación.

No obstante, no es viable acoger los argumentos expuestos por la investigada, en la medida en que su defensa se fundamenta en negar la existencia de la humedad, cuando en la visita técnica realizada el 2 de abril de 2024 que dio origen al Informe de Visita No. 24-093 se constató la presencia de rastros de humedad en la placa ubicada entre el tercer y cuarto piso, específicamente en el área correspondiente a la habitación principal del inmueble objeto de queja.

Dicha condición generaba, además, una sensación térmica más fría de lo habitual en el espacio afectado, lo que corrobora la materialidad del hallazgo consignado en el referido informe técnico.

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

En cuanto al hallazgo denominado **"3. EL PISO LAMINADO PRESENTA HUNDIMIENTO AL PISAR"**, la investigada manifestó que el piso fue instalado sobre una placa de concreto previamente nivelada y que las ondulaciones detectadas probablemente obedecen a cambios higrotérmicos o al uso del inmueble. Asimismo, señaló que el cambio total del piso solicitado por los propietarios excede el alcance razonable de la garantía constructiva.

No obstante, dicho argumento no resulta de recibo, toda vez que durante la visita técnica se evidenció el hundimiento del piso laminado al momento de transitar sobre determinadas áreas del inmueble. Esta situación fue perceptible de manera directa y localizada en puntos específicos, por lo que no es posible atribuirla de manera general a condiciones de uso, mantenimiento o limpieza.

En consecuencia, la materialidad del hallazgo quedó debidamente constatada en la diligencia técnica, sin que las explicaciones brindadas por la investigada logren desvirtuar lo observado.

Finalmente, en lo que respecta al hallazgo denominado **"6. PRESENCIA DE HUMEDAD Y GOTERA EN EL PARQUEADERO No. 10"**, la investigada manifestó que continuará realizando visitas técnicas con el fin de identificar las posibles filtraciones que originan la situación evidenciada.

Lo anterior permite concluir que, a la fecha, no se ha efectuado la subsanación de las condiciones advertidas en la visita técnica, limitándose la investigada a señalar actuaciones de verificación adicionales, sin que se acredite la adopción de medidas correctivas concretas frente al hallazgo identificado.

Dentro del escrito de descargos, la investigada solicitó la celebración de una audiencia de mediación. Tal como se indicó en párrafos anteriores, en dicha diligencia la sociedad enajenadora y el apoderado de los quejosos lograron un acuerdo respecto de los hallazgos que dieron lugar a la apertura de la presente investigación.

En atención a lo anterior, mediante radicado No. **1-2025-56449 del 31 de octubre de 2025**, la investigada presentó escrito en el que manifestó haber dado cumplimiento a los compromisos adquiridos en la audiencia. No obstante, como se señaló previamente, no aportó acta de recibo a satisfacción suscrita por los propietarios del inmueble objeto de investigación, en la cual se evidenciará la efectiva subsanación de los hallazgos materia del proceso.

Dentro del plenario no se evidencia que la sociedad enajenadora haya presentado escrito de alegatos.

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 653 de 2025, 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 dos (2) de abril de 2024, la cual dio lugar al Informe de Verificación de Hechos No. 24-093 del ocho (8) de abril de 2024, se constató la existencia de deficiencias constructivas consistentes humedades, levantamiento de piso y presencia de humedad en el parqueadero.

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 653 del 2025, 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 **24-093 del 8 de abril de 2024**, documento que fue elaborado de manera lícita, conforme a los parámetros previstos en el CPACA y el Decreto Distrital 653 de 2025, 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 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.

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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:*
>
> *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).*

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

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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 **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S., identificada con NIT.**

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

900.337.535-0 representada legalmente por RODRIGO MONTENEGRO CAJIGAS (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas de carácter graves existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 404 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRE ANDES**, consistente en "**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",** 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. **24-093 del 8 de abril de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hallazgo ""**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",** constituyen 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**, 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.

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 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. 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",** se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

- **DECRETO DISTRITAL 653 de 2025**

"*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.***HUMEDAD EN LA HABITACIÓN PRINCIPAL.***

Al respecto se debe dar cumplimiento al acuerdo 20 de 1995 en lo que respecta a:

PROPOSITO Y ALCANCE
Sección A.1.1. PROPOSITO
ARTÍCULO A.1.1.1 El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.
PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE
Sección B.5.1 GENERAL

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.
ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.
ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.
Sección B.4.2.1 GENERAL
Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.
PARÁGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003:

TITULO II
PARA LA SEGURIDAD
CAPITULO 8º.
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 3º.
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.

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

3. EL PISO LAMINADO PRESENTA HUNDIMIENTO AL PISAR.

(…)

ACUERDO 20 DE 1995
(…)
"PARÁGRAFO B.10.3.2.5. Enchapes de madera. Los enchapes de madera, deben cumplir los requisitos mínimos que se especifican en este parágrafo."
(…)
"B.10.3.2.5.5. Los elementos deben ensamblar perfectamente. No deben aceptarse luces, rendijas o separaciones entre los mismos." (…)

Frente a lo anterior sobre el abombamiento del piso se estaría dando un incumplimiento a lo señalado en el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que señal:

Título II - Para la Seguridad
Capitulo 8º. 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
Capitulo 3º. 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.

6.PRESENCIA DE HUMEDAD Y GOTERA EN EL PARQUEADERO NO. 10.

Por lo tanto, se determina que no se está dando cumplimiento al Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995) en el capítulo 5, PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE, en la sección B.5.1 y sección B 5.3 que disponen:

CAPÍTULO 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.

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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

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

Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.
La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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. 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",*** calificada 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 404 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRE ANDES** 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:

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.

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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 el hecho consistente en **"*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*",** constituyen deficiencias constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **24-093 del 8 de abril 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 **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S., identificada con NIT. 900.337.535-0**, 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 **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S., identificada con NIT. 900.337.535-0**, 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 **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S., identificada con NIT. 900.337.535-0**, 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

LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S., identificada con NIT. 900.337.535-0, 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 **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S., identificada con NIT. 900.337.535-0**, 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 **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S., identificada con NIT. 900.337.535-0**, 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.

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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:

> *"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*

[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)

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:

$$VP = (VH)\ \$500.000 \times \frac{(IPC\text{-}F)\ 154{,}07}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 111.644.928$$

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 ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS ($ 2.232.899) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a CIENTO ONCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS ($111.644.928) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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 UN MIL DOSCIENTOS PESOS ($61.200) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **TRECE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS ($13.665.339) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.337.535-0**.

$$VP = (VH)\ \$61.200 \frac{(IPC\text{-}F)\ 154{,}07}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 13.665.339$$

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. 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",** evidenciados en el apartamento 404 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRE ANDES**, 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. **24-093 del 8 de abril 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

[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. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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 **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S., identificada con NIT. 900.337.535-0 representada legalmente por RODRIGO MONTENEGRO CAJIGAS** (o quien haga sus veces), multa por valor de **SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS ($61.200) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **TRECE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS ($13.665.339) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir 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), 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. 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*",*** evidenciados en el apartamento 404 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRE ANDES**, 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. **24-093 del 8 de abril de 2024.** Lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S., identificada con NIT. 900.337.535-0 representada legalmente por RODRIGO MONTENEGRO CAJIGAS** (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

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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 **LUQUE OSPINA PROYECTOS S.A.S., identificada con NIT. 900.337.535-0 representada legalmente por RODRIGO MONTENEGRO CAJIGAS** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico r.montenegro@luqueospina.com, de acuerdo con lo consultado en el RUES el 20 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 404 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRE ANDES**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico raul.andres.gonzalez1@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.

RESOLUCIÓN No. 144 DEL 20 DE FEBRERO DE 2026

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

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

Dada en Bogotá, a los veinte (20) 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, 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, asumió el conocimiento de la queja **1-2024-18843 del 7 de mayo de 2024**, presentada por **MARÍA LIZBETH RENDÓN**, en calidad de propietaria del apartamento 105, torre 3 del proyecto de vivienda **VERAMONTE LIVING**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas privadas** de dicho inmueble, ubicado en la **CALLE 152 B # 73-26** de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.,** identificada con **NIT 860513493-1,** y representada legalmente por **JULIAN PERDOMO ARANGO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-18843-1.**

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 **186073.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114º del Decreto 653 de 2025, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-27189 del 30 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 a la propietaria del apartamento 105, torre 3 en su condición de quejoso mediante radicado **2-2024-27190 del 30 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 descorrió el traslado de la queja a través del radicado **1-2024-23432 del 18 de junio de 2024**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Entidad mediante radicados **2-2024-36914, 2-2024-36915 y 2-2024-36916,** todos**, del 13 de agosto de 2024,** se comunicó a la sociedad enajenadora, al propietario del apartamento 105 torre 3 y al administrador del proyecto de vivienda respectivamente, que el día **28 de agosto de 2024 a las 11:15 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. DEL DE FEBRERO 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 **RAMIRO MENDOZA,** en su calidad de delegado de la propietaria del apartamento 105 torre 3 del proyecto de vivienda **VERAMONTE LIVING;** por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **DIANA MARCELA MENDIETA DUARTE**; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-667 del 20 de diciembre de 2024,** en el cual se concluyó:

*"(...)**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** 16 de diciembre de 2023- AP 105*

HALLAZGOS.

1. FILTRACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

En la queja se indica que sobre el apartamento (105) recaen todas las aguas negras de la torre por problemas de taponamientos constantes debido a mal diseño, pues la red no cumple con el diámetro indicado para el número de pisos y unidades privadas, y tampoco se realizó la división respectiva por apartamento, sino que toda la tubería está compartida.

De acuerdo con lo informado por la delegada de la sociedad enajenadora el día de la visita, a la fecha, han realizado dos (2) inspecciones a la red (una en mayo de 2024 y la segunda en julio del mismo año) encontrando residuos como pañitos húmedos- que indican mal uso por parte de la copropiedad, máxime si se tiene en cuenta que el proyecto se entrega en obra gris a los adquirientes.

Por otro lado, se realizó una prueba de descarga con agua tinturada, preparada por la sociedad enajenadora, la cual se aplicó al sanitario dentro del apartamento del quejoso (en primer piso). Si bien es cierto que el fluido corrió normal y que la caja recolectora estaba vaciada y aseada en la medida de lo posible, lo cierto es que dicha prueba no se considera concluyente por dos (2) razones:

1. La red de los apartamentos del primer piso es independiente de la del resto de la torre, según manifestó la delegada de la sociedad enajenadora; y el quejoso denuncia filtración proveniente del piso de arriba, es decir, aguas que caen sobre su apartamento. En ese orden de ideas, la prueba debió realizarse desde el apartamento del segundo piso.

2. En concordancia con lo anterior, lo evidenciado al interior del apartamento del quejoso (No. 105) es que hay afectaciones visibles, como manchas de color ocre, en el material de acabado del cielo raso (en el baño y en la habitación), las cuales concuerdan con filtración y desarrollo de humedad subsecuente.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

Además de las humedades en el cielo raso también se pudo constatar deterioro del piso, que se encuentra abombado, y algunos tramos de guarda escobas desprendidos, ambos a causa del agua que escurrió y seguramente se fue acumulando, lo que permite inferir que la filtración no fue menor.

Teniendo en cuenta lo manifestado antes, se considera que las afectaciones encontradas no son atribuibles al propietario por falta de mantenimiento sino a un defecto cuyo origen se encuentra en el proceso constructivo (como, por ejemplo: conexiones o empalmes mal ejecutados, perforación de la tubería, cálculo de índices de caudal o formación de depósitos en el interior).

Así las cosas, por la filtración de aguas residuales al interior del apartamento 105, se establece ***DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA*** *que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble y cuya omisión a la norma se califica como* ***AFECTACIÓN GRAVE****.*

Se debe dar cumplimiento a lo indicado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción de Bogotá:

Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

PARAGRAFO D.3.3.1.6. Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de manera que permitan un rápido escurrimiento de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones, no permitan el vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la polución del agua.

()

PARAGRAFO D.3.3.3.3. Toda tubería que vaya incrustada en placa debe tener uniones totalmente herméticas.

(...)

ARTÍCULO D.3.3.4. Diseño y dimensionamiento.

Los sistemas para desagüe de aguas negras deben diseñarse y dimensionarse cumpliendo los requisitos siguientes: PARAGRAFO D.3.3.4.1. La pendiente de los ramales de desagüe de aguas negras

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

debe ser uniforme y no menor de 1% Cuando el diámetro de la tubería sea menor o igual a 7.50 cm (3"), la pendiente mínima debe ser del 2%.

PARAGRAFO D.3.3.4.2. La velocidad de diseño o tubo lleno no debe ser inferior a 0.6 m/s

PARAGRAFO D.3.3.4.3. Las dimensiones de los ramales de desagüe y bajantes deben calcularse tomando como base el gasto relativo que pueda descargar cada aparato sanitario, denominado "unidad de descarga" según lo indicado en la tabla D.3-7.

PARAGRAFO D.3.3.4.7. Al calcularse el diámetro de los ramales de desagüe y de los bajantes, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

D.3.4.7.1. El diámetro mínimo de la tubería que reciba la descarga de un sanitario debe ser

10 cm (4"). D.3.3.4.7.2. El diámetro de un bajante no puede ser menor que el de cualquiera de los ramales horizontales que descargan en él.

D.3.3.4.7.3. El diámetro de un ramal horizontal de desagüe no puede ser menor que el de cualquiera de los orificios de salida de los aparatos que descargan en él.

A través de Auto No. **1443 del 9 de julio de 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. ,** identificada con **NIT 860513493-1,** y representada legalmente por **JULIAN PERDOMO ARANGO** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 24-667 del 20 de diciembre de 2024**, producto de la visita técnica realizada el **día 28 de agosto de 2024**, al proyecto de vivienda **VERAMONTE LIVING**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1443 del 9 de julio de 2025** fue notificado electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 211094** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 21 de agosto de 2025.**

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1443 del 9 de julio de 2025** fue comunicado al propietario del apartamento 408, torre 1 en su condición de quejosa a través de correo electrónico como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 211103** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 21 de agosto de 2025.**

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

La sociedad enajenadora presentó descargos dentro del término señalado en el Auto de Apertura No. **1443 del 9 de julio de 2025**, mediante correo electrónico de fecha **15 de septiembre de 2025** y radicado **1-2025-47958** de la misma fecha. En dicho escrito, rindió las explicaciones que consideró pertinentes, aportó pruebas documentales y registro fotográfico.

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 2602 del 18 de diciembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. ,** identificada con **NIT 860513493-1,** y representada legalmente por **JULIAN PERDOMO ARANGO** (o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada y al propietario del apartamento 105, torre 3 en su condición de quejosa, a través de correo electrónico de fecha **29 de diciembre de 2025,** según **ID MENSAJE 271432 y 271433** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2602 del 18 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:

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 653 de 2025 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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, identificada con NIT **860513493-1**, y representada legalmente por **JULIÁN PERDOMO ARANGO** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **VERAMONTE LIVING.**

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.".*

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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. **24-667 del 20 de diciembre de 2024**, se determinó que el hallazgo: "***1. FILTRACIÓN DE AGUAS RESIDUALES",*** constituye deficiencias constructivas **GRAVE**. 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 presentó **Descargos** dentro del término señalado para tal fin en el Auto de Apertura **1443 del 9 de julio de 2025,** con radicado **1-2025-47958 del 15 de septiembre de 2025,** aportando pruebas documentales así:

- Registro fotográfico
- Auto No. 467 de 1 de abril de 2025 "Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa"

De acuerdo con lo aportado por la investigada, este Despacho, mediante **AUTO 2602 del 18 de diciembre de 2025**, tuvo en cuenta que, como mecanismo de defensa, aquella allegó registro fotográfico y copia del Auto No. 467 de 1 de abril de 2025 "Por el cual se ordena la

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa incorporando esta prueba al expediente.

En dicho documento se adjunta un registro fotográfico, presuntamente tomado el día 25 de agosto de 2025, según lo manifestado por la interesada, con el cual pretende demostrar que, para esa fecha, no se evidenciaba presencia de humedad al interior del apartamento objeto de la presente actuación administrativa.

No obstante, dicho registro no se encuentra acompañado, dentro de la documentación aportada por la sociedad enajenadora, de un acta o constancia de recibo a satisfacción suscrita por la quejosa en el marco de la presente actuación.

Ahora bien, en relación con el Auto No. 467 del 1 de abril de 2025, mediante el cual la sociedad enajenadora pretende demostrar que, dentro de la actuación iniciada con ocasión de la queja No. 1-2024-20438-1 del 22 de mayo de 2024, esta entidad se abstuvo de apertura de investigación, es preciso aclarar que dicha decisión obedeció a que el hecho generador consignado en el Informe de Verificación No. 24-345 del 28 de agosto de 2024, denominado "1. Repetidas inundaciones", no fue calificado en tanto no se tipificó como deficiencia constructiva ni como desmejoramiento de las especificaciones técnicas.

Situación distinta ocurre en la presente actuación administrativa, toda vez que, conforme al Informe de Verificación de Hechos No. 24-667 del 20 de diciembre de 2024, el hallazgo que dio lugar al inicio de la investigación corresponde a "1. Filtración de aguas residuales" en el inmueble 105, torre 3, donde, durante la visita técnica, se evidenció una deficiencia constructiva calificada como GRAVE.

Sobre estas documentales es del caso señalar, que se valoran las pruebas aportadas por estar directamente relacionadas con la unidad privada de vivienda apartamento 105, torre 3 del proyecto de vivienda **VERAMONTE LIVING**, 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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

Por consiguiente, es pertinente mencionar, que debemos atenernos al Informe de Verificación de Hechos **24-667 del 20 de diciembre de 2024,** 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 653 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 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 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 graves en existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 105 torre 3 del proyecto de vivienda **VERAMONTE LIVING**, 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. 1443 del 9 de julio de 2025, los cuales fueron remitidos mediante correo electrónico de fecha 15 de septiembre de 2025 y radicados bajo el No. 1-2025-47958 de la misma fecha.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

En sus manifestaciones, la investigada anexó un registro fotográfico y copia del Auto No. 467 del 1 de abril de 2025, "Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa", con los cuales pretende demostrar que, para la fecha que aparece en las fotografías 25 de agosto de 2025, no existían humedades ni inundaciones al interior de la unidad de vivienda, pero en la misma no se evidencia el correspondiente recibido de los trabajos o paz y salvo de la subsanación del hallazgo que dio origen a la presente investigación.

Seguidamente, la investigada centra su argumento de defensa en señalar que los hechos generadores de la presunta deficiencia constructiva obedecen al inadecuado uso de las redes sanitarias por parte de los copropietarios de los apartamentos ubicados en los pisos superiores, quienes arrojarían diversos elementos al inodoro, ocasionando el taponamiento de las tuberías inferiores y afectando, en consecuencia, el inmueble objeto de la queja.

Igualmente, manifiesta en su escrito de descargos que, dentro de la queja No. 1-2024-20438-1 del 22 de mayo de 2024, relacionada con afectaciones en el inmueble 205 de la torre 3, esta entidad se abstuvo de abrir investigación, al evidenciarse en dicha oportunidad que no existía deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de las especificaciones técnicas.

La investigada considera que el Informe de Verificación de Hechos No. 24-667 del 20 de diciembre de 2024 enfocó de manera indebida la causa de la afectación, al atribuirla a un defecto en el proceso constructivo y no a un hecho generado por terceros, específicamente por los residentes de los apartamentos ubicados en los pisos superiores.

No obstante, resulta pertinente precisar que, dentro del informe de verificación de hechos que dio origen a la presente investigación, se dejó constancia de que los apartamentos del primer piso cuentan con una red independiente respecto de la del resto de la torre. Asimismo, durante la visita técnica el quejoso manifestó la existencia de filtraciones provenientes del piso superior, y se evidenciaron afectaciones visibles, tales como manchas de color ocre en el material de acabado del cielo raso, las cuales guardan concordancia con procesos de filtración y el consecuente desarrollo de humedad.

De igual manera, no se logró demostrar la subsanación efectiva del hecho por parte de la investigada.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 653 de 2025, 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 agosto de 2024, la cual dio lugar al Informe de Verificación de Hechos No. 24-667 del veinte (20) de

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

diciembre de 2024, se constató la existencia de deficiencias constructivas consistentes en humedades en el cielo raso, deterioro del piso y algunos tramos del guarda escobas.

En consecuencia, no resulta de recibo el argumento expuesto por la parte interesada en cuanto a la improcedencia de la presente actuación, toda vez que las deficiencias evidenciadas no pueden atribuirse, de manera exclusiva, a conductas de terceros relacionadas con el inadecuado uso de los registros sanitarios, sino que corresponden a presuntas fallas constructivas imputables al enajenador, dentro del término de garantía legalmente establecido.

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 **24-667 del 20 de diciembre de 2024**, documento que fue elaborado de manera lícita, conforme a los parámetros previstos en el CPACA y el Decreto Distrital 653 de 2025, 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 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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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:*
>
> *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).*

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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.,** identificada con **NIT**

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

860513493-1, y representada legalmente por **JULIAN PERDOMO ARANGO** (o quien haga sus veces), por la deficiencia constructiva de carácter grave existente en la unidad privada de vivienda apartamento 105 torre 3 del proyecto de vivienda **VERAMONTE LIVING**, consistente en "***1. Filtración de aguas residuales",*** 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. **24-667 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. Filtración de aguas residuales",*** constituye deficiencia constructiva 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**, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble, esta Dirección 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 de aguas residuales",*** se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

- **DECRETO DISTRITAL 653 de 2025**

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

"*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. FILTRACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Se debe dar cumplimiento a lo indicado en el Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción de Bogotá:

Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

PARAGRAFO D.3.3.1.6. Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de manera que permitan un rápido escurrimiento de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones, no permitan el vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la polución del agua.

()

PARAGRAFO D.3.3.3.3. Toda tubería que vaya incrustada en placa debe tener uniones totalmente herméticas.

(...)

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

ARTÍCULO D.3.3.4. Diseño y dimensionamiento.

Los sistemas para desagüe de aguas negras deben diseñarse y dimensionarse cumpliendo los requisitos siguientes: PARAGRAFO D.3.3.4.1. La pendiente de los ramales de desagüe de aguas negras

debe ser uniforme y no menor de 1% Cuando el diámetro de la tubería sea menor o igual a 7.50 cm (3"), la pendiente mínima debe ser del 2%.

PARAGRAFO D.3.3.4.2. La velocidad de diseño o tubo lleno no debe ser inferior a 0.6 m/s

PARAGRAFO D.3.3.4.3. Las dimensiones de los ramales de desagüe y bajantes deben calcularse tomando como base el gasto relativo que pueda descargar cada aparato sanitario, denominado "unidad de descarga" según lo indicado en la tabla D.3-7.

PARAGRAFO D.3.3.4.7. Al calcularse el diámetro de los ramales de desagüe y de los bajantes, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

D.3.4.7.1. El diámetro mínimo de la tubería que reciba la descarga de un sanitario debe ser

10 cm (4"). D.3.3.4.7.2. El diámetro de un bajante no puede ser menor que el de cualquiera de los ramales horizontales que descargan en él.

D.3.3.4.7.3. El diámetro de un ramal horizontal de desagüe no puede ser menor que el de cualquiera de los orificios de salida de los aparatos que descargan en él.

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. Filtración de aguas residuales*"**, calificada 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 105 torre 3 del proyecto de

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

vivienda **VERAMONTE LIVING** 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:

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 el hecho consistente en ***"11. Filtración de aguas***

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

residuales**",** constituyen deficiencias constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **24-667 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 BOLIVAR S.A.,** identificada con **NIT 860513493-1,** 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 **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.,** identificada con **NIT 860513493-1**, 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 **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.,** identificada con **NIT 860513493-1**, 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 **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.,** identificada con **NIT 860513493-1**, 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 **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.,** identificada con **NIT 860513493-1**, 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.

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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 BOLIVAR S.A.,** identificada con **NIT 860513493-1**, 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 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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 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).*

[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"

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

$$VP = (VH)\ \$500.000 \frac{(IPC\text{-}F)\ 154{,}07}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 111.644.928$$

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 ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS ($ 2.232.899) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a CIENTO ONCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS ($111.644.928) 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 **DIEZ MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y TRES PESOS ($10.048.043) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.,** identificada con **NIT 860513493-1**.

[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"

$$VP = (VH)\ \$45.000 \times \frac{(IPC\text{-}F)\ 154{,}07}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 10.048.043$$

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 de aguas residuales",*** evidenciados en el apartamento 105 torre 3 del proyecto de vivienda **VERAMONTE LIVING**, 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. **24-667 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.

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 BOLIVAR S.A.,** identificada con **NIT 860513493-1,** y representada legalmente por **JULIAN PERDOMO ARANGO** (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 **DIEZ MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y TRES PESOS ($10.048.043) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.,** identificada con **NIT 860513493-1,** y representada legalmente por **JULIAN PERDOMO ARANGO** (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 de aguas residuales",*** evidenciados en el apartamento 105 torre 3 del proyecto de vivienda **VERAMONTE LIVING**, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afectan las

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **24-667 del 20 de diciembre de 2024.** Lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.,** identificada con **NIT 860513493-1,** y representada legalmente por **JULIAN PERDOMO ARANGO** (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 **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.,** identificada con **NIT 860513493-1,** y representada legalmente por **JULIAN PERDOMO ARANGO** (o quien haga sus veces), y/o

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

de su Apoderado, al correo electrónico notificacionesjudiciales@constructorabolivar.com, de acuerdo a lo autorizado en radicado **1-2025-47958 del 15 de septiembre de 2025** y a lo consultado en el RUES el 17 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 105 torre 3 del proyecto de vivienda **VERAMONTE LIVING**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico lizron19@hotmail.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

Proyectó: Jhon Fredy Gómez Trujillo– 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, Decreto Distrital 653 del 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE:

Mediante Auto No. **1497 de 14 de julio de 2025**, este Despacho abrió investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.,** identificada con **NIT 900085546-9** sociedad que absorbió a **VECTOR CONSTRUCCIONES S.A.S** identificada con **NIT 900459857-0** respecto de los hallazgos **"*1. FILTRACIONES DE AGUA", "2. FALLAS EN LAS BOMBAS DE AGUA", Y "5. LOS PARQUEADEROS SE INUNDAN*"** respecto del proyecto de vivienda **SALAMANCA RESERVADO APARTAMENTOS**, ubicado en la **CALLE 19 A BIS No. 116-31** en la ciudad de Bogotá D.C., en consideración de la queja radicada con No. **1-2024-37399 del 11 de octubre de 2024**, presentada por **LUISA FERNANDA AMAYA MORA**, en calidad de propietarios del apartamento 113 TORRE 4 del proyecto de vivienda y al informe de verificación de hechos **25-067 del 20 de marzo de 2025**, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2024-37399-1.**

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 117 del Decreto Distrital 653 de 2025.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **1497 de 14 de julio de 2025**, fue notificado electrónicamente a la sociedad enajenadora la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.,** identificada con **NIT 900085546-9**, como consta en el acta respectiva., a través de correo electrónico de fecha **15 de septiembre de 2025**, como consta en el acta de envío y entrega expedida por la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, con Id mensaje **222953**, recibido el mismo día

Este Despacho surtió la comunicación el día **17 de septiembre de 2025** por medio electrónico del aludido Auto a la propietaria del inmueble**,** conforme el acta de envío y entrega expedida por la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.Ã.S.472, con identificador de envío **223647.**

"Por el cual se incorporan pruebas documentales, cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"

Mediante radicado **No. 2-2025-68564 de 20 de octubre de 2025** se comunicó al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda, conforme se puede evidenciar con el sello de recibido de fecha 21 de octubre de 2025.

.

El día 6 de octubre de 2025, dentro del término, la señora **SILVIA MARGARITA VERA PINTO** representante legal para asuntos judiciales y policivos de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S**, mediante radicado **1-2025-52188,** presentó escrito de descargos pronunciándose sobre los hechos objeto de la presente investigación, donde manifestó la presunta subsanación de los hechos que originaron la presente investigación.

De acuerdo con lo aportado por parte de la sociedad enajenadora, este despacho mediante auto No. **2599 de 17 de diciembre de 2025,** decretó la práctica de una nueva visita para verificar lo manifestado por la sociedad enajenadora.

Llegado el día de la visita, se hicieron presentes **EDISON ALEJO,** propietario del apartamento 113, **CLEIMER GONZALEZ,** administrador del proyecto de vivienda y el señor **ALEXANDER HERRERA CASTIBLANCO,** apoderado de la sociedad enajenadora. De la visita se expidió el informe de verificación de hechos No. **26-005 de fecha 11 de febrero de 2026** en el que se concluye que el **HECHO PERSISTE**.

Precisado lo anterior, se pasa a citar, en lo pertinente, lo preceptuado en el artículo 112 del Decreto Distrital 653 de 2025, así:

> *"Artículo 112°. 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 117 del Decreto 653 de 2025, que fue otorgado a la investigada en el artículo segundo del Auto **1497 de 14 de julio 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 **6 de octubre de 2025**, con los radicado No. **1-2025-52188**, aportando lo siguiente:

- REGISTRO FILMICO DE LA CAPACITACIÓN REALIZADA SOBRE EL USO DEL EQUIPO DE PRESIÓN A LA COPROPIEDAD.
- REGISTRO FOTOGRAFICO.
- CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.

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.

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 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 112 del Decreto Distrital 653 de 2025 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 **1-2024-37399-1** las pruebas documentales aportadas por la sociedad enajenadora, de acuerdo con lo relacionado 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 **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.,** identificada con **NIT 900085546-9** representada legalmente por **JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA** (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 **1-2024-37399-1.,** adelantada en su contra.

ARTÍCULO TERCERO: Comunicar el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.,** identificada con **NIT 900085546-9** representada legalmente por **JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA** (o quien haga sus veces) con registro de enajenación **2018209**, al correo electrónico rmontenegro@luqueospina.com, o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

.

"Por el cual se incorporan pruebas documentales, cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido del presente auto al propietario o a quién haga sus veces del apartamento 113 torre 4 del proyecto de vivienda **SALAMANCA RESERVADO APARTAMENTOS,** al correo electrónico luisafernandaamaya30@gmail.com . o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido del presente auto al administrador del proyecto de vivienda **SALAMANCA RESERVADO APARTAMENTOS,** a la dirección **calle 19 A Bis # 116-31 oficina de administración** o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: 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 122 del Decreto 653 de 2015 y los artículos 40 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Dada en Bogotá, a los _____ () días de febrero 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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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, asumió el conocimiento de la queja **1-2024-18397 del 3 de mayo de 2024**, presentada por **PAOLA LEYTON CURREA**, en calidad de propietario del apartamento 1607 torre 2 del proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas privadas** de dicho inmueble, ubicado en la **CARRERA 66 No. 19-72** de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **OSPINAS Y CIA S.A.**, identificada con NIT **860.002.837-7**, y representada legalmente por **JUAN PABLO NAVAS NAVAS** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-18397-1.**

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 **169161.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114º del Decreto 653 de 2025, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-26531 del 27 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 a la propietaria del apartamento 1607 torre 2 en su condición de quejoso mediante radicado **2-2024-26519 del 27 de mayo de 2024.**

Mediante radicado **No. 2-2024-29080 del 13 de junio de 2024,** la quejosa radicó alcance al escrito de queja presentado. A la cual se le dio traslado a la sociedad enajenadora del presente escrito mediante consecutivo **No. 2-2024-31487 del 27 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 descorrió el traslado de la queja a través del radicado **1-2024-23661 del 19 de junio de 2024**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Entidad mediante radicados **2-2024-35107 y 2-2024-351097,** todos **del 30 de julio de**

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

2024, se comunicó a la sociedad enajenadora, y el propietario del apartamento 1607 torre 2 respectivamente, que el día **14 de agosto de 2024 a las 03:00 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 **PAOLA LEYTON CURREA,** en su calidad de propietaria del apartamento 1607 TORRE 2 del proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH;** por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **JOHANNA CÉSPEDES**; como consta en la correspondiente acta de visita, dado lo acordado dentro de la visita, mediante consecutivos **No. 2-2024-47009 y 2-2024-47024 del 11 de octubre de 2024** se programó nuevamente visita técnica, la cuál se llevaría a cabo el día **24 de octubre de 2024 a las 11:15 am.**

Para el día de la visita nuevamente se hace presente **PAOLA LEYTON CURREA,** en su calidad de propietaria del apartamento 1607 TORRE 2 del proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH;** por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **JOHANNA CÉSPEDES,** dentro de la diligencia se radica concepto técnico de fisuras.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-375 del 11 de septiembre de 2024,** en el cual se concluyó:

> *"(...)**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** según fue establecido en la visita la fecha de la entrega del inmueble es mayo de 2023.*

HALLAZGOS.

1. Las paredes de la cocina se están desbaratando

Se realiza visita de verificación al inmueble y la quejosa indica que los filos de los muros entre el acces y la cocina se encontraban dañados. Ella instaló esquineros plásticos para evitar que sigan dañándose Para esta observación, no se establece una deficiencia constructiva

2. El grifo de la cocina se soltó

Según evidencias de la quejosa por fotos, se presentó desprendimiento en dos oportunidades de la grifería del lavaplatos por dos partes diferentes. Una desde la base de la grifería y en otra oportunidad desde la unión en el centro del grifo. La primera vez fue solucionado por el Enajenador cambiando escudo pero la segunda oportunidad fue solucionada directamente por la quejosa. En la visita el grifo funciona correctamente. Por tal motivo, no se establece una deficiencia constructiva.

3. Las luces de la habitación principal no funcionan

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

Según la quejosa, las luces de la alcoba principal presentaban intermitencia. La parte Enajenadora indo que hicieron la respectiva revisión técnica y no presentaba fallas. En la visita no se evidencia intermitencias ni fallas, aunque la quejosa indica que tuvo que cambiar la bala. Por tal motivo, nos establece una deficiencia constructiva

4. Los soportes del papel higiénico de ambos baños no funcionan

5. Toalleros de los baños sueltos

La Enajenadora indica que los accesorios en general estaban sueltos por el uso, pero fueron ajustados nuevamente por ellos. Los toalleros no presentaban movimiento y la papelera del baño de alcobas tampoco (imágenes 4 a 6). El del baño principal (imagen 7) si tenía un pequeño giro; la parte Enajenadora programó para el día 17 de agosto el ajuste y el acta fue enviada al correo como soporte. Dado el tiempo de entrega del inmueble no se establece una deficiencia constructiva, aunque se deja constancia en el presente informe que se realizó la actividad. Posteriormente se hace una visita de ampliación de queja. el 24 de octubre del 2024, adicionando los siguientes puntos:

6. Fisuras

La quejosa indica que le realizaron el arreglo de fisuras del año posterior a la entrega. La fecha de este arreglo establecida por la parte Enajenadora fue 17 de mayo de 2024. Después de este arreglo, 15 días después (según quejosa) se volvieron a notar algunas fisuras arregladas, específicamente en la placa de sala hacia el dintel de la cocina (imagen 9) y hacia la ventana en el centro del espacio (imagen 10) y en el Vestier de la alcoba principal en la esquina del muro mocheta que divide con el baño (imagen 11), según el Enajenador porque se presenta un cambio de materialidad que genera la fisura por la dilatación.

La quejosa indica que también se presentó una fisura en el dintel de la cocina que no se había presentado antes y por tal motivo no lo realizaron en el arreglo del año (imagen 12).

La parte enajenadora entrega concepto técnico realizado por Carlos Castro, ingeniero estructural, donde indica que no afectan la integridad estructural.

Las fisuras superficiales que se observan en el inmueble no sugieren asentamientos anormales o diferenciales de la torre, son ocasionadas por movimientos normales del inmueble que se marcan por naturaleza en el acabado.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

A pesar de que dichos efectos hacen parte de la consolidación de la edificación, el arreglo fue realizado en el mes de mayo del presente año y volvieron a reaparecer as fisuras arregladas. Por lo tanto, la afectación anterior se configura como deficiencia constructiva que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad del área privada se clasifican como ***AFECTACIÓN LEVE****.*

Al respecto el código de policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 indica:

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

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) ARTICULO 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.

7. Elementos manchados por pintura.

La quejosa indica que cuando realizaron los arreglos de los muros, mancharon repisas, muebles, cuadros, pero ya fue solucionado. El sofá de la sala quedó manchado por el asco realizado. Dado que la entidad no tiene competencia frente a este hecho, no se califica como una deficiencia.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

8. Pirlan de cocina levantado.

El pirlán de la cocina que cubre la unión entre el enchape de la cocina y el piso laminado, se encontraba levantado en la esquina que unía dos tramos. Según la quejosa este arreglo fue solucionado por la enajenadora. En visita no se evidencia que se encuentre levantado (imagen 13) por tal motivo no se encontraba establece una deficiencia constructiva.

9. Bulto en la pared

En el muro detrás de la puerta de acceso, la quejosa indica que se veía una prominencia que se sentía al recorrer con la mano el muro. Este arreglo fue realizado según lo establecido por la quejosa y en visita no se evidencia tal imperfecto, por tal motivo no se establece una deficiencia constructiva.

10. División de ducha suelta

La quejosa indica que las divisiones de ducha fueron ajustadas y ya no presentan movimiento (15). Por esto no se califica como una deficiencia.

11. Mesón manchado

La mancha del mesón se presentaba hacia el costado del lavaplatos en la cocina. Este arreglo ya realizado por la parte Enajenadora y en visita no se evidencia mancha. Por esto no se califica una deficiencia.

12. Manchas en pared de cocina.

La quejosa indica que ya fueron tratadas las manchas en la zona de ropas por parte del enajenador y no se evidencian en la visita (imagen 17). Por esto no se califica como una deficiencia

13. Depósito con fisuras, humedad y hongos

En recorrido del depósito en sótano, propiedad de la quejosa, no se evidencian manchas de humedad (imagen 18). La quejosa indica que fueron solucionadas antes de la visita, así que no se establece deficiencia constructiva.

14. Parqueadero con cables sueltos y las medidas no cumplen

Sobre el parqueadero de la quejosa se encuentran cables de la provisional de obra que aún alimentan proyecto ya que siguen en obra. Para poder resolver

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

la temporalidad de la instalación, la Enajenadora amarró los cables y los dejó ubicados de tal manera que no afecten el uso del parqueadero (imagen 19). Por tal motivo no se considera una deficiencia constructiva.

Por otro lado, la quejosa indica que tiene condición de discapacidad y que el parqueadero que le entregaron no cumple con las medidas mínimas necesarias para tal condición. La parte enajenadora indica que le fue entregado el parqueadero que le asignaron desde ventas y que en ese momento ella no aclaró que presentaba una discapacidad para haberle vendido uno más amplio.

El parqueadero que la quejosa indica es el asignado, cuenta con las medidas mínimas establecidas por norma para tal fin. Revisando la carpeta de radicación del proyecto, el parqueadero con la numeración establecida en obra 2-006 y 2-007 no coincide con el que tiene ese mismo número en los planos. En estos, son parqueaderos independientes y el de la quejosa es un parqueadero con servidumbre (imágenes 22 y 23).

Ya que el parqueadero cumple con la medida mínima de norma y a pesar de que nomenclatura no coincide, no se puede calificar como un desmejoramiento o una deficiencia"

A través de Auto No. **1020 del 23 de mayo de 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **OSPINAS Y CIA S.A.**, identificada con NIT **860.002.837-7**, y representada legalmente por **JUAN PABLO NAVAS NAVAS** (o quien haga sus veces), por el hallazgo "**6. Fisuras"** de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 24-375 del 11 de septiembre de 2024**, producto de la visita técnica realizada los **días 14 y 24 de octubre de 2024**, al proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1020 del 23 de mayo de 2025** fue notificado electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 201800** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 28 de julio de 2025.**

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1020 del 23 de mayo de 2025 fue** comunicado al propietario del apartamento 1607 torre 2 en su condición de quejoso a través de correo electrónico como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 201789** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 28 de julio de 2025.**

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

La sociedad enajenadora presentó descargos dentro del término señalado en el Auto de Apertura No. **1020 del 23 de mayo de 2025**, mediante radicado **1-2025-42480** del **13 de agosto de 2025**. En dicho escrito, rindió las explicaciones que consideró pertinentes, aportó pruebas documentales.

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 2355 del 21 de noviembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **OSPINAS Y CIA S.A.**, identificada con NIT **860.002.837-7**, y representada legalmente por **JUAN PABLO NAVAS NAVAS** (o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada y al propietario del apartamento 1607 torre 2 en su condición de quejoso, a través de correo electrónico de fecha **29 de diciembre de 2025,** según **ID MENSAJE 257418 y 257419** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2355 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 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,

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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 **OSPINAS Y CIA S.A.**, identificada con NIT **860.002.837-7**, y representada legalmente por **JUAN PABLO NAVAS NAVAS** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH.**

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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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. **24-375 del 11 de septiembre de 2024**, se determinó que el hallazgo: "6. fisuras"***,*** constituye deficiencias constructivas **LEVE**. 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 presentó **Descargos** dentro del término señalado para tal fin en el Auto de Apertura **1020 del 23 de mayo de 2025,** con radicado **1-2025-42840 del 13 de agosto de 2025,** aportando pruebas documentales así:

- Copia de Acta de atención posventas de fecha 21 de junio de 2024
- Informe de revisión, fisuras y dilataciones.
- Soporte notificación programación visita de tratamiento de fisuras.
- Certificado de existencia y representación legal de Ospinas y Cía S.A.

De acuerdo con lo manifestado por la investigada, este Despacho, mediante Auto No. 2355 del 21 de noviembre de 2025, incorporó las pruebas allegadas como mecanismo de defensa, entre ellas la constancia de atención posventa de fecha 21 de junio de 2024, en la cual se evidencian trabajos realizados con anterioridad a la fecha del informe de verificación de hechos.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

Igualmente, se anexó el INFORME DE VISITA TÉCNICA de fecha 30 de agosto de 2024, elaborado por la misma sociedad enajenadora, en el que se deja constancia de la presencia de fisuras en diferentes espacios del inmueble objeto de la presente investigación. En concordancia con lo anterior, se adjuntó soporte de referencia **REVISIÓN FISURAS Y DILATACIONES APTO 1607- URBAN 2 TORRE 2, de fecha 12 de septiembre de 2024** en la cual el ingeniero **CARLOS A. CASTRO S. I.C. MSC ESTRUCTURAS U.N – GERENTE TECNICO- ESTRUCTURAS SOSTENIBLES S.A.S.,** empresa contratada por la investigada manifiesta que las fisuras son producto de las dilataciones que ha sufrido el predio por ser un edificio nuevo, pero que sugiere realizar en 3 meses para verificar su comportamiento y proceder a reparar, si es el caso; no obstante, no obra constancia de recibo a satisfacción de los trabajos presuntamente ejecutados.

Por último, se anexó certificado de existencia y representación legal, mediante el cual se acredita que la sociedad enajenadora se encuentra vigente y no está incursa en ningún proceso de liquidación.

Sobre estas documentales es del caso señalar, que se valoran las pruebas aportadas por estar directamente relacionadas con la unidad privada de vivienda apartamento 1607 torre 2 del proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH**, 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 **24-375 del 11 de septiembre de 2024,** 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 653 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 que cuenta la entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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 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 graves en existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 1607 torre 2 del proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH**, 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 otorgado para tal efecto en el Auto de Apertura No. 1020 del 23 de mayo de 2025, los cuales fueron radicados bajo el No. 1-2025-42840 del 13 de agosto de 2025.

En sus manifestaciones, la investigada indicó que el 21 de junio de 2024 se efectuaron las reparaciones correspondientes a las fisuras reportadas y que, con ocasión del Informe de Verificación de Hechos No. 24-375 del 11 de septiembre de 2024, solicitó un informe de revisión de fisuras y dilataciones, en el cual se concluyó que estas no representaban riesgo estructural.

Asimismo, señaló que mediante correo electrónico de fecha 19 de agosto de 2025 se notificó a la propietaria el agendamiento de una visita para el mismo día. No obstante, no obra en el expediente constancia de recibo a satisfacción o paz y salvo que acredite la subsanación integral del hallazgo que dio origen a la presente investigación.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

Lo anterior, en razón a que no se aporta un documento idóneo que acredite de manera expresa el recibo a satisfacción por parte del propietario respecto de la solución definitiva de la situación reportada.

En consecuencia, la información suministrada no resulta suficiente para tener por superado en su totalidad el hallazgo, manteniéndose vigente la observación hasta tanto se allegue evidencia clara, expresa y verificable del cierre efectivo y recibido a satisfacción por parte del propietario.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 653 de 2025, corresponde a esta autoridad verificar la ocurrencia de presuntas infracciones relacionadas con deficiencias constructivas, dentro de los términos de oportunidad legalmente establecidos para la configuración de faltas leves y graves.

En el presente caso, de acuerdo con la visita técnica practicada el once (11) de septiembre de 2024, que dio lugar al Informe de Verificación de Hechos No. 24-375 de la misma fecha, se constató la existencia de deficiencias constructivas consistentes fisuras en los muros de la unidad privada, no obra prueba que permita acreditar que dichos trabajos hayan sido efectivamente realizados por la misma.

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 653 de 2025, 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 **24-375 del 11 de septiembre de 2024**, documento que fue elaborado de manera lícita, conforme a los parámetros previstos en el CPACA y el Decreto Distrital 653 de 2025, 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. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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 orden de hacer 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 total de los hechos investigados, analizadas las pruebas en conjunto se demostró que el Despacho conserva competencia temporal para imponer orden de hacer, se comprobó la existencia de afectaciones graves y la sociedad enajenadora no aportó pruebas fehacientes que puedan demostrar la inexistencia y/o superación total de las mismas. Por lo anterior, se impondrá orden de hacer 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]".*

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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

"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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

> *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 **OSPINAS Y CIA S.A.**, identificada con NIT **860.002.837-7**, y representada legalmente por **JUAN PABLO NAVAS NAVAS** (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas de carácter graves existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 1607 TORRE 2 del proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH**, consistente en "***6. FISURAS",*** 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. **24-375 del 11 de septiembre de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hallazgo "***6. FISURAS",*** constituyen deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **LEVE**, 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 **LEVE**, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble, esta Subdirección realizará un análisis de las normas

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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 "***6. FISURAS"***, 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 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 leves: *Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que se presentan por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble. …"*

"***6. EL MATERIAL DE PAÑETE QUE UTILIZARON SON DE MALA CALIDAD"***

6. Fisuras

Al respecto el código de policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 indica:

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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 LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) ARTICULO 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.

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 orden de hacer 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 **"*6. FISURAS*",** calificada como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **LEVE**, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad privada de vivienda apartamento 1607 torre 2 del proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH** quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de orden de hacer.

6. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **TRES (3) 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. FISURAS",*** evidenciados en el apartamento 1607 torre 2 del proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH**, que constituyen deficiencia constructiva y desmejoramiento

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

de especificaciones de carácter **LEVE**, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **24-375 del 11 de septiembre 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: Requerir a la sociedad enajenadora **OSPINAS Y CIA S.A.**, identificada con NIT **860.002.837-7**, y representada legalmente por **JUAN PABLO NAVAS NAVAS** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de TRES (3) 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. FISURAS",*** evidenciados en el apartamento 1607 TORRE 2 del proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH**, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **LEVE**, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **24-375 del 11 de septiembre de 2024.** Lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Ordenar a la sociedad **OSPINAS Y CIA S.A.**, identificada con NIT **860.002.837-7**, y representada legalmente por **JUAN PABLO NAVAS NAVAS** (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 TERCERO: 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**.**

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **OSPINAS Y CIA S.A.**, identificada con NIT **860.002.837-7**, y representada legalmente por **JUAN PABLO NAVAS NAVAS** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico notificacionesjudiciales@ospinas.com.co de acuerdo a lo autorizado según lo consultado en el RUES el 11 de febrero de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la propietaria del apartamento 1607 torre 2 del proyecto de vivienda **URBAN SALITRE ZURICH**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico dianapaolaleytoncurrea@gmail.com, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

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

Dada en Bogotá, a los XX (XX) 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, 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, asumió el conocimiento de la queja **1-2024-14984 del 15 de abril de 2024**, presentada por **CLAUDIA MORENO CHACÓN**, en calidad de propietaria del apartamento 408, torre 1 del proyecto de vivienda **VIZCAYA CASTILLA RESERVADO**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas privadas** de dicho inmueble, ubicado en la **CARRERA 90 A # 8-67** de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARVAL S.A.S** , identificada con NIT **830.012.053-3**, y representada legalmente por **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-14984-1.**

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 **96058.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114º del Decreto 653 de 2025, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-22444 del 29 de abril 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 a la propietaria del apartamento 408, torre 1 en su condición de quejoso mediante radicado **2-2024-22445 del 29 de abril 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 a través del radicado **1-2024-19491 del 14 de mayo de 2024**.

Mediante radicado No. **1-2024-25146 del 3 de julio de 2024** la quejosa presentó alcance a su escrito de queja.

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 **2-2024-35098 y 2-2024-35099,** todos**, del 30 de julio de 2024,** se comunicó a la sociedad enajenadora, y el propietario del apartamento 102 torre B respectivamente, que el día **14 de agosto de 2024 a las 11:30 am**, se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Mediante radicado No. **1-2024-32473 del 4 de septiembre de 2024,** la señora **CLAUDIA MORENO CHACÓN,** quejosa dentro de la presente actuación, radicó escrito solicitando impulso de la actuación. A lo anterior se le dio respuesta mediante consecutivo No. **2-2024-43057 del 18 de septiembre de 2024.**

Seguidamente, con radicado **1-2024-39355 del 28 de octubre de 2024,** la quejosa solicita información respecto al trámite surtido al expediente. Se le da respuesta a la quejosa mediante consecutivo **No. 2-2024-53331 del 19 de noviembre de 2024.**

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió **CLAUDIA MORENO CHACÓN,** en su calidad de apoderada de la propietaria del apartamento 408 torre 1 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL VISCAYA CASTILLA RESERVADO;** por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **MICHAEL AGUILAR**; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-476 del 8 de noviembre de 2024,** en el cual se concluyó:

> *"(...)**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** Según fue establecido en la visita la fecha de entrega del inmueble es septiembre de 2021.*
>
> ***HALLAZGOS.***
>
> ***1. Recibí mi apartamento en 2021 por parte de la constructora Marval. Sin embargo, hace dos meses en la fachada de mi apto apareció una grieta y la administración ni tampoco constructora asumen este arreglo que puedo hacer.***
>
> *Se realiza visita de verificación al inmueble y se evidencia que en el antepecho de la ventana de la sala presenta a una fisura vertical en el acabado ejecutado por la quejosa, con la unión del muro lateral (imagen 1). Esta fisura también se marca al exterior en la fachada (imagen 2).*
>
> *Esta fisura corresponde a una dilatación por cambio de material debido a que el antepecho está fundido en concreto y el muro elaborado en bloque. Cada material*

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

se mueve constructivamente de forma diferente y la expansión/contracción de cada uno genera la dilatación de los elementos que se considera normal.

Por otro lado, se puede evidenciar en el mismo muro, presencia de humedad por fachada en la esquina del antepecho (imagen 3). El enajenador indica que hace 2 años recibió una queja por humedades en ventanas, pero no pudieron atenderlo porque no pudieron ingresar al inmueble.

Se puede ver también en la inspección visual del exterior, que este muro presenta una fisura y además la alfagía que cubre el muro en la cara superior tiene el mismo plomo del filo del muro y no está haciendo la labor de permitir la circulación del agua por pendiente hacia afuera (imagen 4)

*Por lo anterior se establece una deficiencia constructiva de **AFECTACIÓN GRAVE** ya que afecta las condiciones de habitabilidad y salubridad del inmueble, en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:*

CAPÍTULO B.5

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL ARTICULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.
ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.
ARTICULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES
ARTICULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizare hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en imagen obras de mampostería

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

A través de Auto No. **1021 del 23 de mayo de 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARVAL S.A.S** , identificada con NIT **830.012.053-3**, y representada legalmente por **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 24-476 del 8 de noviembre de 2024**, producto de la visita técnica realizada el **día 14 de agosto de 2024**, al proyecto de vivienda **VIZCAYA CASTILLA RESERVADO**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1021 del 23 de mayo de 2025** fue notificado electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 201899** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 28 de julio de 2025.**

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1021 del 23 de mayo de 2025** fue comunicado al propietario del apartamento 408, torre 1 en su condición de quejosa a través de correo electrónico como consta en acta de envío y entrega con **ID**

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

MENSAJE 201892 de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 28 de julio de 2025.**

La sociedad enajenadora presentó descargos dentro del término señalado en el Auto de Apertura No. **1021 del 23 de mayo de 2025**, mediante correo electrónico de fecha **17 de septiembre de 2025** y radicado **1-2025-48338** de la misma fecha. En dicho escrito, rindió las explicaciones que consideró pertinentes, aportó pruebas documentales, así como la revocatoria del mismo.

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 2534 del 3 de diciembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARVAL S.A.S** , identificada con NIT **830.012.053-3**, y representada legalmente por **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada y al propietario del apartamento 408, torre 1 en su condición de quejosa, a través de correo electrónico de fecha **29 de diciembre de 2025,** según **ID MENSAJE 271314 y 271315** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2534 del 3 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:

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 653 de 2025 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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 **URBANIZADORA MARVAL S.A.S**, identificada con NIT **830.012.053-3**, y representada legalmente por **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **VIZCAYA CASTILLA RESERVADO.**

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. DEL DE FEBRERO 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. **24-476 del 8 de noviembre de 2024**, se determinó que el hallazgo: "***1. Recibí mi apartamento en 2021 por parte de la constructora Marval. Sin embargo, hace dos meses en la fachada de mi apto apareció una grieta y la administración ni tampoco la constructora asumen este arreglo que puedo hacer",*** constituye deficiencias constructivas **GRAVE**. 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 presentó **Descargos** dentro del término señalado para tal fin en el Auto de Apertura **1021 del 23 de mayo de 2025,** con radicado **1-2025-48338 del 17 de septiembre de 2025,** aportando pruebas documentales así:

- Orden de visita Ticket No. 171564.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

De acuerdo con lo aportado por la investigada, este Despacho, mediante **AUTO 2534 del 3 de diciembre de 2025**, tuvo en cuenta que, como mecanismo de defensa, aquella allegó la orden de visita Ticket No. 171564, de fecha 20 de mayo de 2025 incorporando esta prueba al expediente. En dicho documento se relaciona una serie de trabajos o intervenciones a realizar por la sociedad enajenadora indicando que se iniciarían trabajos el 13 de junio de 2025 en el inmueble objeto de la queja, entre ellas, filtración en la ventana de la sala-comedor, fisura en la fachada y humedad en el muro inferior de la sala-comedor correspondiente a la fachada y se consigna la firma de la señora Claudia Moreno C. No obstante, no existe prueba fehaciente de que las referidas adecuaciones hayan sido efectivamente realizadas para poder tener la certeza de que el hallazgo haya sido subsanado, ni que los trabajos hayan sido recibidos a satisfacción por parte de la quejosa, dado que el investigado no aporta material probatorio adicional que permita acreditar tal circunstancia. Ello cobra especial relevancia si se tiene en cuenta que, dentro de la visita técnica que sirvió de insumo para el Informe de Verificación de Hechos No. 24-476 del 8 de noviembre de 2024, se dejó como hallazgo No. 1 la siguiente manifestación: "1. ***Recibí mi apartamento en 2021 por parte de la constructora Marval. Sin embargo, desde hace dos meses en la fachada de mi apto apareció una grieta y la administración ni la constructora asumen este arreglo que puedo hacer***".

Sobre estas documentales es del caso señalar, que se valoran las pruebas aportadas por estar directamente relacionadas con la unidad privada de vivienda apartamento 408, torre 1 del proyecto de vivienda **VIZCAYA CASTILLA RESERVADO**, 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 **24-476 del 8 de noviembre de 2024,** 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 653 de 2025 a la Subdirección

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 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 graves en existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 408 torre 1 del proyecto de vivienda **VIZCAYA CASTILLA RESERVADO**, 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. 1021 del 23 de mayo de 2025, los cuales fueron remitidos mediante correo electrónico de fecha 17 de septiembre de 2025 y radicados bajo el No. 1**-2025-48338 de la misma fecha**. En sus manifestaciones, la investigada anexa orden de visita ticket No. 171564 de fecha 20 de mayo de 2025 en el cual se evidencia ciertas tareas a realizar a futuro en el inmueble objeto de la queja, pero en la misma no se evidencia el correspondiente recibido de los trabajos o paz y salvo de la subsanación del hallazgo que dio origen a la presente investigación.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 653 de 2025, corresponde a esta autoridad verificar la ocurrencia de presuntas infracciones relacionadas con deficiencias

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 catorce (14) de agosto de 2024, la cual dio lugar al Informe de Verificación de Hechos No. 24-476 del ocho (8) de noviembre de 2025, se constató la existencia de deficiencias constructivas consistentes en fisura por dilatación, humedad en la fachada, fisuras en muro y problemas en la alfajía que cubre el muro de la zona de sala y comedor.

Si bien, como se manifestó anteriormente, se evidencia una orden de visita en la que se relacionan algunas tareas por ejecutar por parte de la sociedad enajenadora en el inmueble objeto de investigación, no obra prueba que permita acreditar que dichos trabajos hayan sido efectivamente realizados por la misma.

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.

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 **24-476 del 8 de noviembre de 2024**, documento que fue elaborado de manera lícita, conforme a los parámetros previstos en el CPACA y el Decreto Distrital 653 de 2025, 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. DEL DE FEBRERO 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[1]".*

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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO 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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

> *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 **URBANIZADORA MARVAL S.A.S**, identificada con NIT **830.012.053-3**, y representada legalmente por **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas de carácter graves existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 408 torre 1 del proyecto de vivienda **VIZCAYA CASTILLA RESERVADO**, consistente en "***1. Recibí mi apartamento en 2021 por parte de la constructora Marval. Sin embargo, hace dos meses en la fachada de mi apto apareció una grieta y la administración ni tampoco constructora asumen este arreglo que puedo hacer",*** 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. **24-476 del 8 de noviembre de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hallazgo "***1. Recibí mi apartamento en 2021 por parte de la constructora Marval. Sin embargo, hace dos meses en la fachada de mi apto apareció una grieta y la administración ni tampoco constructora asumen este arreglo que puedo hacer",*** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afecta el uso y habitabilidad del inmueble,

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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**, 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. Recibí mi apartamento en 2021 por parte de la constructora Marval. Sin embargo, hace dos meses en la fachada de mi apto apareció una grieta y la administración ni tampoco constructora asumen este arreglo que puedo hacer"***, se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

- **DECRETO DISTRITAL 653 de 2025**

"*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…"

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

"***1. Recibí mi apartamento en 2021 por parte de la constructora Marval. Sin embargo, hace dos la administración ni tampoco constructora asumen este arreglo que puedo hacer"***

Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:

CAPÍTULO B.5

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL ARTICULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.
ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.
ARTICULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES
ARTICULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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

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

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

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

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. Recibí mi apartamento en 2021 por parte de la constructora Marval. Sin embargo, hace dos meses en la fachada de mi apto apareció una grieta y la administración ni tampoco constructora asumen este arreglo que puedo hacer*",** calificada 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 408 torre 1 del proyecto de vivienda **VIZCAYA CASTILLA RESERVADO** 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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 el hecho consistente en ***"1. Recibí mi apartamento en 2021 por parte de la constructora Marval. Sin embargo, hace dos meses en la fachada de mi apto apareció una grieta y la administración ni tampoco constructora asumen este arreglo que puedo hacer"***, constituyen deficiencias constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **24-476 del 8 de noviembre 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 **URBANIZADORA MARVAL S.A.S**, identificada con NIT **830.012.053-3**, 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.

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 **URBANIZADORA MARVAL S.A.S**, identificada con NIT **830.012.053-3**, 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 **URBANIZADORA MARVAL S.A.S**, identificada con NIT **830.012.053-3**, 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 **URBANIZADORA MARVAL S.A.S**, identificada con NIT **830.012.053-3**, 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 **URBANIZADORA MARVAL S.A.S**, identificada con NIT **830.012.053-3**, 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 **URBANIZADORA MARVAL S.A.S**, identificada con NIT **830.012.053-3**, 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. DEL DE FEBRERO 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. DEL DE FEBRERO 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:

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

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. DEL DE FEBRERO 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 **URBANIZADORA MARVAL S.A.S,** identificada con NIT **830.012.053-3**.

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

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. Recibí mi apartamento en 2021 por parte de la constructora Marval. Sin embargo, hace dos meses en la fachada de mi apto apareció una grieta y la administración ni***

[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"

tampoco constructora asumen este arreglo que puedo hacer", evidenciados en el apartamento 801 torre C del proyecto de vivienda **VIZCAYA CASTILLA RESERVADO**, 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. **24-476 del 8 de noviembre 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 **URBANIZADORA MARVAL S.A.S**, identificada con NIT **830.012.053-3**, y representada legalmente por **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (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 **URBANIZADORA MARVAL S.A.S**, identificada con NIT **830.012.053-3**, y representada legalmente por **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (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. Recibí mi apartamento en 2021 por parte de la constructora Marval. Sin embargo, hace dos meses en la fachada de mi apto apareció una grieta y la administración ni tampoco constructora asumen este arreglo que puedo hacer",*** evidenciados en el apartamento 408 torre 1 del proyecto de vivienda **VIZCAYA CASTILLA RESERVADO**, 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. **24-476 del 8 de noviembre de 2024.** Lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **URBANIZADORA MARVAL S.A.S** , identificada con NIT **830.012.053-3**, y representada legalmente por **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (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 **URBANIZADORA MARVAL S.A.S** , identificada con NIT **830.012.053-3**, y representada legalmente por **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico infomedios@marval.com.co, de acuerdo a lo consultado en el RUES el 11 de febrero de 2026, 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 OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la propietaria del apartamento 408 torre 1 del proyecto de vivienda **VIZCAYA CASTILLA RESERVADO**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico clmoreno8751@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 once (11) 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 imparte una orden de hacer"

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, asumió el conocimiento de la queja **1-2024-23877 del 20 de junio de 2024**, presentada por **NELSON GIOVANNI NAJAS BORDA**, en calidad de propietario del apartamento 1113 del proyecto de vivienda **ALAMEDA DE SAN DIEGO**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas privadas** de dicho inmueble, ubicado en la **CARRERA 123 A No. 77 B 86** de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, identificada con NIT **860.058.070-6**, y representada legalmente por **ANDRES LARGACHA TORRES** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-23877-1.**

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 **178080.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114º del Decreto 653 de 2025, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-33099 del 11 de julio 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 a la propietaria del apartamento 1113 en su condición de quejoso mediante radicado **2-2024-33100 del 11 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 a través del radicado **1-2024-27625 del 24 de julio de 2024**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Entidad mediante radicados **2-2024-37988 y 2-2024-37987,** todos**, del 21 de agosto de 2024,** se comunicó a la sociedad enajenadora, y el propietario del apartamento 1113 respectivamente, que el día **04 de septiembre de 2024 a las 10:00 am**, se realizaría la

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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 **MARIA PAULA NAJAS,** en su calidad de apoderada de la propietaria del apartamento 1113 del proyecto de vivienda **ALAMEDA DE SAN DIEGO;** por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **LEYDY TELLEZ QUITIAN**; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-422 del 11 de octubre de 2024,** en el cual se concluyó:

*"(...)**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** 25 de septiembre de 2023.*

HALLAZGOS.

(…)

6. EL MATERIAL DE PAÑETE QUE UTILIZARON SON DE MALA CALIDAD

Durante la visita se pudo evidenciar fisuras en paredes, muros y desprendimiento de pintura en el guarda escoba, por lo cual se considera una deficiencia constructiva.

Frente al hecho anteriormente especificado, se cita:

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."

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 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."

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

Por lo anterior, se confirma la existencia de una deficiencia constructiva, que, por no afectar las condiciones de habitabilidad, se califica como una ***AFECTACION LEVE. (…)"***

A través de Auto No. **1150 del 5 de junio de 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, identificada con NIT **860.058.070-6**, y representada legalmente por **ANDRES LARGACHA TORRES** (o quien haga sus veces), por el hallazgo: "***6. EL MATERIAL DE PAÑETE QUE UTILIZARON SON DE MALA CALIDAD",*** de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 24-422 del 11 de octubre de 2024**, producto de la visita técnica realizada el **día 4 de septiembre de 2024**, al proyecto de vivienda **ALAMEDA DE SAN DIEGO**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1150 del 5 de junio de 2025** fue notificado electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 192470** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 1 de julio de 2025.**

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1150 del 5 de junio de 2025** fue comunicado al propietario del apartamento 1113 en su condición de quejoso a través de correo electrónico como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 192949** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 2 de julio de 2025.**

La sociedad enajenadora presentó descargos dentro del término señalado en el Auto de Apertura No. **1150 del 5 de junio de 2025**, mediante radicado **1-2025-38097** del **16 de julio de 2025**. En dicho escrito, rindió las explicaciones que consideró pertinentes, aportó pruebas documentales.

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 2526 del 1 de diciembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, identificada con NIT **860.058.070-6**, y representada legalmente por **ANDRES LARGACHA TORRES** (o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada y al propietario del apartamento 1113 en su condición de quejoso, a través de correo electrónico de fecha **29 de diciembre de 2025,** según **ID MENSAJE 271406 y 271407** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2526 del 1 de diciembre de 2025**, la sociedad enajenadora **NO** presentó sus alegatos de conclusión.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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 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 **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, identificada con NIT **860.058.070-6**, y representada legalmente por **ANDRES LARGACHA TORRES** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **ALAMEDA DE SAN DIEGO.**

2. **Desarrollo de la actuación**

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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.

3. Análisis probatorio

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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. **24-422 del 11 de octubre de 2024**, se determinó que el hallazgo: "***6. EL MATERIAL DEL PAÑETE QUE UTILIZARON SON DE MALA CALIDAD",*** constituye deficiencias constructivas **LEVE**. 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 presentó **Descargos** dentro del término señalado para tal fin en el Auto de Apertura **1150 del 5 de junio de 2025,** con radicado **1-2025-38097 del 16 de julio de 2025,** aportando pruebas documentales así:

- Anexo No. 001- Ticket 18071 TDF APTO 1113 ASD del 11 de octubre de 2024.
- Anexo No. 002- Orden de servicio del 18 de julio de 2024.
- Anexo No. 003- Cartas y planos de ejecución TDF APTO 1113 ASD.

De acuerdo con lo aportado por la investigada, este Despacho, mediante Auto No. 2526 del 1 de diciembre de 2025, incorporó las pruebas aportadas como mecanismo de defensa, entre ellas el Ticket 18071 TDF APTO 1113 ASD del 11 de octubre de 2024, en el cual se evidencia la realización de trabajos consistentes en la reparación de fisuras en el antepecho de la alcoba 3 y en el muro lateral, así como la intervención en la sala y la corrección del desprendimiento de pintura en el baño social.

Ahora bien, en lo que respecta a la Orden de Servicio del 18 de julio de 2024, aportada como prueba dentro de los descargos, se advierte que esta corresponde a un servicio efectuado con anterioridad a la visita técnica realizada el 4 de septiembre de 2024; en consecuencia, no desvirtúa el hallazgo que dio origen a la presente investigación.

En lo que respecta a la carta de fecha 1 de noviembre de 2024 y planos de ejecución TDF APTO 1113 ASD, se observa que, si bien en dichos documentos se señalan los lugares donde se llevarían a cabo las respectivas adecuaciones, estos no permiten acreditar la efectiva subsanación total del hallazgo. Máxime cuando, en el contenido del oficio remitido por la sociedad enajenadora al propietario del inmueble objeto de la presente investigación, se programó la ejecución del tratamiento de fisuras y aplicación de pintura en las zonas intervenidas para los días 22 y 23 de enero de 2025, lo cual da cuenta que el hallazgo si bien fue intervenido parcialmente a la fecha no hay prueba de que haya sido subsanado en su totalidad, pues no obra en el expediente acta de recibo a satisfacción de tales trabajos, en las fechas antes mencionadas.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

Sobre estas documentales es del caso señalar, que se valoran las pruebas aportadas por estar directamente relacionadas con la unidad privada de vivienda apartamento 1113 del proyecto de vivienda **ALAMEDA DE SAN DIEGO**, 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 **24-422 del 11 de octubre de 2024,** 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 653 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 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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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 graves en existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 1113 del proyecto de vivienda **ALAMEDA DE SAN DIEGO**, 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. **1150 del 5 de junio de 2025**, los cuales fueron radicados bajo el No. **1-2024-38097 del 16 de julio de 2025**. En sus manifestaciones, la investigada anexó Ticket 18071 TDF APTO 1113 ASD del 11 de octubre de 2024, Orden de servicio del 18 de julio de 2024 y cartas y planos de ejecución TDF APTO 1113 ASD 2025 en el cual se evidencia ciertas tareas realizadas en el inmueble objeto de la queja, pero en la misma no se evidencia el correspondiente recibo de paz y salvo de la subsanación total del hallazgo que dio origen a la presente investigación.

Si bien se evidencia que fueron ejecutadas algunas actividades relacionadas con el hallazgo, aún se encuentra pendiente de demostrar que se ejecutaron las relacionadas con el tratamiento de fisuras y aplicación de pintura en la unidad de vivienda que debían ser realzadas el 22 y 23 de enero de 2025, sin que la documentación allegada logre demostrar la total subsanación del hallazgo que dio origen a la presente investigación.

Lo anterior, en razón a que no se aporta un documento idóneo que acredite de manera expresa el recibo a satisfacción por parte del propietario respecto de la solución definitiva de la situación reportada, en especial de los trabajos que se hubieren realizados el 22 y 23 de enero de 2025 que se encontraban pendientes. Si bien se menciona la existencia de una Orden de Servicio firmada con el recibo parcial de los trabajos, no se adjunta soporte que permita verificar que el cliente manifestó conformidad plena frente al resultado final de las intervenciones realizadas, en relación con los trabajos que quedaron pendientes para el 22 y 23 de enero de 2025.

En consecuencia, la información suministrada no resulta suficiente para tener por superado en su totalidad el hallazgo, manteniéndose vigente la observación hasta tanto se allegue evidencia clara, expresa y verificable del cierre efectivo y recibido a satisfacción por parte del propietario.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 653 de 2025, corresponde a esta autoridad verificar la ocurrencia de presuntas infracciones relacionadas con deficiencias

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

constructivas dentro de los términos de oportunidad legalmente establecidos para las faltas leves y graves.

En el presente caso, de conformidad con la visita técnica practicada el once (11) de octubre de 2024, que dio lugar al Informe de Verificación de Hechos No. 24-422 del once (11) de octubre de 2024, se constató la existencia de deficiencias constructivas, consistentes en que el material de pañete utilizado para el revestimiento de los muros de la unidad privada presentaba desprendimiento, evidenciando problemas de adherencia y calidad en su aplicación, lo cual permitió calificar dicho acabado como de deficiente calidad dentro del inmueble.

Si bien, como se manifestó anteriormente, se evidencia una carta en la que se relacionan algunas tareas por ejecutar por parte de la sociedad enajenadora en el inmueble objeto de investigación, no obra prueba que permita acreditar que dichos trabajos hayan sido efectivamente realizados por la misma.

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 653 de 2025, 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 **24-422 del 11 de octubre de 2024**, documento que fue elaborado de manera lícita, conforme a los parámetros previstos en el CPACA y el Decreto Distrital 653 de 2025, 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 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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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 orden de hacer 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 total de los hechos investigados, analizadas las pruebas en conjunto se demostró que el Despacho conserva competencia temporal para imponer orden de hacer, se comprobó la existencia de afectaciones graves y la sociedad enajenadora no aportó pruebas fehacientes que puedan demostrar la inexistencia y/o superación total de las mismas. Por lo anterior, se impondrá orden de hacer 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:*
>
> *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*

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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

> *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 **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, identificada con NIT **860.058.070-6**, y representada legalmente por **ANDRES LARGACHA TORRES** (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas de carácter graves existentes en la unidad privada de vivienda apartamento 1113 del proyecto de vivienda **ALAMEDA DE SAN DIEGO**, consistente en "***6. EL MATERIAL DE PAÑETE QUE UTILIZARON SON DE MALA CALIDAD",*** 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. **24-422 del 11 de octubre de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hallazgo "***6. EL MATERIAL DE PAÑETE QUE UTILIZARON SON DE MALA CALIDAD",*** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **LEVE**, 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 **LEVE**, 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. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

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 "***6. EL MATERIAL DE PAÑETE QUE UTILIZARON SON DE MALA CALIDAD"***, 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 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 leves: *Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que se presentan por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble. …"*

"***6. EL MATERIAL DE PAÑETE QUE UTILIZARON SON DE MALA CALIDAD"***

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 LAPROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTÍCULO 114 del Código de la policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que indica:

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

> *"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."*

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 orden de hacer 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 **"*6. EL MATERIAL DE PAÑETE QUE UTILIZARON SON DE MALA CALIDAD*",** calificada como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **LEVE**, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad privada de vivienda apartamento 1113 del proyecto de vivienda **ALAMEDA DE SAN DIEGO** quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de orden de hacer.

6. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **TRES (3) 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. EL MATERIAL DE PAÑETE QUE UTILIZARON SON DE MALA CALIDAD",*** evidenciados en el apartamento 1113 del proyecto de vivienda **ALAMEDA DE SAN DIEGO**, que constituyen deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **LEVE**, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **24-422 del 11 de octubre 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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, identificada con NIT **860.058.070-6**, y representada legalmente por **ANDRES LARGACHA TORRES** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de TRES (3) 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. EL MATERIAL DE PAÑETE QUE UTILIZARON SON DE MALA CALIDAD",*** evidenciados en el apartamento 1113 del proyecto de vivienda **ALAMEDA DE SAN DIEGO**, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **LEVE**, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **24-422 del 11 de octubre de 2024.** Lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Ordenar a la sociedad **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, identificada con NIT **860.058.070-6**, y representada legalmente por **ANDRES LARGACHA TORRES** (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 TERCERO: 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 CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, identificada con NIT **860.058.070-6**, y representada legalmente por **ANDRES LARGACHA TORRES** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico notificacionesjudiciales@colpatria.com.co de acuerdo a lo autorizado según lo consultado en el RUES el 11 de febrero de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la propietaria del apartamento 1113 del proyecto de vivienda **ALAMEDA DE SAN DIEGO**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se imparte una orden de hacer"

electrónico giovanni.najas@gmail.com, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

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

Dada en Bogotá, a los xxx (xx) 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 **1-2024-18609 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 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. 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 **1-2024-15652 del 19 de abril de 2024**, presentada por **NILSA OLIVA CALDERON/ LUCILA MANCERA Y OSCAR FABIÁN NIETO**, en calidad de propietarias del apartamento 206 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN,** con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas privadas** de dicho inmueble, ubicado en la **calle 74 A # 65-30** en la ciudad de Bogotá D.C., en contra la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-15652-4.**

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 **20021017.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1],, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-24355 del 14 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 **2-2024-24359 del 14 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 **2-2024-30748 y 2-2024-30751,** todos**, del 24 de junio de 2024,** se comunicó a la sociedad enajenadora, y a la propietaria del apartamento 306 proyecto de vivienda respectivamente, que el día **18 de julio de 2024 a las 10:10 am**, se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Mediante radicado No. **1-2024-25687 del 9 de julio de 2024,** la investigada presenta actas de entrega de los apartamentos 206-306 y 406, del proyecto de vivienda.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió **OSCAR NIETO,** en su calidad de hijo propietaria del apartamento 206 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN;** 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. **24-381B del 20 de septiembre de 2024,** en el cual se concluyó:

(...) ***FECHA DE ENTREGA DE LAS AREAS PRIVADAS****: 13 de septiembre de 2021*

HALLAZGOS

1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES:

En la queja se menciona "... desabastecimiento de agua potable magnificaron el problema sanitario presentado...

En el recorrido de la diligencia se observó que el apartamento 206 no cuenta con los medidores de los servicios públicos de agua y luz, como lo enuncia el asistente a la visita.

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 03 dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los LO términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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)

Articulo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 dol 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).

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas se clasifica con ***AFECTACION GRAVE.***

2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE:

La queja menciona que "... Se presentó una situación relacionada con el desbordamiento de aguas negras donde se vieron afectados de forma directa los apartamentos 204, 205 y 206 e indirectamente los apartamentos restantes del edificio. Se solicitó a la constructora pronta solución, pues el tema de malos olores, propagación de vectores

Se continuo el recorrido de la diligencia ingresando al inmueble 206, en el cual se sintió un penetrante y fuerte olor a cañería y humedad. Ante este acontecimiento, el quejoso manifiesta que en varias oportunidades se ha presentado desbordamiento de aguas excretas, esto por Afectaciones por devolución de aguas negras el sifón de la ducha, inodoro y lavamanos.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

A este respecto el Código de la Construcción de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995) dispone: CÓDIGO DE LA CONSTRUCCIÓN.

CAPÍTULO D.3-INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Sección D.3.1 GENERAL ARTÍCULO D.3.1.1. Propósito y alcance. El propósito de este capítulo es fijar las normas mínimas de saneamiento, seguridad y calidad de las instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones que se construyan, modifiquen o remodelen en el área del Distrito Especial de Bogotá.

PARÁGRAFO D.3.1.2.3. Los recorridos de instalaciones hidráulicas verticales comunes deben hacerse por zonas comunes de la edificación, de modo que la inspección de dichas instalaciones no dependa del acceso a espacios particulares.

PARÁGRAFO D.3.1.2.4. Los cruces de tuberías con estructuras deben efectuarse en forma tal que se cumpla con las disposiciones de la sección C6.3 del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistente Decreto 1400 de 1984.

Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

ARTÍCULO D.3.3.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras.

PARÁGRAFO D.3.3.1.1. Toda habitación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas negras y previsiones para la adecuada conducción y disposición de aguas lluvias.

PARÁGRAFO D.3.3.1.2. Todos los aparatos de plomería, accesorios, artefactos y drenajes usados para recibir o descargar aguas negras, o usadas deben conectarse al sistema de drenaje de la edificación, de acuerdo con los requerimientos de este capítulo.

PARAGRAFO D.3.3.1.6. Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de manera que permitan un rápido escurrimiento de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones, no permitan el

vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la polución del agua. PARAGRAFO D.3.3.3.3. Toda tubería que vaya incrustada en placa debe tener uniones totalmente herméticas.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

ARTÍCULO D.3.3.5. Sistema de ventilación. Los sistemas de desagüe de las aguas negras deben ventilarse, mediante un sistema que cumpla con los requisitos siguientes:

PARAGRAFO D.3.3.5.2. El sistema de desagüe debe ventilarse adecuadamente con el fin de mantener la presión atmosférica en todo momento y proteger el sello de agua de los aparatos sanitarios.

PARAGRAFO D.3.3.6.5. Las tuberías que puedan estar sujetas a vibraciones deben protegerse mediante una capa de felpa o material similar en los puntos de soporte

PARAGRAFO D.3.3.6.8. Las tuberías de desagües que vayan colgantes en sótanos, cielo rasos y por ductos deben ir soportadas por abrazaderas metálicas. El espaciamiento máximo de éstas se muestra en la tabla D.3-12

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de usa y habitabilidad de las áreas privadas se clasifica como ***AFECTACION GRAVE***

3. HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS:
4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACIÓN*:*

Con respecto a estos hechos, se evidenciaron huellas de humedad en la cocina (Imágenes N.4 a la N.7), pared de la ventilación natural y en el mueble del lavaplatos.

El asistente a la visita menciona que por el estado en el que se encontraba el inmueble y la salubridad de la mamá que era la persona que residía, pintaron el apartamento, pero sin embargo volvieron a presentarse las humedades.

Al mismo tiempo, se observó el deterioro de la puerta principal del apartamento (Imagen N.8), con huella de humedad, a lo que el quejoso menciona que se encuentra así debido a los desbordamientos de aguas negras que se han presentado y que cuando llueve fuerte el agua chispea del hall de repartición de los apartamentos.

Luego con el quejoso nos dirigimos al baño (Imagen N.9) zona de ventilación natural y habitación zona de instalación del closet (Imagen N. 10), áreas las cuales se evidenció huella de humedad

Así las cosas, por este hecho se establece deficiencia constructiva ***GRAVE*** *que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas contraviniendo lo prescrito en el Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:*

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

PROPOSITO Y ALCANCE

Sección A.1.1. PROPOSITO

ARTÍCULO A. 1.1.1 El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO 8.5.1.1. Los de este capítulo establecen las normas recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTICULO 8.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

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

B.4.2.1 GENERAL Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobre techos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.

PARAGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación. De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003:

TITULO II PARA LA SEGURIDAD

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 (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.

5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO:

Se continuo el recorrido por el apartamento hasta el balcón (Imágenes N.11 a la N.13), el cual evidenció este sin piso, sin sifón y la puerta tenía dificultad para abrir y cerrar.

Al mismo tiempo se observó huella de humedad en la parte superior y/o placa del balcón (Imagen N. 12). El quejoso menciona que cuando llueve se entra el agua a la habitación por la puerta.

*Por lo anterior, por este hecho se establece deficiencia constructiva **GRAVE** que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas contraviniendo lo prescrito en el Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:*

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARAGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable

en todas las condiciones.

PARAGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

PARAGRAFO B.1.5.1.3. Debe diseñarse para que proporcione garantías de aseo y facilidad de mantenimiento evitando recodos y esquinas inaccesibles por las herramientas de limpieza. PARAGRAFO B.1.5.1.4. Los sumideros de los ductos de conducción de aguas lluvias deberán

proveerse de rejillas que soporten cargas de hasta 300 kg/m2 y que sean fácilmente desmontables por el personal de mantenimiento. PARAGRAFO B.1.5.1.5. No podrán constituir estos sumideros,
obstáculos para el paso de peatones, debiendo sus rejillas formar, con el piso adyacente, una superficie continua.

PARAGRAFO 8.1.5.1.6. Las escaleras o rampas implicadas en estas zonas duras exteriores deberán cumplir con los requisitos mínimos que al respecto determinen las normas contenidas en los artículos

8.3.83 y 8.3.8.6 de este Código Sección D.3.4 DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS

ARTÍCULO D.3.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir las edificaciones del Distrito Capital de Santafé de Bogotá, en lo referente a sistemas de desagüe de aguas fluvias PARAGRAFO D.3.4.1.1. Las edificaciones deben localizarse en terrenos que permitan el drenaje por gravedad de las aguas lluvias ARTÍCULO D.3.4.2. Prohibiciones. Deben aplicarse las prohibiciones siguientes para los sistemas de drenaje de aguas lluvias.

PARAGRAFO D.3.4.2.1. Aun cuando el sistema de desagüe del sector sea combinado, no se permite usar un sistema combinado de evacuación de aguas negras y aguas lluvias. PARAGRAFO D.3.4.2.2. Las aguas lluvias no deben dejarse caer directamente de la cubierta o por medio de gárgolas desde alturas mayores de 3.50 metros De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003: TITULO IT PARA LA SEGURIDAD CAPITULO B 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 (1130) ARTICULO 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"

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

A través de Auto No. **1152 de 5 de junio 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 24-381B del 20 de septiembre de 2024**, producto de la visita técnica realizada el **día 18 de julio de 2024**, al proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1152 de 5 de junio 2025** fue citada electrónicamente para notificación personal a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 193012** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 2 de julio de 2025.**

Seguidamente mediante aviso se notificó a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 201986** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 28 de julio de 2025.**

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1152 de 5 de junio 2025** fue comunicado mediante radicado 2-2025-36418 a la propietaria del apartamento 206 del proyecto de vivienda a la dirección **calle 74 a # 65-30 apartamento,** la cual como consta fue recibida el día 9 de julio de 2025.

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 1152 de 5 de junio 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 2435 del 25 de noviembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (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 **4 de diciembre de 2025,** según **ID MENSAJE 259403 y 259404** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2435 del 25 de noviembre 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN.**

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. **24-381B del 20 de septiembre de 2024**, se determinó que los hallazgos: **"1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE", "3, HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS", "4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION", "5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO"***,* 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 controvierta el hallazgo objeto de este trámite. Igualmente, no existen otros elementos probatorios distintos al informe de verificación de hechos **No. 24-381B del 20 de septiembre 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. 24-381B del 20 de septiembre 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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 **EDIFICIO CROWN**, 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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

De conformidad con el Informe de verificación de hechos No. **24-381B del 20 de septiembre de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hallazgos ***"1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE", "3, HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS", "4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION", "5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO",*** 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 el hallazgo ***"1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE", "3, HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS", "4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION", "5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO"*** 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*

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES:

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 03 dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los LO 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)

Articulo 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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas se clasifica con ***AFECTACION GRAVE.***

2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE:

A este respecto el Código de la Construcción de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995) dispone: CÓDIGO DE LA CONSTRUCCIÓN.

CAPÍTULO D.3-INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Sección D.3.1 GENERAL ARTÍCULO D.3.1.1. Propósito y alcance. El propósito de este capítulo es fijar las normas mínimas de saneamiento, seguridad y calidad de las instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones que se construyan, modifiquen o remodelen en el área del Distrito Especial de Bogotá.

PARÁGRAFO D.3.1.2.3. Los recorridos de instalaciones hidráulicas verticales comunes deben hacerse por zonas comunes de la edificación, de modo que la inspección de dichas instalaciones no dependa del acceso a espacios particulares.

PARÁGRAFO D.3.1.2.4. Los cruces de tuberías con estructuras deben efectuarse en forma tal que se cumpla con las disposiciones de la sección C6.3 del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistente Decreto 1400 de 1984.

Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

ARTÍCULO D.3.3.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras.

PARÁGRAFO D.3.3.1.1. Toda habitación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas negras y previsiones para la adecuada conducción y disposición de aguas lluvias.

PARÁGRAFO D.3.3.1.2. Todos los aparatos de plomería, accesorios, artefactos y drenajes usados para recibir o descargar aguas negras, o usadas deben conectarse al sistema de drenaje de la edificación, de acuerdo con los requerimientos de este capítulo.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

PARAGRAFO D.3.3.1.6. Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de manera que permitan un rápido escurrimiento de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones, no permitan el

vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la polución del agua. PARAGRAFO D.3.3.3.3. Toda tubería que vaya incrustada en placa debe tener uniones totalmente herméticas.

ARTÍCULO D.3.3.5. Sistema de ventilación. Los sistemas de desagüe de las aguas negras deben ventilarse, mediante un sistema que cumpla con los requisitos siguientes:

PARAGRAFO D.3.3.5.2. El sistema de desagüe debe ventilarse adecuadamente con el fin de mantener la presión atmosférica en todo momento y proteger el sello de agua de los aparatos sanitarios.

PARAGRAFO D.3.3.6.5. Las tuberías que puedan estar sujetas a vibraciones deben protegerse mediante una capa de felpa o material similar en los puntos de soporte

PARAGRAFO D.3.3.6.8. Las tuberías de desagües que vayan colgantes en sótanos, cielo rasos y por ductos deben ir soportadas por abrazaderas metálicas. El espaciamiento máximo de éstas se muestra en la tabla D.3-12

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de usa y habitabilidad de las áreas privadas se clasifica como ***AFECTACION GRAVE***

3. HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS:
4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACIÓN*:*

Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:

PROPOSITO Y ALCANCE

Sección A.1.1. PROPOSITO

ARTÍCULO A. 1.1.1 El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO 8.5.1.1. Los de este capítulo establecen las normas recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTICULO 8.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

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

B.4.2.1 GENERAL Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobre techos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.

PARAGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación. De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003:

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 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)

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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.

5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO:

Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARAGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable

en todas las condiciones.

PARAGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

PARAGRAFO B.1.5.1.3. Debe diseñarse para que proporcione garantías de aseo y facilidad de mantenimiento evitando recodos y esquinas inaccesibles por las herramientas de limpieza. PARAGRAFO B.1.5.1.4. Los sumideros de los ductos de conducción de aguas lluvias deberán

proveerse de rejillas que soporten cargas de hasta 300 kg/m2 y que sean fácilmente desmontables por el personal de mantenimiento. PARAGRAFO B.1.5.1.5. No podrán constituir estos sumideros,
obstáculos para el paso de peatones, debiendo sus rejillas formar, con el piso adyacente, una superficie continua.

PARAGRAFO 8.1.5.1.6. Las escaleras o rampas implicadas en estas zonas duras exteriores deberán cumplir con los requisitos mínimos que al respecto determinen las normas contenidas en los artículos

8.3.83 y 8.3.8.6 de este Código Sección D.3.4 DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS

ARTÍCULO D.3.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir las edificaciones del Distrito Capital de Santafé de Bogotá, en lo referente a sistemas de desagüe de aguas fluvias PARAGRAFO D.3.4.1.1. Las edificaciones

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

deben localizarse en terrenos que permitan el drenaje por gravedad de las aguas lluvias ARTÍCULO D.3.4.2. Prohibiciones. Deben aplicarse las prohibiciones siguientes para los sistemas de drenaje de aguas lluvias.

PARAGRAFO D.3.4.2.1. Aun cuando el sistema de desagüe del sector sea combinado, no se permite usar un sistema combinado de evacuación de aguas negras y aguas lluvias. PARAGRAFO D.3.4.2.2. Las aguas lluvias no deben dejarse caer directamente de la cubierta o por medio de gárgolas desde alturas mayores de 3.50 metros De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003: TITULO IT PARA LA SEGURIDAD CAPITULO B 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 (1130) ARTICULO 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"

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. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE", "3, HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS", "4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION", "5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO",*** 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 **EDIFICIO CROWN** 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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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:

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. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE", "3, HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS", "4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION", "5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO",*** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **24-381B del 20 de septiembre de 2024** situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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**, GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, 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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, 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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 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).*

[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"

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

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

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 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**.

[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"

(IPC-F) 152,27
VP= (VH) $77.400 ---------- = $ 17.080.722
(IPC-I) 0,69

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. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE", "3, HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS", "4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION", "5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO",*** evidenciados en el apartamento 1202 torre 1 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, 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 No. **24-381B del 20 de septiembre 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos ***"1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE", "3, HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS", "4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION", "5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO "*,** evidenciados en la zona privada del apartamento 206 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, 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. **24-381B del 20 de septiembre 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico gerardo_merchan29@yahoo.es, 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 206 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección **calle 74 A # 65-30 apartamento 206** 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

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 **1-2024-15652 del 19 de abril de 2024**, presentada por **NILSA OLIVA CALDERON Y SHOLANLLY VALENZUELA**, en calidad de propietarias del apartamento 306 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN,** con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas privadas** de dicho inmueble, ubicado en la **calle 74 A # 65-30** en la ciudad de Bogotá D.C., en contra la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-15652-3.**

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 **20021017.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1],, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-24355 del 14 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 **2-2024-24356 del 14 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 **2-2024-30748 y 2-2024-30754,** todos**, del 24 de junio de 2024,** se comunicó a la sociedad enajenadora, y a la propietaria del apartamento 306 proyecto de vivienda respectivamente, que el día **18 de julio de 2024 a las 09:30 am**, se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Mediante radicado No. **1-2024-25687 del 9 de julio de 2024,** la investigada presenta actas de entrega de los apartamentos 206-306 y 406, del proyecto de vivienda.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió **SHOLANLLY VALENZUELA,** en su calidad de propietaria del apartamento 306 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN;** 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. **24-381A del 20 de septiembre de 2024,** en el cual se concluyó:

"(...) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: zona privada - 31 de marzo de 2022

1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES:

En la queja se menciona "... Decidiendo esperar a que se instalaran los contadores de servicios públicos (agua, luz, gas), para poder habitar el bien inmueble, situación que no he podido adelantar por el mal estado del edificio, como la entrega de todas las zonas comunes...", "... El 15 de octubre 2023 el señor Camilo merchán se puso en contacto conmigo vía telefónica para pedir dinero con el fin de hacer revisión técnica RETIE y obtener aprobación para solicitar contadores de luz con la empresa de energía, a lo cual me negué ya que esto es responsabilidad de la constructora...".

Se ingreso al proyecto EDIFICIO CROWN, para dar inicio a la diligencia, luego nos dirigimos al inmueble N.306 (imágenes N. 1 y N.3), el cual al abrirlo se sintió fuerte mal olor a cañería, humedad y con olor a gas.

A lo que la propietaria indica que el registro del gas está cerrado hace días, al mismo tiempo aclara que el servicio de gas fue instalado aproximadamente en el mes de junio de 2024 por gestión (Imagen N.4) y petición de ella a la empresa de gas natural, la cual le menciono que realizaba la instalación bajo su propio riesgo.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

Al mismo tiempo y teniendo en cuenta lo mencionado por la propietaria en su escrito, se verificó en la diligencia que apartamento 306 no cuenta con los medidores correspondientes de Energía y Acueducto.

*Por lo tanto, por este hecho se establece deficiencia constructiva **GRAVE** que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas contraviniendo lo prescrito en la Ley 66 de 1968.*

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

c. 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).

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

2. HUMEDAD EN EL AREA DE SALA-COMEDOR:

Se continuó la diligencia ingresando al apartamento, en el cual se sintió un olor a humedad, por lo que la propietaria menciona que es uno de los motivos que trata de pasar el menor tiempo posible en él, ya que ha presentado problemas de salud. Se observan algunas áreas de las paredes de la sala comedor con huella de filtración principalmente en la pared que colinda con el punto fijo (Imagen N.4 y N.5).

La propietaria aclara que por el estado en el que estaba el inmueble principalmente la pared que limita con las escaleras decidió pintarlo hace aproximadamente 3 meses, pero que la humedad comenzó a salir de nuevo. Al mismo tiempo, comenta que cuando llueve se filtra el agua al apartamento por la pared que colinda con el punto fijo (Imagen N.6).

*Por lo anterior, por este hecho se establece deficiencia constructiva **GRAVE** que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas contraviniendo lo prescrito en el Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:*

PROPOSITO Y ALCANCE

Sección A. 1.1. PROPOSITO

ARTÍCULO A.1.1.1 El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.

Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES
ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

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

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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

PARAGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su

desprendimiento, sopladura o fisuramiento.

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

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

B.5.3.3 3.2. Arena. Sólo debe utilizarse arena de río.

B.5.3.3.3.3. Agua. El agua debe ser pura y estar libre de todo tipo de impurezas y materiales extraños. B.5.3.3.3.4. Aditivos. Los aditivos utilizados deben formar un delgado extracto hidrófobo dentro de los poros y vacíos y sobre las superficies de mortero. Además, debe reducir el tamaño y cantidad de los poros capilares para impedir la penetración del agua aún con presión hidrostática.

De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003:

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

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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

(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.

3. HUMEDAD EN EL BAÑO:

4. DESPRENDIMIENTO ACABADOS EN EL BAÑO:

5. HUMEDADES Y FISURA EN HABITACION Y AREA DE LAVADO:

En el punto la queja enuncia además de la humedad que se presenta en el apartamento la cual ya se he corregido en dos oportunidades (adjunto fotos).....

En el inmueble la propietaria nos gula hacia el baño, en el cual se observa huella de humedad principalmente en el área y/o pared de la ubicación del lavamanos, sanitario e instalación de la ventana de ventilación natural (Imagen N.7 a la N.10), que colinda con la fachada lateral del proyecto (Imagen N.11).

La propietaria enuncia que el baño lo mando a enchapar ella (área de la ducha), al igual que los accesorios del mismo, sin embargo, menciona que estos se viven desprendiendo continuamente.

Se continuo hacia la habitación del inmueble evidenciándose huella de humedad (Imágenes N. 12 a la N. 14), pared la cual colinda con la fachada lateral del edificio.

*Así las cosas, por las filtraciones se establece deficiencia constructiva **GRAVE** que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas contraviniendo lo prescrito en el Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:*

PROPOSITO Y ALCANCE Sección A. 1.1. PROPOSITO

ARTÍCULO A.1.1.1 El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO 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. ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas. Sección B.4.2.1 GENERAL

Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobre techos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo PARAGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003: 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 norma: 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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

(1130) ARTICULO 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.

6. MAL OLOR EN EL BAÑO:

En el escrito menciona sobre la queja "... toda vez que primero el inmueble me fue entregado en octubre de 2021 y no lo he podido habitar, no solo por la falta de servicio de energía, sino por el mal olor a cañerías que se percibe en el apartamento 306 y el edificio en general...", inundaciones por... inundaciones por lluvia o devolución de aguas negras, que genera situaciones peligrosas para poder habitar el inmueble como mujer de la tercera edad

Como se enuncia en el primer hecho del informe, al ingresar al inmueble este presentaba un fuerte olor a cañería, humedad y gas.

La propietaria menciona al respecto que en ocasiones las aguas negras y/o residuales se han devuelto por la tubería del baño, como lo enuncia en el escrito.

*Así las cosas, por este hecho se establece deficiencia constructiva **GRAVE** que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas contraviniendo lo prescrito en el Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:*

CAPÍTULO D.3-INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Sección D.3.1 GENERAL

ARTÍCULO D.3.1.1. Propósito y alcance.

El propósito de este capítulo es fijar las normas mínimas de saneamiento, seguridad y calidad de las instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones que se construyan, modifiquen o remodelen en el área del Distrito Especial de Bogotá.

PARAGRAFO D.3.1.2.3. Los recorridos de instalaciones hidráulicas verticales comunes deben hacerse por zonas comunes de la edificación, de modo que la inspección de dichas instalaciones no dependa del acceso a espacios particulares.

PARAGRAFO D.3.1.2.4. Los cruces de tuberías con estructuras deben efectuarse en forma tal que se cumpla con las disposiciones de la sección C.6.3 del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, Decreto 1400 de 1984.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

Sección D.3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

ARTICULO D.3.3.1. General

Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras.

PARAGRAFO D.3.3.1.1. Toda habitación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas negras y previsiones para la adecuada conducción y disposición de aguas lluvias PARAGRAFO D.3.3.1.2. Todos los aparatos de plomería, accesorios, artefactos y drenajes usados para recibir o descargar aguas negras, o usadas deben conectarse al sistema de drenaje de la edificación, de acuerdo con los requerimientos de este capítulo.

PARAGRAFO D.3.3.1.6. Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de manera que permitan un rápido escurrimiento de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones, no permitan el vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la polución del agua. PARAGRAFO D.3.3.3.3. Toda tubería que vaya incrustada en placa debe tener uniones totalmente herméticas.

ARTÍCULO D.3.3.5. Sistema de ventilación. Los sistemas de desagüe de las aguas negras deben ventilarse, mediante un sistema que cumpla con los requisitos siguientes:

PARAGRAFO D.3.3.5.2. El sistema de desagüe debe ventilarse adecuadamente con el fin de mantener la presión atmosférica en todo momento y proteger el sello de agua de los aparatos sanitarios.

PARÁGRAFO D.3.3.6.5. Las tuberías que puedan estar sujetas a vibraciones deben protegerse mediante una capa de felpa o material similar en los puntos de soporte. PARAGRAFO D.3.3.6.8. Las tuberías de desagües que vayan colgantes en sótanos, cielo rasos y

por ductos deben ir soportadas por abrazaderas metálicas. El espaciamiento máximo de éstas se muestra en la tabla D.3-12.

7. BALCON SIN TERMINAR:

Se continuo el recorrido por el inmueble hasta el balcón (Imágenes N.10 a la N.12), el cual se encontraba sin sifón y la puerta tenía dificultad para abrir y cerrar. La

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

propietaria menciona que cuando llueve se entra el agua a la habitación por la puerta al igual que el calentador instalado en el balcón se encuentra sin funcionar.

*Por lo anterior, por este hecho se establece deficiencia constructiva **GRAVE** que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas contraviniendo lo prescrito en el Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:*

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B. 1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARAGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARAGRAFO B. 1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos. PARAGRAFO B. 1.5.1.3. Debe diseñarse para que proporcione garantías de aseo y facilidad de mantenimiento evitando recodos y esquinas inaccesibles por las herramientas de limpieza.

PARAGRAFO B.1.5.1.4. Los sumideros de los ductos de conducción de aguas lluvias deberán proveerse de rejillas que soporten cargas de hasta 300 kg/m2 y que sean fácilmente desmontables por el personal de mantenimiento.

PARAGRAFO 8.1.5.1.5. No podrán constituir estos sumideros, obstáculos para el paso de peatones, debiendo sus rejillas formar, con el piso adyacente, una superficie continua.

PARAGRAFO B 1.5.1.6. Las escaleras o rampas implicadas en estas zonas duras exteriores deberán cumplir con los requisitos mínimos que al respecto determinen las normas contenidas en los artículos B.3.8.3 y B.3.8.6 de este Código

Sección D.3.4 DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS

ARTICULO D.3.4.1. General Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir las edificaciones del Distrito Capital de Santafé de Bogotá, en lo referente a sistemas de desagüe de aguas lluvias.

PARAGRAFO D.3.4.1.1. Las edificaciones deben localizarse en terrenos que permitan el drenaje por gravedad de las aguas lluvias.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

ARTICULO D.3.4.2 Prohibiciones. Deben aplicarse las prohibiciones siguientes para los sistemas de drenaje de aguas lluvias.

PARAGRAFO D 3.4.2.1. Aun cuando el sistema de desagüe del sector sea combinado, no se permite usar un sistema combinado de evacuación de aguas negras y aguas lluvias

PARAGRAFO D.3.4.2.2. Las aguas lluvias no deben dejarse caer directamente de la cubierta o por medio de gárgolas desde alturas mayores de 3.50 metros.

De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003:

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

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) ARTICULO 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. **853 de 5 de mayo 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 24-381A del 20 de septiembre de 2024**, producto de la visita técnica realizada el **día 18 de julio de 2024**, al proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 853 de 5 de mayo de 2025** fue citada electrónicamente para notificación personal a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 201786** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 28 de julio de 2025.**

Seguidamente mediante aviso se notificó a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 208603** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 14 de agosto de 2025.**

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 853 de 5 de mayo de 2025** fue comunicado al administrador, a la propietaria del apartamento 306 del proyecto de vivienda, electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 201787** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 28 de julio de 2025.**

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 853 de 5 de mayo 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 2608 del 19 de diciembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (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 **5 de enero de 2026,** según **ID MENSAJE 273470 y 273454** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2608 del 19 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN.**

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. **24-381A del 20 de septiembre de 2024**, se determinó que los hallazgos: **"1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. HUMEDAD EN EL AREA DE SALA-COMEDOR", "3. HUMEDAD EN EL BAÑO", "4. DESPRENDIMIENTO ACABADOS EN EL BAÑO", "5. HUMEDADES Y FISURA EN HABITACIÓN Y AREA DE LAVADO", "6. MAL OLOR EN EL BAÑO" Y "7. BALCON SIN TERMINAR",** 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 controvierta el hallazgo objeto de este trámite. Igualmente, no existen otros elementos probatorios distintos al informe de verificación de hechos **No. 24-381A del 20 de septiembre 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. 24-381A del 20 de septiembre 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 privada** del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, 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. **24-381A del 20 de septiembre de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hallazgos **"1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. HUMEDAD EN EL AREA DE SALA-COMEDOR", "3. HUMEDAD EN EL BAÑO", "4. DESPRENDIMIENTO ACABADOS EN EL BAÑO", "5.**

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

HUMEDADES Y FISURA EN HABITACIÓN Y AREA DE LAVADO", "6. MAL OLOR EN EL BAÑO" Y "7. BALCON SIN TERMINAR", 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 el hallazgo **"1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. HUMEDAD EN EL AREA DE SALA-COMEDOR", "3. HUMEDAD EN EL BAÑO", "4. DESPRENDIMIENTO ACABADOS EN EL BAÑO", "5. HUMEDADES Y FISURA EN HABITACIÓN Y AREA DE LAVADO", "6. MAL OLOR EN EL BAÑO" Y "7. BALCON SIN TERMINAR",** 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, en los siguientes casos:

1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES:

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

c. 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).

2. HUMEDAD EN EL AREA DE SALA-COMEDOR:

Lo prescrito en el Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

PROPOSITO Y ALCANCE

Sección A. 1.1. PROPOSITO

ARTÍCULO A.1.1.1 El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.

Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES
ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

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

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

PARAGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su

desprendimiento, sopladura o fisuramiento.

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

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

B.5.3.3 3.2. Arena. Sólo debe utilizarse arena de río.

B.5.3.3.3.3. Agua. El agua debe ser pura y estar libre de todo tipo de impurezas y materiales extraños. B.5.3.3.3.4. Aditivos. Los aditivos utilizados deben formar un

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

delgado extracto hidrófobo dentro de los poros y vacíos y sobre las superficies de mortero. Además, debe reducir el tamaño y cantidad de los poros capilares para impedir la penetración del agua aún con presión hidrostática.

De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003:

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

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.

3. HUMEDAD EN EL BAÑO:

4. DESPRENDIMIENTO ACABADOS EN EL BAÑO:

5. HUMEDADES Y FISURA EN HABITACION Y AREA DE LAVADO:

Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:

PROPOSITO Y ALCANCE Sección A. 1.1. PROPOSITO

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

ARTÍCULO A.1.1.1 El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.

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. ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas. Sección B.4.2.1 GENERAL

Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobre techos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo PARAGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003: 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 norma: ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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) ARTICULO 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.

6. MAL OLOR EN EL BAÑO:

Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:

CAPÍTULO D.3-INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Sección D.3.1 GENERAL

ARTÍCULO D.3.1.1. Propósito y alcance.

El propósito de este capítulo es fijar las normas mínimas de saneamiento, seguridad y calidad de las instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones que se construyan, modifiquen o remodelen en el área del Distrito Especial de Bogotá.

PARAGRAFO D.3.1.2.3. Los recorridos de instalaciones hidráulicas verticales comunes deben hacerse por zonas comunes de la edificación, de modo que la inspección de dichas instalaciones no dependa del acceso a espacios particulares.

PARAGRAFO D.3.1.2.4. Los cruces de tuberías con estructuras deben efectuarse en forma tal que se cumpla con las disposiciones de la sección C.6.3 del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, Decreto 1400 de 1984.

Sección D.3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

ARTICULO D.3.3.1. General

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras.

PARAGRAFO D.3.3.1.1. Toda habitación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas negras y previsiones para la adecuada conducción y disposición de aguas lluvias PARAGRAFO D.3.3.1.2. Todos los aparatos de plomería, accesorios, artefactos y drenajes usados para recibir o descargar aguas negras, o usadas deben conectarse al sistema de drenaje de la edificación , de acuerdo con los requerimientos de este capítulo.

PARAGRAFO D.3.3.1.6. Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de manera que permitan un rápido escurrimiento de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones, no permitan el vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la polución del agua. PARAGRAFO D.3.3.3.3. Toda tubería que vaya incrustada en placa debe tener uniones totalmente herméticas.

ARTÍCULO D.3.3.5. Sistema de ventilación. Los sistemas de desagüe de las aguas negras deben ventilarse, mediante un sistema que cumpla con los requisitos siguientes:

PARAGRAFO D.3.3.5.2. El sistema de desagüe debe ventilarse adecuadamente con el fin de mantener la presión atmosférica en todo momento y proteger el sello de agua de los aparatos sanitarios.

PARÁGRAFO D.3.3.6.5. Las tuberías que puedan estar sujetas a vibraciones deben protegerse mediante una capa de felpa o material similar en los puntos de soporte. PARAGRAFO D.3.3.6.8. Las tuberías de desagües que vayan colgantes en sótanos, cielos rasos y por ductos deben ir soportadas por abrazaderas metálicas. El espaciamiento máximo de éstas se muestra en la tabla D.3-12.

7. BALCON SIN TERMINAR:

Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B. 1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARAGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

PARAGRAFO B. 1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos. PARAGRAFO B. 1.5.1.3. Debe diseñarse para que proporcione garantías de aseo y facilidad de mantenimiento evitando recodos y esquinas inaccesibles por las herramientas de limpieza.

PARAGRAFO B.1.5.1.4. Los sumideros de los ductos de conducción de aguas lluvias deberán proveerse de rejillas que soporten cargas de hasta 300 kg/m2 y que sean fácilmente desmontables por el personal de mantenimiento.

PARAGRAFO 8.1.5.1.5. No podrán constituir estos sumideros, obstáculos para el paso de peatones, debiendo sus rejillas formar, con el piso adyacente, una superficie continua.

PARAGRAFO B 1.5.1.6. Las escaleras o rampas implicadas en estas zonas duras exteriores deberán cumplir con los requisitos mínimos que al respecto determinen las normas contenidas en los artículos B.3.8.3 y B.3.8.6 de este Código

Sección D.3.4 DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS

ARTICULO D.3.4.1. General Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir las edificaciones del Distrito Capital de Santafé de Bogotá, en lo referente a sistemas de desagüe de aguas lluvias.

PARAGRAFO D.3.4.1.1. Las edificaciones deben localizarse en terrenos que permitan el drenaje por gravedad de las aguas lluvias.

ARTICULO D.3.4.2 Prohibiciones. Deben aplicarse las prohibiciones siguientes para los sistemas de drenaje de aguas lluvias.

PARAGRAFO D 3.4.2.1. Aun cuando el sistema de desagüe del sector sea combinado, no se permite usar un sistema combinado de evacuación de aguas negras y aguas lluvias

PARAGRAFO D.3.4.2.2. Las aguas lluvias no deben dejarse caer directamente de la cubierta o por medio de gárgolas desde alturas mayores de 3.50 metros.

De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003:

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 (1130) ARTICULO 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".

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. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. HUMEDAD EN EL AREA DE SALA-COMEDOR", "3. HUMEDAD EN EL BAÑO", "4. DESPRENDIMIENTO ACABADOS EN EL BAÑO", "5. HUMEDADES Y FISURA EN HABITACIÓN Y AREA DE LAVADO", "6. MAL OLOR EN EL BAÑO" Y "7. BALCON SIN TERMINAR",** 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 **EDIFICIO CROWN** 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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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:

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. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. HUMEDAD EN EL AREA DE SALA-COMEDOR", "3. HUMEDAD EN EL BAÑO", "4. DESPRENDIMIENTO ACABADOS EN EL BAÑO", "5. HUMEDADES Y FISURA EN HABITACIÓN Y AREA DE LAVADO", "6. MAL OLOR EN EL BAÑO" Y "7. BALCON SIN TERMINAR",** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **24-381A del 20 de septiembre 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**, GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, 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

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 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***

[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"

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 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 **NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS ($93.600) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS ($20.655.757) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**.

[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"

(IPC-F) 152,27
VP= (VH) $93.600 ---------- = $ 20.655.757
(IPC-I) 0,69

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. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. HUMEDAD EN EL AREA DE SALA-COMEDOR", "3. HUMEDAD EN EL BAÑO", "4. DESPRENDIMIENTO ACABADOS EN EL BAÑO", "5. HUMEDADES Y FISURA EN HABITACIÓN Y AREA DE LAVADO", "6. MAL OLOR EN EL BAÑO" Y "7. BALCON SIN TERMINAR",** evidenciados en el apartamento 1202 torre 1 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, 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 No. **24-381A del 20 de septiembre 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), multa por valor de **NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS ($93.600) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS ($20.655.757) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (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. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES", "2. HUMEDAD EN EL AREA DE SALA-COMEDOR", "3. HUMEDAD EN EL BAÑO", "4. DESPRENDIMIENTO ACABADOS EN EL BAÑO", "5. HUMEDADES Y FISURA EN HABITACIÓN Y AREA DE LAVADO", "6. MAL OLOR EN EL BAÑO" Y "7. BALCON SIN TERMINAR",** evidenciados en la zona privada del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, 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. **24-381A del 20 de septiembre 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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (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.

RESOLUCIÓN No. DEL DE FEBRERO DE 2026

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

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 **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8,** y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico gerardo_merchan29@yahoo.es , 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 306 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico sholvalenzuela@hotmail.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

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”

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO 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 **1-2024-1879 del 19 de enero de 2024**, asumida de oficio del proyecto de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL PH ALEJANDRA,** con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en el área común de dicho inmueble, ubicado en la **CALLE 33 SUR # 26 D-42** en la ciudad de Bogotá D.C., en contra del enajenador **ISMAEL ENRIQUE MARTINEZ GARCIA,** identificado con **CC 79.473.828**, actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-1879 -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 no cuenta con registro de enajenación.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-30223 del 19 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 administrador y/o representante legal en su condición de quejoso mediante radicado **2-2024-30222 del 19 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 **NO** descorrió el traslado de la queja.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Entidad mediante radicados **2-2024-53879**, el cual se comunicó a través de correo electrónico el día 22 de noviembre de 2024 **y 2-2024-53880,** de la misma fecha**,** se comunicó a la sociedad enajenadora, y a la administración y/o representante legal del proyecto de vivienda respectivamente, que el día **29 de agosto de 2024 a las 11:30 am**,

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

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 no se pudo realizar dado que la comunicación no fue recibida por el administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda. En razón a lo anterior, se ofició nuevamente a las partes a través de los radicados **No. 2-2025-5927 y 2-2025-5927** del 13 de febrero de 2025, y se programó visita para el día **26 de febrero de 2025 a la 1:00 pm.**

Llegado el día de la visita, no asistieron las partes; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **25-056 del 10 de marzo de 2025,** en el cual se concluyó:

"(...) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: No se incluye información.

HALLAZGO

2. "Construcción más de 4 pisos infracción de altura"

El informe técnico 720 realizado por el arquitecto Jorge Andrés Moncaleano funcionario de la Alcaldía Local Rafael Uribe Uribe y a allegado a esta Secretaría por la misma, para lo demuestra competencia, frente a la altura permitida de 4 pisos y lo realizado en un total de 8 y 7 pisos superando en 4 y 3 pisos a lo permitido, durante la visita realizada por esta Secretaría, se pudo observar que en la actualidad el edificio está consolidada con una altura de 7 pisos en la parte frontal del edificio y 8 pisos en la parte posterior del mismo, sin que se pueda contar con los respetivos diseños estructurales y demás diseños para la envergadura de lo existente, con un incremento de mayores cargas muertas y vivas a la estructura para un edificio de 4 pisos según se evidencia en el informe, no permitiendo dar claridad frente a su comportamiento estructural y especialmente ante sismo.

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, se tiene que conforme a lo determinado en la Ley 400 de 1997:

ARTÍCULO 1 "La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan 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 éstas producen, reducir a

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos"

Parágrafo. Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulan 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."

Otro aspecto para tener en consideración es el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, donde aclara y manifiesta:

A.1.3.1. GENERAL "El diseño y construcción de una edificación sometida a este Reglamento debe llevarse a cabo como se indica a continuación. Las diferentes etapas de los estudios, construcción y supervisión técnica se amplían en las secciones pertinentes del Reglamento".

A.1.3.2. ESTUDIOS GEOTÉCNICOS "Debe realizarse una exploración del subsuelo en el lugar en que se va a construir la edificación, complementada con una consideración de sus alrededores para detectar, de ser el caso, movimientos de suelo. El alcance de la exploración y el programa de ensayos de laboratorio se establecen en el Titulo H" - Estudios Geotécnicos. El ingeniero geotecnista debe elaborar un informe en el cual relacione la exploración y los resultados obtenidos en el laboratorio, se den las recomendaciones que debe seguir el ingeniero estructural en el diseño de la cimentación y obras de contención, la definición de los efectos sísmicos locales. los procedimientos constructivos que debe emplear el constructor, y los aspectos especiales a ser tenidos en cuenta por el supervisor técnico. En el reporte se deben indicar los asentamientos esperados, su variabilidad en el tiempo y las medidas que deben tomarse para no afectar adversamente las construcciones vecinas. El reporte debe ir firmado, o rotulado, por un ingeniero civil facultado para este fin de acuerdo con la Ley 400 de 1997"

A.1.3.4 DISEÑO ESTRUCTURAL "El diseño estructural debe ser realizado por un ingeniero civil facultado para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997. La estructura de la edificación debe diseñarse para que tenga resistencia y rigidez adecuadas ante las cargas mínimas de diseño prescritas por el Reglamento y debe, además, verificarse que dispone de rigidez adecuada para limitar la deformabilidad ante las cargas de servicio, de tal manera que no se vea afectado el funcionamiento de la edificación.'

A.1.3.7 REVISIÓN DE LOS DISEÑOS "Los planos, memorias y estudios realizados deben ser revisados para efectos de la obtención de la licencia de construcción tal

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

como lo indica la Ley 400 de 1997, la Ley 388 de 1997 y sus respectivos reglamentos. Esta revisión debe ser realizada en la curaduría o en las oficinas o dependencias encargadas de estudiar, tramitar, y expedir las licencias de construcción, o bien por un profesional independiente, a costo de quien solicita la licencia. Los revisores de los diseños deben tener las cualidades establecidas en la Ley 400 de 1997"

A.1.3.8 CONSTRUCCIÓN "La construcción de la estructura, y de los elementos no estructurales, de la edificación se realiza de acuerdo con los requisitos propios del material, para el grado de capacidad de disipación de energía para el cual fue diseñada, y bajo una supervisión técnica, cuando así lo exija la Ley 400 de 1997, realizada de acuerdo con los requisitos del Título 1. En la construcción deben cumplirse los requisitos dados por el Reglamento para cada material estructural y seguirse los procedimientos y especificaciones dados por los diseñadores. La dirección de la construcción debe ser realizada por un ingeniero civil, o arquitecto, o un ingeniero mecánico para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, facultados para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997, o un constructor en arquitectura o ingeniería facultado para este fin por la Ley 1229 de 2008.

En razón a lo descrito anteriormente, se evidencia que no se cumplió con la construcción conforme a la altura y a los planos aprobados para alturas de 4 pisos, constituyendo ***DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS Y DESMEJORAMIENTOS QUE AFECTAN LAS CONDICIONES ESTRUCTURALES FRENTE A LO APROBADO, calificándose COMO GRAVISIMA".***

A través de Auto No. **2304 de 09 de octubre de 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra el enajenador **ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828**, de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 25-056 del 10 de marzo de 2025**, producto de la visita técnica realizada el **día 24 de febrero de 2025**, al proyecto de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL PH ALEJANDRA**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 2304 de 09 de octubre de 2025** fue citada para notificación personal a la investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 243924 y 243925** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 27 de octubre de 2025.**

Mediante notificación por aviso de fecha **12 de noviembre de 2025** fue notificado el enajenador del auto **No. 2304 de 09 de octubre de 2025** como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 250337** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 12 de noviembre de 2025**

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 2304 de 09 de octubre de 2025** fue comunicado al ADMINISTRADOR del proyecto de vivienda, mediante radicado No. **2-2025-68561 del 20 de octubre de 2025.**

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 2304 de 09 de octubre 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 2616 del 29 de diciembre de 2025,** a ordenar correr traslado al enajenador **ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828**, para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado al investigado a través de correo electrónico de fecha **9 de febrero de 2026** según **ID MENSAJE 284162** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72. y al administrador y/o representante legal y/o apoderado del proyecto de vivienda en su condición de afectados mediante radicado No. **2-2026-12252** el cual **se comunicó el día 27 de febrero de 2026 como consta en el recibido de la misma.**

Vencido el término establecido en el **AUTO 2616 del 29 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:

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 el enajenador **ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828**, quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL PH ALEJANDRA.**

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.".*

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

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. **25-056 del 10 de marzo de 2025**, se determinó que el hallazgo: ***2. "Construcción más de 4 pisos infracción de altura",*** constituye deficiencia constructiva **GRAVISIMA** 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 controvierta el hallazgo objeto de este trámite. Igualmente, no existen otros elementos probatorios distintos al informe de verificación de hechos **No. 25-056 del 10 de marzo 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.

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

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. 25-056 del 10 de marzo 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 **GRAVISIMA** en el **área común** del proyecto de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL PH ALEJANDRA**, 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.

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

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. **25-056 del 10 de marzo de 2025** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hallazgos ***"2. "Construcción más de 4 pisos infracción de altura",*** constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMA**, 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 **GRAVISIMA** 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 ***"2. "Construcción más de 4 pisos infracción de altura",*** 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:*

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

(…)
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 gravísimas: *Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones estructurales o que amenacen ruina en todo o parte de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes o que ponga en peligro la vida de las personas****.:***

2. "Construcción más de 4 pisos infracción de altura"

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, se tiene que conforme a lo determinado en la Ley 400 de 1997:

ARTÍCULO 1 "La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan 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 éstas 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"

Parágrafo. Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulan 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."

Otro aspecto para tener en consideración es el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, donde aclara y manifiesta:

A.1.3.1. GENERAL "El diseño y construcción de una edificación sometida a este Reglamento debe llevarse a cabo como se indica a continuación. Las diferentes etapas de los estudios, construcción y supervisión técnica se amplían en las secciones pertinentes del Reglamento".

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

A.1.3.2. ESTUDIOS GEOTÉCNICOS "Debe realizarse una exploración del subsuelo en el lugar en que se va a construir la edificación, complementada con una consideración de sus alrededores para detectar, de ser el caso, movimientos de suelo. El alcance de la exploración y el programa de ensayos de laboratorio se establecen en el Titulo H" - Estudios Geotécnicos. El ingeniero geotecnista debe elaborar un informe en el cual relacione la exploración y los resultados obtenidos en el laboratorio, se den las recomendaciones que debe seguir el ingeniero estructural en el diseño de la cimentación y obras de contención, la definición de los efectos sísmicos locales. los procedimientos constructivos que debe emplear el constructor, y los aspectos especiales a ser tenidos en cuenta por el supervisor técnico. En el reporte se deben indicar los asentamientos esperados, su variabilidad en el tiempo y las medidas que deben tomarse para no afectar adversamente las construcciones vecinas. El reporte debe ir firmado, o rotulado, por un ingeniero civil facultado para este fin de acuerdo con la Ley 400 de 1997"

A.1.3.4 DISEÑO ESTRUCTURAL "El diseño estructural debe ser realizado por un ingeniero civil facultado para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997. La estructura de la edificación debe diseñarse para que tenga resistencia y rigidez adecuadas ante las cargas mínimas de diseño prescritas por el Reglamento y debe, además, verificarse que dispone de rigidez adecuada para limitar la deformabilidad ante las cargas de servicio, de tal manera que no se vea afectado el funcionamiento de la edificación.'

A.1.3.7 REVISIÓN DE LOS DISEÑOS "Los planos, memorias y estudios realizados deben ser revisados para efectos de la obtención de la licencia de construcción tal como lo indica la Ley 400 de 1997, la Ley 388 de 1997 y sus respectivos reglamentos. Esta revisión debe ser realizada en la curaduría o en las oficinas o dependencias encargadas de estudiar, tramitar, y expedir las licencias de construcción, o bien por un profesional independiente, a costo de quien solicita la licencia. Los revisores de los diseños deben tener las cualidades establecidas en la Ley 400 de 1997"

A.1.3.8 CONSTRUCCIÓN "La construcción de la estructura, y de los elementos no estructurales, de la edificación se realiza de acuerdo con los requisitos propios del material, para el grado de capacidad de disipación de energía para el cual fue diseñada, y bajo una supervisión técnica, cuando así lo exija la Ley 400 de 1997, realizada de acuerdo con los requisitos del Título 1. En la construcción deben cumplirse los requisitos dados por el Reglamento para cada material estructural y seguirse los procedimientos y especificaciones dados por los diseñadores. La dirección de la construcción debe ser realizada por un ingeniero civil, o arquitecto, o un ingeniero mecánico para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, facultados para este fin, de acuerdo con la Ley 400 de 1997, o un constructor en arquitectura o ingeniería facultado para este fin por la Ley 1229 de 2008.

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. 188 DEL 3 DE MARZO 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 ***2. "Construcción más de 4 pisos infracción de altura",*** calificada como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMA** respectivamente, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad común del proyecto de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL PH ALEJANDRA** 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, GRAVISIMA o gravísimo que se les 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:

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. 188 DEL 3 DE MARZO 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 enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en ***2. "Construcción más de 4 pisos infracción de altura",*** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMA**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **25-056 del 10 de marzo 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 el enajenador**, ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828,** 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 el enajenador **ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828**, 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 el enajenador **ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828**, 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 el enajenador **ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828**, 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 el enajenador **ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828**, 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 el enajenador **ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828**, 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

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

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[1].

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.*

[1] 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. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

> *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:

$$VP = (VH)\ \$500.000 \times \frac{\text{(IPC-F) } 154{,}07}{\text{(IPC-I) } 0{,}69} = \$\ 111.644.928$$

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 ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS ($ 2.232.899) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a CIENTO ONCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS ($111.644.928) 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[2]; 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

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

.

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

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 CINCO MIL PESOS ($75.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS ($16.746.739) M/CTE**, al enajenador **ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828**.

$$VP = (VH)\ \$75.000 \times \frac{\text{(IPC-F) } 154{,}07}{\text{(IPC-I) } 0{,}69} = \$\ 16.746.739$$

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 ***2. "Construcción más de 4 pisos infracción de altura"*** evidenciados en el proyecto de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL PH ALEJANDRA**, que constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMA** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **25-056 del 10 de marzo 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 al enajenador **ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828,** multa por valor de **SETENTA Y CINCO MIL PESOS ($75.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS ($16.746.739) M/CTE,** por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir al enajenador **ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828**, 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 ***2. "Construcción más de 4 pisos infracción de altura",*** evidenciados en la zona común del proyecto de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL PH ALEJANDRA**, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMA** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **25-056 del 10 de marzo 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 al enajenador **ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828**, 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

RESOLUCIÓN No. 188 DEL 3 DE MARZO DE 2026

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

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 al enajenador **ENRIQUE MARTINEZ GARCIA, identificado con CC 79.473.828** y/o de su Apoderado, mediante citación para notificación personal al correo electrónico enriquemartinez@hotmail.com, 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/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL PH ALEJANDRA**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección **calle 33 sur # 26 D - 42** 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 tres (3) días del mes de marzo 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. 166 DEL 2 DE MARZO 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 **3-2024-2731 del 22 de abril de 2024**, presentada de **OFICIO**, del proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES,** con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en el área **común** de dicho inmueble, ubicado en la **Carrera 75 No. 74 A-59** en la ciudad de Bogotá D.C., en contra la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S.,** identificada con **NIT 901.363.910-3,** y representada legalmente por el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA**(o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **3-2024-2731-1.**

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 **2021170.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1],, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-28291 del 7de 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 administrador y/o representante legal mediante radicado **2-2024-28416 del 11 de junio de 2024.**

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

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

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 **1|-2024-24668 de 27 de junio de 2024**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Entidad mediante radicados **2-2024-36921 Y 2-2024-36923 del 13 de agosto de 2023,** llegado el día de la visita se canceló en el entendido que no se pudo ingresar al inmueble, se volvió a requerir tanto a la sociedad enajenadora como al administrador del proyecto mediante radicados **2-2024-41276 y 2-2024-41279 del 9 de septiembre de 2024,** para visita el día **24 de septiembre 2024 y** dada solicitud del investigado mediante radicado No. **1-2024-34900** se suspendió la diligencia.

Es así que mediante radicado No. **2-2024-46453 y 2-2024-46452,** todos**, del 8 de octubre 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 **22 de octubre de 2024 a las 8:45 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 **ROBERTO VARGAS,** en su calidad de apoderado de la sociedad enajenadora; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-526 del 25 de noviembre de 2024,** en el cual se concluyó:

> *"(...) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O ÁREAS COMUNES: Dentro del expediente no se encontró registro de la fecha de entrega de las zonas comunes. En el acta de audiencia adjunta bajo el radicado 1-2024-24668, se menciona: "[...] Descargos: Indica: como responsable de la obra realicé el respectivo trámite de la licencia la cual aporto al proceso, debo señalar que la obra terminó en el año 2020 en el mes de octubre debido a la pandemia de Covid-19 y posteriormente se buscó la licencia para establecer el régimen de copropiedad ya que la notaría solicitó este requisito porque el propietario quiso dar en venta los apartamentos que se construyeron, esta es la razón por la cual la licencia tiene fecha de 2023. Y como es de su conocimiento las obras tienen caducidad de tres años, fenómeno que ya ocurrió para este edificio y por ello solicito no se imponga sanciones en contra de esta obra."*
>
> ***HALLAZGOS***
>
> *En la queja se menciona: "Cordial saludo: En desarrollo de nuestras funciones de Inspección, Vigilancia y Control, a las personas naturales y jurídicas que desarrollan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, y con el propósito*

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

de conocer la evolución y situación actual del proyecto de vivienda EDIFICIO ARRAYANES que consta inicialmente para 8 Apartamentos NO VIS y está ubicado en la KR 75 74A 59, UPZ 30 BOYACÁ REAL, de la Localidad de Engativá; y que cuenta con la radicación de documentos para enajenación No. 400020230037, se practicó visita técnica el día 02 de febrero de 2024, mediante inspección visual exterior, se encontró un edificio de 6 pisos aparentemente terminado y parcialmente habitado, presuntamente con 9 unidades de vivienda. Al respecto, se requirió al enajenador mediante radicado 2-2024-15467 (adjunto copia). Damos traslado de la presente situación con el fin de que se adelanten las actuaciones a las que haya lugar".

La visita al Edificio Arrayanes se realizó en dos ocasiones:

- *Primera visita: 20 de agosto de 2024*

Comunicación citación enajenador. 2-2024-36923 entregado el 15 de agosto de 2024, adicionalmente fue exitosamente notificado al correo mararay380@gmail.com

- *Segunda visita: 22 de octubre de 2024*

Comunicación citación enajenador: 2-2024-46453 entregado el 09 de octubre de 2024, adicionalmente fue exitosamente notificado al correo mararay380@gmail.com

En ambas visitas, únicamente se realizó una inspección visual del edificio. Durante dichas diligencias estuvo presente el señor Roberto Vargas, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.302.951. En la primera visita, el señor Vargas se presentó como "arquitecto constructor, inquilino y arrendatario del apartamento 502". No obstante, en la segunda visita, se negó a firmar el acta correspondiente, a proporcionar su número de cédula nuevamente, o a detallar su relación con el enajenador del proyecto.

Por otro lado, el enajenador remitió múltiples comunicados a la secretaria solicitando información sobre el proceso. Dichos comunicados eran reiterativos, consistiendo en la misma solicitud:

<u>Comunicado 1-2024-30461:</u>

"Por medio de la presente, respetuosamente solicito se suspenda la visita programada para el día 20 de agosto, como quiera que para ejercer mi derecho de defensa y contradicción requiero copia del proceso y su análisis con el fin de precisar qué aspectos quiere verificar la Secretaria sobre el bien objeto del proceso.

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

Si bien, la construcción se realizó hace más de tres años, el Decreto 555 de 2021, permite la realización del reconocimiento de aquello que eventualmente tenga infracción.

Como ya aporté copia del fallo policivo que me sanciona como constructor, por haber hecho la obra, la ley me otorga Art. 135. Parágrafo 2 la oportunidad de buscar el reconocimiento de lo construido.

Solicito copia completa en medio magnético del proceso con el fin de enterarme con precisión de qué se me acusa y por qué se pretende allanar el edificio, siendo que solo un juez de la República puede ordenar esta acción.

Pido respetuosamente se me otorgue la posibilidad de ejercer mi derecho de defensa para lo cual solicito la copia del proceso y se me otorgue un término prudencial para analizarlo.

<u>Respuesta al Comunicado (2-2024-40323):</u>

"De manera preliminar me permito manifestarle que mediante radicado 2-2024-28291 del 7 de junio de 2024 (anexo a la presente), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo cuarto del Decreto Distrital 572 de 2015, corrió traslado de la queja del asunto, radicada por OFICIO del proyecto Edificio Arrayanes ubicado en la carrera 75 # 74°-59 de esta ciudad, para que se pronunciara sobre los hechos e indicara de manera puntual el término dentro del cual se dará la solución pertinente y que de no ser así, sirviera justificar las razones por las que no se efectuará intervención alguna.

En cuanto a la solicitud de que se le allegue copia del expediente y en lo referente a la manifestación de que "... (...) se pretende allanar el edificio... (...)" comillas nuestras, me permito manifestarle que, si bien se había remitido los anexos al oficio de traslado citado anteriormente, adjunto a la presente se remiten los anexos requeridos.

Frente a la manifestación de allanamiento, consideramos necesario hacer claridad que la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de cinco o más inmuebles destinados a vivienda con carácter oneroso, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D.C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y los Decretos Distritales 419 y 121 de 2008, modificados por los Decretos Distritales 572 de 2015 y 578 de 2011, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes.

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

(...) En cuanto hace referencia la solicitud de aplazar la visita programada para el día 20 de agosto conforme a lo indicado en nuestro radicado 2-2024-36923 del 13 de agosto de 2024, la visita fue realizada por la profesional, sin que se hubiese podido ingresar al inmueble, por lo que, atendiendo su solicitud, le informamos que se reprogramará visita de verificación de hechos, la cual será comunicada en forma oportuna, teniendo en cuenta la dirección por usted proporcionada KR 93A 75 10."

Comunicado 1-2024-34900:

"Por medio de la presente, respetuosamente solicito se suspenda la visita programada para el día 24 de septiembre, como quiera que para ejercer mi derecho de defensa y contradicción requiero copia del proceso y su análisis con el fin de precisar qué aspectos quiere verificar la Secretaría sobre el bien objeto del proceso.

La petición la realizo por segunda vez, porque no me llegó la copía del proceso y su análisis, como tampoco me llegó copia de la queja del asunto, ni qué entidad la radico. Si bien, la construcción se realizó hace más de tres años, el Decreto 555 de 2021, permite la realización del reconocimiento de aquello que eventualmente tenga infracción.

Como ya aporté copia del fallo policivo que me sanciona como constructor, por haber hecho la obra, la ley me otorga Art. 135. Parágrafo 2 la oportunidad de buscar el reconocimiento de lo construido.

Solicito copia completa en medio magnético del proceso con el fin de enterarme con precisión de qué se me acusa y por qué se pretende allanar el edificio, siendo que solo un juez de la República puede ordenar esta acción.

Pido respetuosamente se me otorgue la posibilidad de ejercer mi derecho de defensa para lo cual solicito la copia del proceso y se me otorgue un término prudencial para analizarlo."

Respuesta al Comunicado 2-2024-46200:

"De acuerdo con su solicitud, le reitero lo enunciado en el oficio No. 2-2024-40323 de fecha 4 de septiembre de 2024, recibido vía correo electrónico el día 4 de septiembre de 2024 y el cual enuncia (...)

En cuanto a la solicitud de que se le allegue copia del expediente y en lo referente a la manifestación de que "... (...) se pretende allanar el edificio... (...)" comillas nuestras, me permito manifestarle que, si bien se había remitido los anexos al oficio

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

de traslado citado anteriormente, adjunto a la presente se remiten los anexos requeridos.

En atención a su solicitud, le informamos que se reprogramará visita técnica de verificación de hechos, la cual le será comunicada en forma oportuna a las partes. Del trámite a seguir, se le comunicará de manera oportuna.

Comunicado 1-2024-38318:

"Por medio de la presente, respetuosamente solicito se suspenda la visita programada para el día 22 de octubre de 2024 a las 8:45 am, como quiera que para ejercer mi derecho de defensa y contradicción requiero copia del proceso y su análisis con el fin de precisar qué aspectos quiere verificar la secretaria sobre el bien objeto del proceso.

La petición la realizo por tercera vez, porque no me llegó la copia del proceso y su análisis como tampoco me llegó la copia de la petición del asunto, ni qué entidad jurídica o natural la interpuso.

Si bien, la construcción se realizó hace más de tres años, el Decreto 555 de 2021, permite la realización del reconocimiento de aquello que eventualmente tenga infracción.

Como ya aporté copia del fallo policivo que me sanciona como constructor, por haber hecho la obra, la ley me otorga Art. 135. Parágrafo 2 la oportunidad de buscar el reconocimiento de lo construido.

Solicito copia completa en medio magnético del proceso con el fin de enterarme con precisión de qué se me acusa y por qué se pretende allanar el edificio, siendo que solo un juez de la República puede ordenar esta acción.

Pido respetuosamente se me otorgue la posibilidad de ejercer mi derecho de defensa para lo cual solicito la copia del proceso y se me otorgue un término prudencial para analizarlo."

Respuesta al Comunicado 2-2024-52313:

"(...) En atención a su solicitud, le informamos que la visita se programó y realizó el día 22 de octubre de 2024, en la cual asistieron ambas partes, sin embargo, en la diligencia se negó a firmar el acta. (...)

En cuanto a su solicitud, se le informa que se REITERA que se han enviado en varias oportunidades la copia de la queja a la dirección física y correo electrónico

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

enunciados en los oficios recibidos por el aplicativo de la Entidad Sistema Integrado de Gestión Documental - SIGA, bajo los oficios con radicados N.2-2024-28291 de fecha 7 de junio de 2024-traslado de la queja N. 3-2024-2731 del 22 de abril de 2024 con siete (7) anexos y recibido bajo correo electrónico mamaray380@gmail.com el día 7 de junio de 2024; N.2- 2024-40323 de fecha 4 de septiembre de 2024, N.2-2024-46200 de fecha 7 de octubre de 2024 recibido correo electrónico mararay380@gmail.com el día de 2024, soportes los cuales se anexan a la presente."

Teniendo en cuenta estos antecedentes, se procede a analizar lo solicitado:

1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO

En la queja se menciona: "(...) (se solicita información] con el propósito de conocer la evolución y situación actual del proyecto de vivienda EDIFICIO ARRAYANES que consta inicialmente para 8 Apartamentos NO VIS y está ubicado en la KR 75 74A 59, UPZ 30 BOYACA REAL, de la Localidad de Engativá, y que cuenta con la radicación de documentos para enajenación No. 400020230037, se practicó visita técnica el día 02 de febrero de 2024, mediante inspección visual exterior, se encontró un edificio de 6 pisos aparentemente terminado y parcialmente habitado, presuntamente con 9 unidades de vivienda. (...)."

Como se mencionó anteriormente, en ninguna de las dos visitas realizadas fue posible ingresar al edificio para verificar internamente la situación actual del proyecto. No obstante, en las imágenes 3 y 4 se observa que, en el sexto piso, parece existir una unidad habitacional, lo cual sugiere que dicha área podría estar siendo utilizada como espacio de vivienda o estar destinada a tal propósito. Adicionalmente, en la imagen 5 se evidencia la construcción sobre el antejardin, la cual está sancionada en el acta de audiencia enviada bajo el radicado 1-2024-15467. Dicho documento sefiala: "La infracción de lo construido corresponde al área de antejardín, área que, en principio, es de 112 m no legalizables." (...)

Adicionalmente, como se puede observar en las imágenes 6, 7 y 8, existen nueve (9) contadores de gas y diez (10) contadores de energía eléctrica instalados y en funcionamiento. Esto sugiere que varias unidades habitacionales cuentan con los servicios básicos operativos, lo que podría indicar que dichas unidades están siendo ocupadas o están listas para ser habitadas. (...)

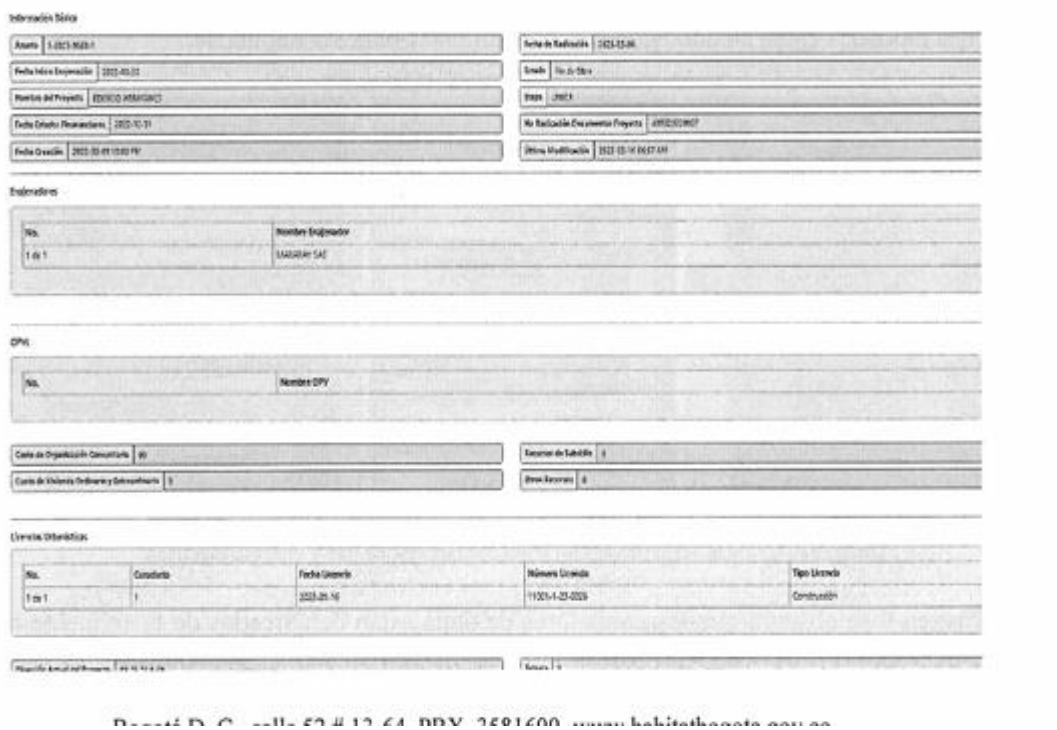
En la imagen 9 se observa que los contadores de agua están demarcados de la siguiente manera: (503), (502), (402), (302) y (202). En la imagen 10, por su parte, se identifican las siguientes demarcaciones: (201), (301), (401), (501) y (Zonas Comunes). Además, como se evidencia en la imagen 11, el contador marcado como

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

(503) no corresponde a ninguna de las ocho viviendas autorizadas en la licencia de construcción. (...)

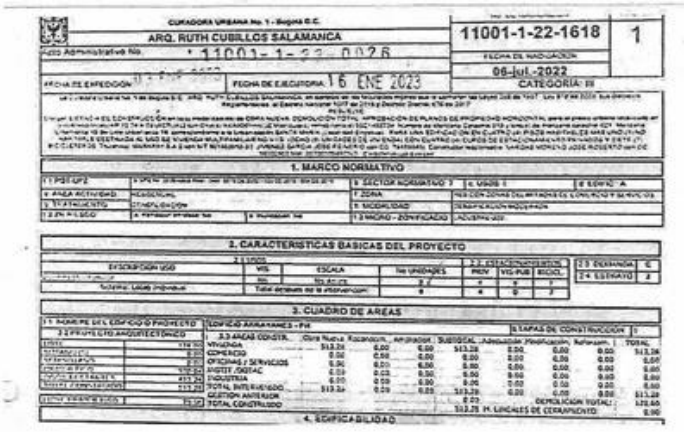
Verificando la radicación de documentos con el No. 400020230037 de fecha 08/03/2023, se encuentra solamente la licencia de construcción No. 11001-1-23-0026 con fecha ejecutoria del 16 de enero de 2023, con la cual la curaduría No. 1 aprobó los planos arquitectónicos que se adjuntan al presente informe. No se encuentra licencias de modificación



La licencia de construcción No. 11001-1-23-0026., especifica una construcción de 5 pisos, primer piso no habitable, para un total de 8 unidades de vivienda.

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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



CURADORA URBANA No 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

11001-1-22-1618 | 1

Acto Administrativo No. 11001-1-22-0026

FECHA DE EJECUTORIA 16 ENE 2023

06-jul-2022

CATEGORÍA: III

1. MARCO NORMATIVO

2. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

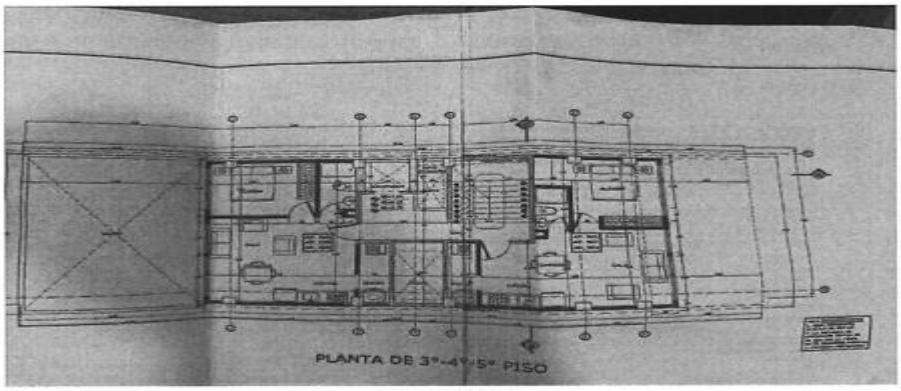
3. CUADRO DE AREAS

4. SOSTENIBILIDAD

En el plano arquitectónico aprobado por curaduría, se observa que se construyeron dos apartamentos por piso, lo que corresponde a los apartamentos 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, y 502.

En el plano de cubierta aprobado por curaduría, corresponde al foso del ascensor y la ubicación de s tanque de almacenamiento de agua potable. No se evidencia ningún otro tipo de construcción.

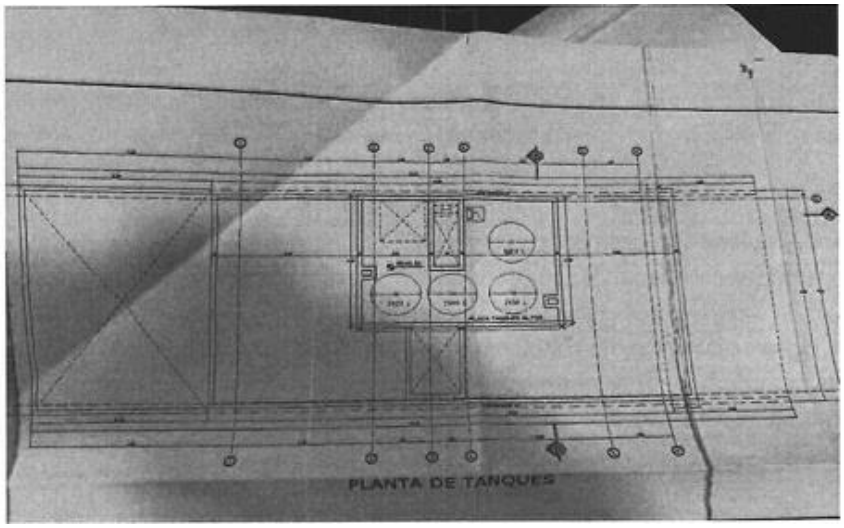
En el plano de fachadas aprobado por curaduría, se observa la fachada principal sobre la carrera 75 la fachada posterior, donde se observa la salida del foso del ascensor y la placa donde se ubican los tanques de almacenamiento de agua potable, no se observa ninguna otra construcción.

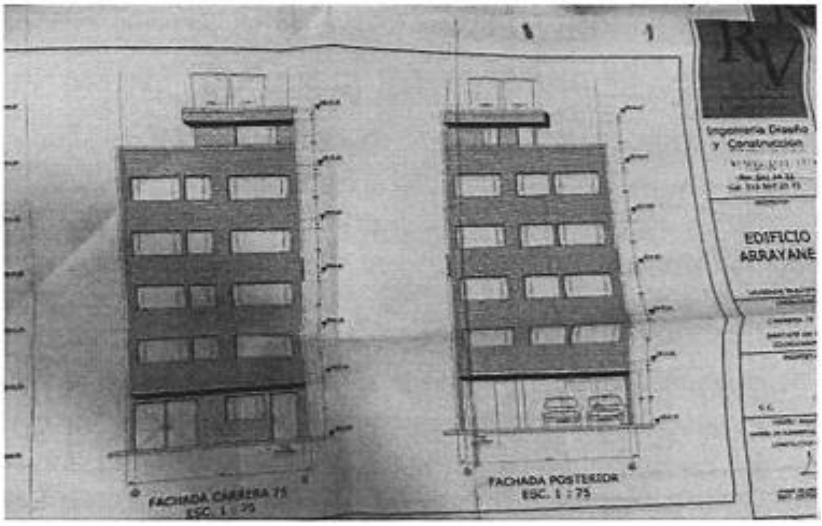


Planta piso 3, 4, 5

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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





Sin embargo, y de acuerdo con el registro fotográfico de la facha principal y posterior, se puede observar que en la parte frontal se instaló una pérgola a la salida del foso de ascensor y en la parte posterior se puede evidenciar una construcción de una unidad de vivienda, que correspondería al apartamento 503, de acuerdo con la identificación y numeración de las unidades de vivienda en los medidores de acueducto (9 para apartamentos y 1 de zonas comunes), igualmente los medidores de energía (9 para apartamentos y 1 de zonas comunes), y 9 medidores de gas. Por ello se puede concluir que existen 9 unidades de vivienda en la actualidad y que no corresponde a lo indicado en la licencia de construcción No. 11001-1-23-0026, ni a los planos aprobados por la curaduría No. 3. (...)

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

Teniendo en cuenta todo lo anterior, los hechos objeto de reclamación están incumpliendo lo establecido en la Ley 400 de 1997:

"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."

No obstante, a lo descrito anteriormente y en razón al Control Urbano que ha sido asignado a las Alcaldía Locales y sus inspecciones de Policía conforme a lo determinado por el Decreto 1077 de 2015, para efectos del presente informe, se procederá a referir no la infracción urbana ya demostrada en curso y sancionada por la Inspección de Policía de la Alcaldía Local de Engativá, sino el hecho constructivo que afecta al edificio para lo cual se tiene:

En cuanto al sistema estructural, En los planos arquitectónicos de planta y fachadas del proyecto, muestra placas de concreto para los cinco pisos, al igual que la placa de cubierta, no obstante, no se identifican elementos estructurales adicionales y aprobados para la placa del piso 6 (cubierta transitable).

De acuerdo con la construcción existente, en donde en contraste se ha evidenciado en la visita, la construcción en el piso 6, en donde no solo se remplazó el área de terraza comunal por una construcción privada, con un sistema estructural diferente, en el que sin lugar a dudas se incrementó la carga muerta y viva a la estructura aprobada y diseñada inicialmente, por lo que se considera que se disminuye el índice de seguridad del diseño estructural y no hay certeza de cuál será el comportamiento estructural de la edificación actualmente construida al momento de un sismo (terreno y/o temblor).

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, se tiene que conforme a lo determinado en la Ley 400 de 1997, y su Artículo 1° que indica que "Artículo J". - Objeto. La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan 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 éstas 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. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley.

Parágrafo Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulan 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.

En mérito de lo descrito anteriormente en razón a que de una parte no se cumplió con la construcción en estricto conforme a los planos aprobados para la estructura desde el inicio de la construcción, se evidencia una deficiencia constructiva y un desmejoramiento frente a lo aprobado que se calificada como ***GRAVISIMA****."*

A través de Auto No. **2330 de 17 de octubre 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3, y representada legalmente por el señor JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (o quien haga sus veces), por el hallazgo "***1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO***", de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 24-526 del 25 de noviembre de 2024**, producto de la visita técnica realizadas el **día 22 de octubre de 2024**, al proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 2330 de 17 de octubre 2025** fue notificado electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 249645** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 10 de noviembre de 2025.**

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 2330 de 17 de octubre 2025** fue comunicado a la administradora del proyecto de vivienda, mediante radicado 2-2025-74207 publicado en página web del **18 al 24 de noviembre de 2025.**

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 2330 de 17 de octubre 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 2552 del 11 de diciembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3, y representada legalmente por el señor JOSE**

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

REINERIO JIMENEZ GARCIA(o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada, a través de correo electrónico de fecha **19 de diciembre de 2025,** según **ID MENSAJE 268592 y** al administrador, representante legal y/o apoderado del proyecto de vivienda, mediante radicado 2-2025-89400 publicado en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat **del 19 al 25 de febrero de 2026.**

Vencido el término establecido en el **AUTO 2552 del 11 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:

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***

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

imponer las correspondientes sanciones (…)"

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3, y representada legalmente por el señor JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES.**

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

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

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. **24-526 del 25 de noviembre de 2024**, se determinó que los hallazgos: ***"1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO",*** constituye deficiencia constructiva **GRAVISIMA** 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 controvierta el hallazgo objeto de este trámite. Igualmente, no existen otros elementos probatorios distintos al informe de verificación de hechos **No. 24-526 del 25 de noviembre 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. 24-526 del 25 de noviembre 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

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

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 la deficiencia constructiva calificada como **GRAVISIMA** en el **área común** del proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**, 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

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

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. **24-526 del 25 de noviembre de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hallazgos ***"1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO"*** constituye deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMA**, 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 **GRAVISIMA** 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 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.*
(…)

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

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**:***

Teniendo en cuenta todo lo anterior, los hechos objeto de reclamación están incumpliendo lo establecido en la Ley 400 de 1997:

"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."

No obstante, a lo descrito anteriormente y en razón al Control Urbano que ha sido asignado a las Alcaldía Locales y sus inspecciones de Policía conforme a lo determinado por el Decreto 1077 de 2015, para efectos del presente informe, se procederá a referir no la infracción urbana ya demostrada en curso y sancionada por la Inspección de Policía de la Alcaldía Local de Engativá, sino el hecho constructivo que afecta al edificio para lo cual se tiene:

En cuanto al sistema estructural, En los planos arquitectónicos de planta y fachadas del proyecto, muestra placas de concreto para los cinco pisos, al igual que la placa de cubierta, no obstante, no se identifican elementos estructurales adicionales y aprobados para la placa del piso 6 (cubierta transitable).

De acuerdo con la construcción existente, en donde en contraste se ha evidenciado en la visita, la construcción en el piso 6, en donde no solo se remplazó el área de terraza comunal por una construcción privada, con un sistema estructural diferente, en el que sin lugar a dudas se incrementó la carga muerta y viva a la estructura aprobada y diseñada inicialmente, por lo que se considera que se disminuye el índice de seguridad del diseño estructural y no hay certeza de cuál será el comportamiento estructural de la edificación actualmente construida al momento de un sismo (terreno y/o temblor).

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, se tiene que conforme a lo determinado en la Ley 400 de 1997, y su Artículo 1° que indica que "Artículo J". - Objeto. La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas

> *indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan 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 éstas 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*
>
> *Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley.*
>
> *Parágrafo Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulan 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.*

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. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO",*** calificados como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMA** respectivamente, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad común del proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES** 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

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

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. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO"***[1] constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **24-526 del 25 de noviembre 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**, MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3,** 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 **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3**, 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 **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3**, 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 **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3**, 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 **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3**, 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 **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3**, 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. 166 DEL 2 DE MARZO 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. 166 DEL 2 DE MARZO 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:

$$VP = (VH)\ \$500.000 \times \frac{\text{(IPC-F) } 154{,}07}{\text{(IPC-I) } 0{,}69} = \$\ 111.644.928$$

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

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

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 ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS ($ 2.232.899) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a CIENTO ONCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS ($111.644.928) 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 CINCO MIL PESOS ($75.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS ($16.746.739) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3**.

$$VP = (VH)\ \$75.000 \frac{(IPC\text{-}F)\ 154{,}07}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 16.746.739$$

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. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO",*** evidenciados En el proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**, que constituyen deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMO** que afectan

[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. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

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

las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **24-526 del 25 de noviembre 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 **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3,** representada legalmente por el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (o quien haga sus veces), multa por valor de **SETENTA Y CINCO MIL PESOS ($75.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS ($16.746.739) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3, y representada legalmente por el señor JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (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. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO",*** evidenciados en la zona privada del proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMA** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **24-526 del 25 de noviembre 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 **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3,** representada legalmente por el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (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. 166 DEL 2 DE MARZO 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 **MARARAY S.A.S.,** identificada con **NIT 901.363.910-3,** representada legalmente por el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico mararay380@gmail.com, según autorización dada en el RUES consultado el 25 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 administración del proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección **carrera 75 No. 74 A – 59 oficina administración** o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO 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 dos (2) días del mes de marzo 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

"Por el cual se declara el desistimiento tácito, se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa"

LA SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 653 de 2025, 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 **1-2024-36158 del 2 de octubre de 2024**, en consideración a que la señora **ADRIANA MARCELA CAMACHO PALACIOS**, propietaria del apartamento **2025 torre 5** del proyecto de vivienda **PORTOAMERICAS.** ubicado en la **Avenida calle 68 # 5-17** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.,** identificada con **NIT. 900.192.711-6,** representada legalmente por la señora **MARTHA JULIANA OSPINA RAMOS** (o quien haga sus veces) con ocasión de las presuntas afectaciones al interior de la **unidad privada,** actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2024-36158-1.**

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 referida sociedad es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y que le fue otorgado el registro de enajenación **2008020.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114° del Decreto Distrital 653 del 2025[1], mediante comunicación con radicado **2-2024-48548 del 21 de octubre 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. A su vez, dicho traslado fue comunicado a los propietarios de los apartamentos 505/608 y al administrador del proyecto de vivienda en cuestión con el radicado **2-2024-48547,** de la misma fecha, respectivamente.

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 presentó escrito de respuesta a la queja trasladada**.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2024-53474, 2-2024-53473** le comunicó a la sociedad enajenadora y al propietario/a del apartamento 2025, torre 5 del proyecto de vivienda en mención, respectivamente, que el **11 de**

[1] *"Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat".*

diciembre de 2024 a las 10:30 horas procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de queja.

Mediante radicado No. **1-2024-42185 del 21 de noviembre de 2024,** la enajenadora radicó de subsanación de hechos.

Llegado el día de la visita no se hizo presente el quejoso, fue así, que a mediante radicado **2-2024-57907 del 12 de diciembre de 2024** se le envió requerimiento para que justificara su inasistencia sin tener respuesta alguna por parte de este.

Así las cosas, en el informe de verificación de hechos **25-051 del 10 de marzo de 2025** se concluyó lo siguiente:

"HALLAZGOS

A la visita de técnica de verificación de hechos NO asistió el quejoso.

Según lo señalado en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015, se procedió a citar a visita de verificación de hechos para el día 11 de diciembre de 2024 a las 10:30 horas, la cual se comunicó mediante oficio 2-2024-53473 del 20 de noviembre de 2024 y recibido el 21 de noviembre de 2024 en la portería del edificio del quejoso, lo cual consta en consta en la guía de correspondencia como se acredita en el expediente de la queja.

Se le requirió mediante radicado 2-2024-57907 del 12 de diciembre de 2024, para que manifestara los motivos de la inasistencia, tal como lo dispone el artículo quinto del Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015, a la fecha del presente informe No ha sido recibida dicha respuesta.

Las comunicaciones de la citación a la visita fueron así:

Quejoso: 2-2024-53473 del 20 de noviembre de 2024

Enajenador: 2-2024-52284 del 20 de noviembre de 2024

Dado que han transcurrido más de 30 días desde la entrega del requerimiento y no se ha recibido respuesta, se entienden agotadas las actuaciones administrativas en la etapa de instrucción por inasistencia injustificada del quejoso.

Por otra parte, mediante escrito radicado con el número 1-2024-42185 del 21 de noviembre de 2024, la sociedad enajenadora acredita la subsanación.

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección,

vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993[2], que prevé: *"12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda"*, así mismo, atiende a las atribuciones conferidas por la ley y el reglamento.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto 78 de 1987[3], según la cual es función del Distrito de Bogotá *"Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales*".

Siendo así, corresponde al Distrito Capital y, en especial a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, así como, controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento frente a las normas que rigen dicha actividad a través de la imposición de órdenes, requerimientos y multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan, según lo establecen la Ley 66 de 1968[4] y el Decreto 2610 de 1979[5].

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019[6] señala que se *"(…) Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011.*".

En atención a lo expuesto, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para conocer y tramitar la queja presentada.

---

[2] *"Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá"*.
[3] *"Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)*.
[4] *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia"*.
[5] *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968"*.
[6] *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

2. Análisis del caso concreto

Teniendo en cuenta que el propietario del inmueble objeto de la queja no compareció a la visita técnica programada y que por ello fue requerido mediante radicado *No.* **2-2024-57907 entregado el 13 de diciembre de 2024**, para que en el término de un (1) mes justificara su inasistencia y que dicho plazo venció el **13 de enero de 2025**, sin que hubiera allegado respuesta alguna al respecto con destino a este trámite, se configuró el supuesto de que trata el parágrafo 2° del artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, para entender por desistida la queja, en tanto la norma en mención dispone: "*En los casos en que la visita técnica no pueda practicarse por la inasistencia del quejoso, el servidor de conocimiento le requerirá para que informe las razones que justifiquen su inasistencia. La queja se entenderá desistida si transcurrido un (1) mes desde la fecha del requerimiento, el quejoso no allegue la información solicitada*".

Por su parte, el parágrafo 2° del artículo 116 del citado Decreto prevé el proceder del ente sancionador ante el desistimiento tácito de la queja, en los siguientes términos:

> "*Parágrafo 2°. **Se procederá a la abstención y archivo del expediente, en los eventos de desistimiento tácito por parte del quejoso**, mediante acto administrativo motivado contra el cual **únicamente procederá el recurso de reposición**, sin perjuicio de que la queja pueda ser nuevamente presentada con el lleno de requisitos legales*" (Negrillas y subrayas por fuera del texto original).

Realizadas las anteriores precisiones, resulta claro que, con ocasión de la inasistencia injustificada del propietario/a del inmueble objeto de la queja a la visita de verificación de hechos, operó el desistimiento tácito de la queja y, en tal sentido, corresponde al Despacho abstenerse de la apertura de la investigación y disponer el archivo del expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR el desistimiento tácito de la queja **1-2024-36158-1** presentada en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.,** identificada con **NIT. 900.192.711-6,** representada legalmente por la señora **MARTHA JULIANA OSPINA RAMOS** (o quien haga sus veces) por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la abstención de la apertura de la investigación administrativa **1-2024-36158-1,** en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.,** identificada con **NIT. 900.192.711-6,** representada legalmente por la señora **MARTHA JULIANA OSPINA RAMOS** (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: ARCHIVAR la actuación **1-2024-36158-1,** en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.,** identificada con **NIT. 900.192.711-6,**

representada legalmente por la señora **MARTHA JULIANA OSPINA RAMOS** (o quien haga sus veces), una vez ejecutoriado el presente acto administrativo, como consecuencia de lo señalado en los artículos primero y segundo de esta providencia, y en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto, sin perjuicio de que la queja pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos legales.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al representante legal (o a quien haga sus veces) de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.,** identificada con **NIT. 860.058.070-6,** representada legalmente por la señora **MARTHA JULIANA OSPINA RAMOS** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico notificaciones.judiciales@constructoracapital.com, según autorización dada en el RUES consultado el 26 de febrero de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a la propietaria del apartamento **2025 torre 5** del proyecto de vivienda **PORTOAMERICAS** y**/**o a su apoderado, al correo electrónico anamarcela30@hotmail.com, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente Auto 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 y en el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO SÉPTIMO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los dos (2) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon Fredy Gómez – Abogada Contratista DICV.

Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV.

AUTO No. 308 DEL 3 DE MARZO DE 2026

"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, Decreto Distrital 653 del 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE:

Mediante Auto No. **1333 de 26 de junio de 2025**, este Despacho abrió investigación administrativa contra las sociedades enajenadoras **GERENCIA CONSTRUCCIÓN ARQUITECTURA S.A.S.,** identificada con **NIT 900.161.691-4** y **GRUPO ENKI S.A.S,** identificado con **NIT 901.272.793-7** respecto del hallazgo **"*1. NO hay independización de servicios públicos y faltan medidores de energía eléctrica*"** respecto del proyecto de vivienda **EDIFICIO MONTE VERDE- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la **CARRERA 8 D # 192-14** en la ciudad de Bogotá D.C., en consideración de la queja radicada con No. **1-2024-33823 del 13 de septiembre de 2024**, presentada por **ELIANA VANNESA HERRERA CORTES**, en calidad de administradora y/o representante legal del proyecto de vivienda y al informe de verificación de hechos **24-550 del 9 de diciembre de 2024**, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2024-33823-1.**

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 117 del Decreto Distrital 653 de 2025.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **1333 de 26 de junio de 2025**, fue notificado electrónicamente a las sociedades enajenadoras **GERENCIA CONSTRUCCIÓN ARQUITECTURA S.A.S.,** identificada con **NIT 900.161.691-4 y GRUPO ENKI S.A.S,** identificado con **NIT 901.272.793-7** , como consta en el acta respectiva., a través de correo electrónico de fecha **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 **206922 y 206923**, recibido el mismo día.

Este Despacho surtió la comunicación el día **22 de julio de 2025** por medio de radicado No. **2-2025-40342** del aludido Auto al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda, conforme al radicado que se evidencia de recibo de la misma.

El día 3 de septiembre de 2025, dentro del término, la sociedad enajenadora **GERENCIA CONSTRUCCIÓN ARQUITECTURA S.A.S**, mediante radicado **1-2025-45954,** presentó escrito

de Descargos pronunciándose sobre los hechos objeto de la presente investigación, donde manifestó la presunta subsanación de los hechos que originaron la presente investigación.

Precisado lo anterior, se pasa a citar, en lo pertinente, lo preceptuado en el artículo 112 del Decreto Distrital 653 de 2025, así:

> *"Artículo 112°. 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 117 del Decreto 653 de 2025, que fue otorgado a la investigada en el artículo segundo del Auto **1333 del 26 de junio 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 presentó escrito de Descargos mediante radicado No. **1-2025-45954 del 3 de septiembre de 2025**

- **Aporte, solicitud, decreto y práctica de pruebas:**

Como se señaló antes, la sociedad investigada presentó escrito de Descargos el **3 de septiembre de 2025**, con los radicado No. **1-2025-45954**, aportando lo siguiente:

- ANEXO – LEVANTAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA 1-03-2025
- ACTA DE RECIBO TÉCNICO C.S-ZN-2024-2911
- REQUERIMIENTO ENEL 22 DE ABRIL DE 2025
- RECIBOS DE PAGOS SERVICIO ENEL.
- REGISTRO FOTOGRAFICO.
- RECIBO ENEL CUENTA No. 8087425-1
- RECIBO ENEL CUENTA No 8094355-5
- RECIBO ENEL CUENTA No 8094355-5

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.

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 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 112 del Decreto Distrital 653 de 2025 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 **1-2024-33823-1** las pruebas documentales aportadas por la sociedad enajenadora, de acuerdo con lo relacionado 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 **GERENCIA CONSTRUCCIÓN ARQUITECTURA S.A.S.,** identificada con **NIT 900.161.691-4** representada por el liquidador **GERARDO ARIAS GARZÓN** (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 **1-2024-33823-1.,** adelantada en su contra.

ARTÍCULO CUARTO: Correr traslado a la sociedad enajenadora **GRUPO ENKI S.A.S,** identificado con **NIT 901.272.793-7** representada por el liquidador **ARIADNA ESTHER MARTÍN TOVAR** (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 **1-2024-33823-1.,** adelantada en su contra.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **GERENCIA CONSTRUCCIÓN ARQUITECTURA S.A.S.,** identificada con **NIT 900.161.691-4** representada por el liquidador **GERARDO ARIAS GARZÓN** (o quien haga sus veces) con registro de enajenación **2020141**, al correo electrónico nidia.rodriguez@gca-sa.com, o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Comunicar el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **GRUPO ENKI S.A.S,** identificado con **NIT 901.272.793-7** representada por el liquidador **ARIADNA ESTHER MARTÍN TOVAR** (o quien haga sus veces) con registro de enajenación **2020141**, al correo electrónico enkicontabilidad@gmail.com o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Comunicar el contenido del presente auto al propietario o a quién haga sus veces del apartamento 307 y parqueaderos 116 y 117 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MONTE VERDE- PROPIEDAD HORIZONTAL,** al correo electrónico jorge.mendez@sap.com o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO OCTAVO: 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 122 del Decreto 653 de 2015 y los artículos 40 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Dada en Bogotá, a los tres (3) días de marzo 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.