**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 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, 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 **1-2023-39234 del 20 de septiembre de 2023**, presentada por **ELIZABETH RINCON CORREDOR**, en calidad de administradora y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas comunes** de dicho inmueble, ubicado en la **Calle 140 # 22-23** de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S..**, identificada con **NIT. 900.343.276-2**, y representada legalmente por **GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2023-39234 -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 **2015023.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, mediante comunicación con radicado **2-2023-71455 del 5 de octubre 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 **2-2023-71177 del día 5 de octubre de 2023**.

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

De conformidad con lo establecido en el **artículo 115 del Decreto 653 de 2025**, esta entidad mediante radicados **2-2023-76366 del 1 de noviembre de 2023 y 2-2023-76366 del 1 de noviembre de 2023**, la Dirección 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 **22 de noviembre de 2023 a las 9:00 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. 214 DEL 12 DE MARZO 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 **ELIZABETH RINCÓN CORREDOR**, en calidad de quejosa, y por parte de la enajenadora, no se presentó representante alguno, como consta en la respectiva acta de visita.

Producto de dicha visita se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **23-701 del 6 diciembre de 2023**.

> *"(…)* ***FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O AREAS COMUNES:*** *Marzo de 2021*
>
> ***HALLAZGOS***
>
> ***1. Muros y cubierta en la terraza:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos, los propietarios de los apartamentos 501 y 502 intervinieron los muros y cubierta de la terraza, impermeabilizándolos dado a que se les estaba filtrando el agua en los apartamentos, con fecha: 18-11-2023.Estan pendientes por intervenir los muros de los apartamentos 504 y 505 con fecha establecida del: 25-11-2023.

*Por lo anterior**, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones**, dado que esto corresponde a labores de mantenimiento por parte de la propietaria y no comprometen al sistema estructural de la edificación.*

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

***Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES***

***ARTÍCULO A.3.5.1.*** *Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

***PARÁGRAFO A.3.5.1.1****. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

***2. Barandas en cubierta:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos, los propietarios exponen que las barandas de la cubierta no cumplen con la altura permitida. Se realizó la medición y se corroboró que la altura es de 1mtr.

***Por lo anterior, en este hecho objeto de verificación, NO se puede establecer la deficiencia constructiva o el desmejoramiento de especificaciones.***

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

Lo anterior, cumpliendo el ***ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***
***Sección B.10.4 ANTEPECHOS***
*En esta sección se especifican los requisitos mínimos que deben cumplir los antepechos.*
***ARTÍCULO B.10.4.1.*** *Todo antepecho que se coloque debe resistir una fuerza mínima de 75 kg/m aplicada en cualquier punto de su trayecto y en cualquier dirección.*
***ARTÍCULO B.10.4.2.*** *Se prohíbe la construcción de antepechos o barandas con vidrios u otro material quebradizo como único componente.*
***ARTÍCULO B.10.4.3.*** *Se deben colocar antepechos o medios similares de protección en todos los sitios donde un nivel de piso se localice a más de 1 m sobre el nivel del piso adyacente.*
***ARTÍCULO B.10.2.5.*** *Cercado de techos transitables.*
*Un techo o una azotea transitable, de fácil acceso mediante obras fijas, debe cercarse con baranda o parapeto de una altura mínima de 90 cm.*

***3. Filtraciones en cubierta:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que la impermeabilización tiene filtraciones de agua, afectando a los apartamentos del último piso.

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva catalogado como* ***AFECTACION GRAVE****, alterando las condiciones de uso de los bienes comunes.*

Lo anterior, incumpliendo el ***ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***

***CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE***

***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.*

***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***

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

***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.*

***4. Rejillas metálicas:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que las rejillas de ventilación y las marquesinas no estas fijadas.

*Por lo anterior**, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones**, dado que esto corresponde a labores de mantenimiento y no comprometen al sistema estructural de la edificación.*

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

***Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES***

***ARTÍCULO A.3.5.1.*** *Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

***PARÁGRAFO A.3.5.1.1****. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

***5. Bordillos en terraza:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que existe varios bordillos que obstruye el paso y la libre circulación en el área. Esto se implantó con el fin de que al momento de que haya empozamiento de agua, no pase a la parte interna del edificio.
*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva catalogado como **AFECTACION GRAVE**, alterando las condiciones de uso de los bienes comunes.*

***NSR-10***
***Titulo K – Requisitos Complementarios***
***Capitulo K.3 – Requisitos Zonas Comunes***
***K.3.2 – requisitos Generales***
***K.3.2.7 — SISTEMAS DE EVACUACIÓN PARA DISCAPACITADOS*** *— Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso, egreso y la evacuación de emergencia de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada.*

***Decreto 1538 de 2005:***

*"Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997"; que en sus artículos, señala:*
***ARTÍCULO 1°. AMBITO DE APLICACIÓN.*** *Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:*
*…*
*b) El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.*
***ARTÍCULO 2°. DEFINICIONES.*** *Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:*
*1. Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.*
*2. Barreras físicas: Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.*
*3. Barreras arquitectónicas: Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.*

***6. <u>Cubierta del punto fijo:</u>***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos, los propietarios exponen que la inclinación de la cubierta del punto fijo no es la inclinada ya que, al llover, el agua se empoza en la mitad de esta.

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva catalogado como **<u>AFECTACION LEVE</u>**, que no altera las condiciones de uso de los bienes comunes.*

Lo anterior, incumpliendo el ***ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***

***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 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.*

***7. <u>Calentadores de gas:</u>***

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que los calentadores de gas de la fogata de la cubierta no tienen regulador. Los propietarios exponen que nunca han hecho uso de esto ya que sienten inseguridad ya que el regulador es parte fundamental para su uso.

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva catalogado como **AFECTACION LEVE**, que compromete las condiciones de habitabilidad de esta área comun, en contravención con la NTC 2505 que establece:*

***4. MATERIALES Y EQUIPOS***
*Todos los materiales y equipos empleados en la construcción de instalaciones para suministro de gas deben cumplir con las normas técnicas referenciadas en este capítulo. El uso de estos materiales y equipos está supeditado a las recomendaciones y restricciones que señale el fabricante de los mismos.*
*El material de las tuberías debe resistir la acción del gas y del medio exterior con el que está en contacto; de lo contrario, las tuberías deben estar protegidas.*
*Los espesores de las paredes deben cumplir como mínimo las condiciones de ensayo de presión y de resistencia mecánica especificadas para cada material en la norma correspondiente.*

***4.5 REGULADORES***
*Los reguladores se deben seleccionar de acuerdo con el tipo de gas suministrado, atendiendo de manera particular las siguientes directrices:*
*a) Reguladores para instalaciones atendidas con gas natural cuyas características de funcionamiento estén de acuerdo con lo establecido en la Tabla 1 de la NTC 3727.*
*b) Reguladores para instalaciones atendidas con GLP o gas natural y que forman parte de la instalación como reguladores de última etapa con limitador de venteo de acuerdo con la NTC 3293.*
*c) Reguladores para instalaciones atendidas con GLP de media o baja presión que cumplan con los requisitos establecidos en la NTC 3873.*

***8. Grietas en ventanería:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que en la ventanería de la cubierta hay humedad y filtraciones que están ocasionando grietas en las zonas.

*Por lo anterior**, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones**, dado que estas grietas corresponden a labores de mantenimiento y no comprometen al sistema estructural de la edificación.*

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

***Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES***

***ARTÍCULO A.3.5.1.** Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

***PARÁGRAFO A.3.5.1.1**. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

***9. <u>Red contra incendios:</u>***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y los propietarios explican que la red contra incendios tiene todas sus instalaciones, pero no está en funcionamiento ya que no cuenta con las pruebas de presión requerida.

*De acuerdo con lo anterior y considerando que, a la fecha, el sistema sigue presentando fallas, se establece como **<u>AFECTACIÓN GRAVE</u>**, al no garantizar y cumplir las condiciones técnicas y de calidad en su funcionamiento, catalogado como deficiencia constructiva que afecta su habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble.*

.

***La NSR-10 dispone lo siguiente:***

***J.4.2 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS***

*J.4.2.8.2 — Grupo R-2 (Residencial multifamiliar) — Las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) deben estar protegidas por un sistema de alarmas de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y cumpliendo con los siguientes requisitos:*

*(a) Como mínimo se contará con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes cuando haya unidades de vivienda clasificada en este grupo localizadas a más de cuatro pisos por encima del nivel de descarga o a más de un piso por debajo del nivel de descarga, de acuerdo con lo indicado en i y ii, pero sin perjuicio de lo exigido en (b): i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación manual de la alarma. ii. Se permiten limitaciones al acceso del sistema de activación manual en situaciones donde pueda ocurrir su activación irresponsable por parte de menores, donde puedan ser afectadas por vándalos, o donde haya presunción de circunstancias que puedan afectar su efectividad. El reglamento de copropiedad debe incluir previsiones respecto a las modificaciones que de forma autónoma pueda adoptar la copropiedad para implementar estas limitaciones cuya aprobación debe quedar debidamente documentada y solo podrán llevarse a cabo si implícita o taxativamente se incluye la exención de la responsabilidad de quienes intervinieron originalmente en el diseño, aprobación, construcción y procedimientos de mantenimiento del sistema. Toda modificación al sistema, sin su respectiva aprobación por la asamblea de copropietarios y trámite ante las autoridades competentes, desliga las responsabilidades de quienes intervinieron en su diseño, aprobación, construcción, y supervisión técnica bajo el amparo de la licencia de construcción que inicialmente concedió el permiso para su construcción. iii. Se instalará una estación manual cerca a la salida correspondiente de cada piso. iv. En caso de disponer de sistema automático de detección de humo o sistema de rociadores automático supervisado se podrá ubicar una única estación manual en el acceso del edificio.*

*(b) Es obligatorio disponer un sistema automático de detección de incendio si la edificación es de gran altura o contiene más de 24 unidades que dependan del mismo medio de evacuación y de acuerdo con lo siguiente: i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos especiales propios de la edificación a seguir por parte de los habitantes*

*de la edificación ante la activación de la alarma. ii. Se debe colocar dentro del medio de evacuación al menos un sensor de incendio por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación de las unidades. iii. El sistema de detección automático no es necesario en edificios que no tienen pasillos interiores, que sirvan a las unidades y cuenten con un sistema de rociadores automáticos, siempre y cuando cada una de las unidades cuente con una puerta de salida directa al exterior.*

*(c) Las unidades de vivienda sin importar la altura del edificio deberán estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio conformado por al menos un detector con base sonora. No hay necesidad que este detector esté interconectado con la alarma general de incendio.*

***J.4.3 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS (Decreto 340 de 2012)***

*J.4.3.8.1 – Rociadores Automáticos. Todas las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial (R-2) están exentas de la obligación de colocar sistemas de rociadores para extinción de incendios.*

*J.4.3.8.2 – Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. En las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) se deben instalar tomas fijas para bomberos de 64 mm (2 ½") de diámetro y estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro para extinción de incendios diseñadas de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones, NTC 1669, y como referencia el Código para Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y*
*Mangueras, NFPA 14, en los siguientes casos:*
*(a) En todos los pisos de las edificaciones del grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).*
*(b) En todos los pisos subterráneos para uso como estacionamientos ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).*

*J.4.3.8.3 – Extintores de fuego portátiles. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y con la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10.*

***10. <u>Escaleras:</u>***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que las barandas de las escaleras no son continuas, afectando su libre tránsito.

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva que se califica como una **<u>AFECTACION GRAVE</u>**, dado que el edificio ya se encuentra habitado por encima del 51% de ocupación incumpliendo la NSR-10, Titulo J que establece:*

***J.4.9 – ESCALERAS:***

***J.4-14: Diagrama conceptual de la escalera tijera***
***J.4.9.1.6 — Pasamanos —****Salvo disposición contraria en el capítulo J.6, las escaleras o rampas que son parte de un medio de evacuación debe tener unos pasamanos a cada lado que cumplan los siguientes requisitos:*

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

*(a) Se encuentran a una altura entre 0.85 m y 0.95m m desde el piso, siendo permitidos pasamanos adicionales a una altura menor o mayor.*
*(b) Son continuos a lo largo de cada tramo, incluyendo a los descansos, y se prolongan 0,30 m más en los extremos de ambos lados.*
*(c) No tienen proyecciones laterales superiores a 115 mm.*
*(d) No tienen proyecciones que puedan engancharse a ropas sueltas.*
*(e) Tienen un diámetro entre 32 mm y 50 mm si su forma es circular, o un perímetro de 100 mm y 160 mm si no es circular.*
*(f) Estar dispuestos a máximo 0.76 m de cualquier parte del ancho requerido del medio de evacuación.*
*(g) No se requiere colocar doble pasamanos a alturas diferentes en los medios de acceso o egreso, esto como una excepción de la NTC-4201 citada en el Decreto 1077 de 2015.*

***11. <u>Barandas en parqueaderos:</u>***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que, en la rampa del acceso a los parqueaderos del primer piso, cuenta con barandas a un solo costado.

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva que se califica como una **<u>AFECTACION GRAVE</u>**, dado que el edificio ya se encuentra habitado por encima del 51% de ocupación incumpliendo la NSR-10, Titulo J que establece:*

***J.4.9 – ESCALERAS:***

***J.4-14: Diagrama conceptual de la escalera tijera***
***J.4.9.1.6 — Pasamanos —****Salvo disposición contraria en el capítulo J.6, las escaleras o rampas que son parte de un medio de evacuación debe tener unos pasamanos a cada lado que cumplan los siguientes requisitos:*
*(a) Se encuentran a una altura entre 0.85 m y 0.95m m desde el piso, siendo permitidos pasamanos adicionales a una altura menor o mayor.*
*(b) Son continuos a lo largo de cada tramo, incluyendo a los descansos, y se prolongan 0,30 m más en los extremos de ambos lados.*
*(c) No tienen proyecciones laterales superiores a 115 mm.*
*(d) No tienen proyecciones que puedan engancharse a ropas sueltas.*
*(e) Tienen un diámetro entre 32 mm y 50 mm si su forma es circular, o un perímetro de 100 mm y 160 mm si no es circular.*
*(f) Estar dispuestos a máximo 0.76 m de cualquier parte del ancho requerido del medio de evacuación.*
*(g) No se requiere colocar doble pasamanos a alturas diferentes en los medios de acceso o egreso, esto como una excepción de la NTC-4201 citada en el Decreto 1077 de 2015.*

***12. <u>Escaleras en la recepción:</u>***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que en la recepción del edificio no cuenta con rampa para las personas con movilidad reducida, solo cuenta con escaleras de acceso, limitando su libre circulación para cualquier persona.

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva catalogado como **AFECTACION GRAVE**, alterando las condiciones de habitabilidad del bien privado.*

***NSR-10***
***Titulo K – Requisitos Complementarios***
***Capitulo K.3 – Requisitos Zonas Comunes***
***K.3.2 – requisitos Generales***
***K.3.2.7 — SISTEMAS DE EVACUACIÓN PARA DISCAPACITADOS** — Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso, egreso y la evacuación de emergencia de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada.*

***Decreto 1538 de 2005:***
*"Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997"; que en sus artículos, señala:*
***ARTÍCULO 1°. AMBITO DE APLICACIÓN.** Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:*
*…*
*b) El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.*
***ARTÍCULO 2°. DEFINICIONES.** Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:*
*1. Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.*
*2. Barreras físicas: Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.*
*3. Barreras arquitectónicas: Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.*

***13. Parqueaderos de primer piso:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que en el parqueadero del primer piso hay filtraciones, la administración explica que ya una primera intervención con fecha: 04-11-2023.

*Por lo anterior**, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones**, dado que esto corresponde a labores de mantenimiento por parte de la propietaria y no comprometen al sistema estructural de la edificación.*

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

***Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES***

***ARTÍCULO A.3.5.1.** Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del*

*presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

***PARÁGRAFO A.3.5.1.1**. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

***14. Dimensiones de parqueaderos:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos, se realizó la revisión puntual de las dimensiones de los parqueaderos y se observó que las dimensiones de los parqueaderos (08), (09), (15), (20) miden entre 2.08*4.50mtrs y 2.10*4.5mtrs, desde el borde de los muros estructural y mampostería hasta la línea central demarcada por el enajenador.

Frente a esto el Decreto Distrital 1108 de 2000 en su anexo 1 "*Dimensiones para Estacionamientos y áreas de maniobra para Vehículos Livianos*" señala que la dimensión libre entre columnas es mínimo de 2.00mx4.50m, por lo cual no se está incumpliendo con lo señalado en este decreto.

***Por lo anterior, en este hecho objeto de verificación, NO se puede establecer la deficiencia constructiva o el desmejoramiento de especificaciones.***

***15. Cuarto de comunicaciones:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos, la administración expone que el cuarto de comunicaciones no cuenta con ninguna señalización ni seguridad. Ante este hecho no hay una normal que exija el cumplimento de dicha queja.

***Por lo anterior, en este hecho objeto de verificación, NO se puede establecer la deficiencia constructiva o el desmejoramiento de especificaciones.***

***16. Señalización:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que no hay señalización de evacuación en el piso (1) y en el sótano (-1). La administradora explica que esta señalización es importante al momento de cualquiera emergencia saber por dónde evacuar.

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva que se califica como una **AFECTACION GRAVE**, dado que el edificio ya se encuentra habitado por encima del 51% de ocupación incumpliendo la NSR-10, Titulo K que establece:*

***K.3.2 — REQUISITOS GENERALES***
***K.3.2.4 — SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN —** Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere.*
***K.3.2.4.1 —** Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación puedan encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro.*
***K.3.2.4.2 —** Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen*

*los riesgos de confusión y el peligro resultante para las personas que busquen escapar del fuego o de otra emergencia, así como para evitar que se llegue a espacios que no conduzcan a una salida.* ***K.3.2.4.3 —*** *Todos los medios de evacuación deben estar provistos de iluminación artificial y de emergencia.*

***17. Pendiente de la rampa de sótano 1:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y la administradora expone que la pendiente de la rampa del sótano 1 no cumple con la inclinación, añadiendo que esta está por encima de los estipulado en la norma. Una vez revisados los planos radicados antes esta Secretaría y en la cual se verifica que la pendiente de esta rampa vehicular no supera la máxima inclinación permitida del 20%.

***Por lo anterior, para los hechos objeto de verificación, NO se puede establecer la deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***18. Cerchas en sótanos:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos, la administradora expone que las cerchas de los sótanos no tienen la pintura antiincendios. Ante este hecho no hay una norma que exija el cumplimento de dicha queja.

***Por lo anterior, para los hechos objeto de verificación, NO se puede establecer la deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***19. Pase de tubería en viga:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que hay unas tuberías de aguas negras que atraviesan las vigas en el sótano (-1). Se revisaron los pases y no existe ninguna afectación en las vigas, evidenciando que la tubería también esta en su correcto funcionamiento.

***Por lo anterior, para los hechos objeto de verificación, NO se puede establecer la deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***20. Muros en parqueaderos:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que en los muros de los parqueaderos (05) y (06) están con filtraciones y humedades.

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva catalogado como* ***AFECTACION GRAVE****, alterando las condiciones de habitabilidad del bien privado.*

Lo anterior, incumpliendo el ***ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***

***CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE***

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO 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.*

***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 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.*

***21. <u>Tuberías en sótanos:</u>***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que en el sótano hay tuberías que atraviesan las redes eléctricas causando empozamiento de agua y arenas que viene de la caja de comunicaciones.

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva catalogado como* ***<u>AFECTACION GRAVE</u>****, alterando las condiciones de habitabilidad del bien privado.*

***Lo anterior, incumpliendo. lo dispuesto en la NSR-10:***

***H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA***
*Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua,*

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

*pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un sistema de drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo.*

***22. Cuarto de bombas:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que todo el cableado de eléctrico fue reubicado ya que antes ingresaba en el tanque agua de reserva sin ninguna protección, dicha intervención fue hecha por parte de los copropietarios.

*Por lo anterior**, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones**, dado que esto corresponde a labores de mantenimiento por parte de la propietaria y no comprometen al sistema estructural de la edificación.*

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

***Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES***

***ARTÍCULO A.3.5.1.** Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

***PARÁGRAFO A.3.5.1.1**. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

***23. Tuberías en el cuarto de bombas:***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que en la tubería del cuarto de bombas se encuentra con corrosión por falta de ventilación en la zona, el administrador explica que esto está causando afectaciones en las mismas.

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva catalogado como **AFECTACION GRAVE**, alterando las condiciones de habitabilidad del bien privado.*

Lo anterior, incumpliendo el ***ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***

***VENTILACIÓN CUARTO DE MAQUINAS***
***PARÁGRAFO B.4.4.1.1.** Todos los locales de subgrupos de uso comercial servicios (C-1) y comercial bienes y productos (C-2), además de lugares tales como cocinas de hoteles y restaurantes, locales de trabajo y **cuartos de máquinas**, deben proveerse de medios de ventilación e iluminación de las características requeridas en la sección B.4.12.*

***Sección B.4.12 VENTILACIÓN NATURAL POR CONDUCTO***

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

***ARTÍCULO B.4.12.1.*** *Ventilación por conducto de baños, retretes y orinales. Si la ventilación de baños, retretes y orinales no puede efectuarse directamente, debe llevarse a cabo mediante conductos que cumplan los requisitos de este artículo.*

***PARÁGRAFO B.4.12.1.1.*** *El conducto y orinales no puede efectuarse directamente, debe llevarse a cabo mediante conductos que cumplan los requisitos de este artículo.*

***PARÁGRAFO B.4.12.1.2.*** *La abertura de comunicación del local con el conducto debe ser regulable y debe tener un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto, y debe ubicarse en el tercio superior de la altura del local.*

***PARÁGRAFO B.4.12.1.3.*** *El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo puede ser horizontal, con una longitud no mayor que 1.50 m, y debe tener caras internas lisas.*

***PARÁGRAFO B.4.12.1.4.*** *El conducto debe rematar por lo menos a 0.5 m, sobre la azotea o techo y su boca debe permanecer constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto.*

***ARTÍCULO B.4.12.2.*** *Ventilación por conducto de espacios para cocinar.*
*Si la ventilación de cocinas no puede efectuarse directamente, debe llevarse a cabo mediante conductos que cumplan con los requisitos de este artículo.*

***PARÁGRAFO B.4.12.2.1.*** *Todo conducto que ventile espacios de cocina debe contar con una campana o pantalla extractora que oriente los fluidos (gases de combustibles, vapores), hacia su entrada.*

***PARÁGRAFO B.4.12.2.2.*** *Conducto con remate en la azotea o techo. Si el conducto remata en la azotea o techo debe cumplir con los requisitos siguientes:*

***B.4.12.2.2.1.*** *El conducto debe tener una sección transversal mínima de 0.01 m2, con lado no menor de 0.10 m, uniforme en toda su altura; debe construirse con tubería de superficie lisa. El conducto debe ser vertical o con una inclinación no mayor de 45 respecto de esta dirección.*

***B.4.12.2.2.2.*** *La abertura que comunique el local con el conducto debe ser libre, de área no inferior a la del conducto y debe ubicarse en el tercio superior a la altura del local y encima del nivel del borde de la campana o pantalla deflectora.*

***B.4.12.2.2.3.*** *El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1.50 m, y de sección igual a la de dicho conducto.*

***B.4.12.2.2.4.*** *El conducto debe rematar a 0.50 m, por lo menos, sobre la azotea o techo. Su boca debe tener la misma sección que la del conducto y debe permanecer constantemente abierta.*

***PARÁGRAFO B.4.12.2.3.*** *Conducto con remate lateral a espacio urbano. El conducto puede ser horizontal, de longitud no debe ser mayor de 1.50 m, la sección transversal, igual a la de dicho conducto.*

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

***B.4.12.3.*** *Ventilación de sótanos y depósitos. Los locales ubicados en sótanos y los depósitos siempre que por su uso no requieran otra forma de ventilación, deben ventilarse permanentemente a través de dos o más conductos, convenientemente dispuestos, a razón de uno por cada 25.00 m2 de superficie.*

***PARÁGRAFO B.4.12.3.1.*** *La sección de cada conducto debe tener un área mínima de 0.015 m2 y un lado no menor 0.10 m.*

***PARÁGRAFO B.4.12.3.2.*** *Estos conductos pueden rematar, según convenga al proyectista, en un patio auxiliar o bien en la azotea. El proyecto debe demostrar que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación.*

***PARÁGRAFO B.4.12.3.3.*** *Cuando el local del sótano por su (sic) requiera ventilación variable o una ventilación especial, deben colocarse en la abertura que lo comunica con el conducto, aparatos de regulación sólidos y fácilmente manejables.*

***PARÁGRAFO B.4.12.3.4.*** *En los sótanos de las edificaciones del grupo de uso residencial multifamiliar (R-2) que tengan incinerador de residuos o calderas para la calefacción o para agua caliente, las chimeneas o bajantes de residuos pueden sustituir a los conductos, siempre y cuando se asegure la entrada de aire para la combustión.*

***24. <u>Desagüe en sótano:</u>***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que hay un desagüe en el sótano (-1) el cual recoge las aguas del primer piso, esta tubería no se encuentra embebida ni con su respectiva canalización y adecuado desagüe.

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva catalogado como* ***<u>AFECTACION GRAVE</u>****, alterando las condiciones de habitabilidad del bien privado.*

Lo anterior, incumpliendo el ***ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***

***CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE***

***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.*

***CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):***
***TITULO II***

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

***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 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.*

***D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS***
***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.*
***D.3.3.2.4.*** *No se permite la evacuación de aguas negras en cualquier lugar o manera. Solamente se permite a través de aparatos aprobados y de un sistema de drenaje instalado y mantenido de acuerdo con las normas de este capítulo.*

***25. <u>Fisuras en viga:</u>***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que hay una viga que tiene una fisura, esta está ubicada en el sótano (-1) en el parqueadero (02).

***<u>Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones estructurales del inmueble, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVÍSIMA.</u>***

***Frente a esto la Ley 400 del 19 de agosto 1997 – Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes, determina:***

***ARTICULO 1°.- 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 estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.*

***Parágrafo. -*** *Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulen las construcciones Sismo Resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño*

*estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso.*

*El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para el sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales.*

***Adicionalmente, la NSR-10 – REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE, determina:***

***C.9.5 – Control de deflexiones***
***C.9.5.1 –*** *Los elementos de concreto reforzado sometidos a flexión deben diseñarse para que tengan una rigidez adecuada con el fin de limitar cualquier deflexión que pudiese afectar adversamente la resistencia o el funcionamiento de la estructura.*

***26. <u>Fachadas:</u>***

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que las fachadas del edificio hay humedades y descascaramiento por el emboquillamiento del ladrillo y la impermeabilización sobre las culatas laterales y fachada principal.

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva catalogado como* ***<u>AFECTACION GRAVE</u>****, alterando las condiciones de habitabilidad del bien privado.*

Lo anterior, incumpliendo el ***ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***

***CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE***

***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.*

***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***

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

***PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES***
***CAPITULO 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. (…)"*

A través de Auto No. **1294 del 21 de noviembre de 2024** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S..**, identificada con **NIT. 900.343.276-2** representada legalmente por **GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 23-701 del 6 diciembre de 2023**, producto de la visita técnica realizada el **día 22 de noviembre de 2023**, al proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **1294 del 21 de noviembre de 2024**, fue citado para notificación personalmente a la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S.**, **el 2 de diciembre de 2024**, 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, en razón a la no comparecencia del investigado, mediante correo electrónico de fecha **16 de diciembre de 2024** se realizó la notificación por aviso, como consta en el acta de envío y entrega expedida por la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, con Id mensaje **165658**, recibido el mismo día.

A su vez dicho Auto fue comunicado al administrador/representante legal del proyecto de vivienda en cuestión, a través de radicado No. **2-2024-57235** de fecha **9 de diciembre de 2024**, como consta en el recibido del mismo de fecha **10 de diciembre de 2024.**

La sociedad enajenadora mediante correo electrónico de fecha **16 de enero de 2025** y radicados No. **1-2025-1169 de la misma fecha y 1-2025-25586 del 6 de mayo de 2025,** presentó escrito de descargos y solicitó audiencia de mediación.

Dada la solicitud manifestada por la sociedad enajenadora, a través de consecutivo No. **2-2025-24863 19 de mayo 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 **28 de mayo de 2025** a las **02:30 PM.** La anterior citación fue comunicada a través de correo electrónico el día **19 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 **178259**, recibido el mismo día.

De igual forma, mediante consecutivo No. **2-2025-24865 del 19 de mayo de 2025,** se citó a la administradora y/o representante legal del proyecto de vivienda, para que asistiera a

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

la audiencia de mediación programada para el día **28 de mayo de 2025** a las **02:30 PM.** Dicha citación fue comunicada a través de correo electrónico el día **19 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 **178261**, recibido el mismo día.

Llegado el día de la Audiencia, se levantó acta suscrita por parte del apoderado de la sociedad enajenadora y de igual forma por parte de la parte quejosa, en la cual se evidencia que respecto de los hallazgos ***"3. Filtraciones en cubierta", "5. Bordillos en terraza", "9. Red contra incendios", "10. Escaleras", "11. Barandas en parqueaderos", "12. Escaleras en la recepción", "16. Señalización", "20. Muros en parqueados", "21. Tuberías en sótanos", "23. Tuberías en el cuarto de bombas", "24. Desagüe en sótano",*** *y* ***"26. Fachadas"*****,** constituyen afectación GRAVE, y el hecho **"*25. Fisuras en viga*",** constituye afectación GRAVISIMA**"** existe acuerdo para que la sociedad enajenadora realice la subsanación correspondiente.

Mediante radicado No. **1-2025-43726 del 20 de agosto de 2025,** la administradora y/o representante legal del proyecto de vivienda presentó escrito manifestando el no cumplimiento de lo acordado por parte de la sociedad enajenadora.

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 2414 del 24 de noviembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S..**, identificada con **NIT. 900.343.276-2** representada legalmente por **GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ** (o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada mediante radicado No. **2-2026-10161 de 18 de febrero de 2026** y a la administradora y/o representante legal en su condición de quejosa, a través de correo electrónico de fecha **9 de diciembre de 2025 y** según **ID MENSAJE 261911** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72**.**

Vencido el término establecido en el **AUTO 2414 del 24 de noviembre de 2025**, la sociedad enajenadora **NO** presentó sus alegatos de conclusión.

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

## ANÁLISIS DEL DESPACHO

### 1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de

conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y 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 **PRACTIKA 10 S.A.S., identificada con NIT. 900.343.276-2 representada legalmente por GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA.**

## 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.

## 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. **23-701 del 6 diciembre de 2023**, se determinó que el hallazgo: **"3. Filtraciones en cubierta", "5. Bordillos en terraza", "9. Red contra incendios", "10. Escaleras", "11. Barandas en parqueaderos", "12. Escaleras en la recepción", "16. Señalización", "20. Muros en parqueados", "21. Tuberías en sótanos", "23. Tuberías en el cuarto de bombas", "24. Desagüe en sótano",** y **"26. Fachadas",** constituyen afectación **GRAVE**, y el hecho **"25. Fisuras en viga",** constituye afectación **GRAVISIMA**.

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

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 **1294 del 21 de noviembre de 2024,** con radicados **1-2025-1169 del 16 de enero de 2025 y 1-2025-25585 del 1 de julio de 2025,** no aportó ni solicitud pruebas:

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

***"3. Filtraciones en cubierta"***

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

*Estamos de acuerdo con la administración y estamos dispuestos a intervenir la deficiencia una vez nos pongamos de acuerdo en un cronograma de trabajo para realizar esta actividad.*

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellante quien manifiesta:***

*No nos parece que después de tantos años la constructora quiera ahora intervenir, el edificio no podía esperar a que se siguiera presentando más daños por esa deficiencia que presenta el edificio, es por esto que a través de asamblea se aprobó el arreglo y ya se tiene contratado el personal profesional para dar arreglo a ese problema; si la enajenadora esta de acuerdo en financiar los gastos, sería lo único que veríamos viable para dar por superado este hecho.*

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

*no estamos de acuerdo en financiar la intervención.*

*con respecto a este hecho **NO HAY ANIMO DE MEDIACIÓN** por tal motivo este despacho prosigue al siguiente punto.*

***"5. Bordillos en terraza"***

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

*estamos de acuerdo con la deficiencia y proponemos intervenirla una vez se realice el cronograma de intervención a las deficiencias que se llegue a un acuerdo por las partes, la fecha que será establecida en común acuerdo entre las partes a la culminación de los hechos objeto de mediación.*

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellante quien manifiesta:***

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

*Estamos de acuerdo que se realice la intervención y que lo arreglos se realicen de acuerdo con las normas preexistentes de construcción.*

*con respecto a este hecho **HAY ANIMO DE MEDIACIÓN** quedando el compromiso por parte de la enajenadora*

***"9. Red contra incendios"***

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

*No es autonomía de la constructora para realizar esta actividad, nosotros realizamos pruebas con el personal de bomberos y esta fue óptima para el servicio cuando se probó, entonces solo es solicitar al cuerpo de bomberos nuevamente para realizarles las pruebas y se deje en funcionamiento*

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellante quien manifiesta:***

*Es deber de la constructora haber entregado en estado de funcionamiento la red contra incendios ya que esta es sumamente importante y esta no fue estragada a la administración, si es así de fácil, que la constructora solicite lo pertinente con el personal de Bomberos y una vez nos entreguen la red contra incendios en optimo funcionamiento damos este hecho superado.*

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

*Estamos de acuerdo y nos comprometemos en hacer las diligencias con el personal de bomberos para realizar las acciones pertinentes para dejar en funcionamiento la red contra incendios del edificio, actividad que se hará una vez se establezca el cronograma de intervención.*

*con respecto a este hecho **HAY ANIMO DE MEDIACIÓN** quedando el compromiso por parte de la enajenadora*

***"10. Escaleras"***

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

*Nosotros como constructora ejecutamos la construcción del edificio una fue aprobado por los entes gubernamentales el proyecto, sin embargo, si de acuerdo con las normas es necesario intervenir esa deficiencia, nos comprometemos a que una vez estén los diseños por nuestros técnicos, procederemos a subsanar la deficiencia.*

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellante quien manifiesta:***

*Estamos de acuerdo que se realice la intervención y que lo arreglos se realicen de acuerdo con las normas preexistentes de construcción.*

*con respecto a este hecho* ***HAY ANIMO DE MEDIACIÓN*** *quedando el compromiso por parte de la enajenadora*

***"11. Barandas en parqueaderos"***

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de investigada quien manifiesta****:*

*Al igual que al anterior punto si es necesario de colocar las barandas la constructora nos comprometemos a que una vez estén los diseños por nuestros técnicos, procederemos a subsanar la deficiencia.*

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellante quien manifiesta:***

*Estamos de acuerdo que se realice la intervención y que lo arreglos se realicen de acuerdo con las normas preexistentes de construcción.*

*con respecto a este hecho* ***HAY ANIMO DE MEDIACIÓN*** *quedando el compromiso por parte de la enajenadora*

***"12. Escaleras en la recepción"***

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

*Como se manifestó anteriormente, nosotros como constructora ejecutamos la obra de la construcción del edificio, ahí se coloco una rampa del parqueadero directamente a los ascensores para el personal con discapacidad, por tal motivo no vamos a proponer formula de arreglo.*

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellante quien manifiesta***

*De acuerdo con la postura de la constructora, damos por hecho que no hay animo conciliatorio por tal motivo solicita se proceda a seguir con el siguiente punto.*

*con respecto a este hecho* ***NO HAY ANIMO DE MEDIACIÓN*** *por tal motivo este despacho prosigue al siguiente punto.*

***"16. Señalización"***

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO 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 suplente de la investigada quien manifiesta**:*

*No comprometemos a intervenir esa deficiencia, es decir, a entregar señalizado la ruta de evacuación del edificio.*

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellante quien manifiesta:***

*Estamos de acuerdo que se realice la intervención y que lo arreglos se realicen de acuerdo con las normas preexistentes de seguridad.*

*con respecto a este hecho **HAY ANIMO DE MEDIACIÓN** quedando el compromiso por parte de la enajenadora*

***"20. Muros en parqueaderos"***

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

*Para este punto y como se manifestó anteriormente realizamos la obra conforme a las normas prexistentes y no vamos a proponer formula de arreglo.*

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellante quien manifiesta:***

*De acuerdo con la postura de la constructora, damos por hecho que no hay animo conciliatorio por tal motivo solicita se proceda a seguir con el siguiente punto.*

*con respecto a este hecho **NO HAY ANIMO DE MEDIACIÓN** por tal motivo este despacho prosigue al siguiente punto.*

***"21. Tuberías en sótanos"***

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

*Esta construcción se ejecutó en debida forma y fueron las empresas competentes del agua y energía, las que realizaron esas actividades, por tal motivo no vemos ningún inconveniente por parte de la constructora, razón por la cual no propondremos formula de arreglo.*

***Se le concede el uso de la palabra al querellante quien manifiesta:***

*De acuerdo con la postura de la constructora, damos por hecho que no hay animo conciliatorio por tal motivo solicita se proceda a seguir con el siguiente punto.*

*con respecto a este hecho **NO HAY ANIMO DE MEDIACIÓN** por tal motivo este despacho prosigue al siguiente punto.*

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

***"23. Tuberías en el cuarto de bombas"***

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

*De acuerdo con lo manifestado en el informe de verificación de hechos como constructora nos comprometemos en colocar una rejilla de ventilación para subsanar ese problema.*

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellante quien manifiesta:***

*Estamos de acuerdo que se realice la intervención y que lo arreglos se realicen de acuerdo con las normas preexistentes de construcción.*

*con respecto a este hecho **HAY ANIMO DE MEDIACIÓN** quedando el compromiso por parte de la enajenadora*

***"24. Desagüe en sótano"***

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

*Nosotros no construimos ese desagüe por tal motivo no es responsabilidad de la constructora para intervenirla, es así, que no propondremos formula de arreglo.*

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellante quien manifiesta:***

*Si la constructora está perdida de quien realizo la construcción de ese desagüe, la administración del edificio también lo está, por tal motivo no hay ánimo de mediación y solicito se prosiga al siguiente punto*

*con respecto a este hecho **NO HAY ANIMO DE MEDIACIÓN** por tal motivo este despacho prosigue al siguiente punto.*

***"25. Fisuras en viga"***

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

*El proyecto se realizó con los estudios técnicos realizados por unas de las mejores firmas de este país y fue aprobado por los entes competentes; por tal razón proponemos que se nombre un personal técnico por parte de nosotros y un personal técnico por parte de la administración del edificio, para que dé un concepto de esta deficiencia.*

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellante quien manifiesta:***

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

*Aquí lo que hay que ver es que hay una grieta en la viga lo cual es delicado y de importancia, sé que el personal técnico que manifiesta el ingeniero es muy profesional y tiene la capacidad para dar el concepto de que hay que realizar para subsanar este hecho, por tal motivo propongo que sea la misma empresa que realizo los estudios que del concepto de lo que hay que realizarle a la edificación y que una vez este el concepto, la constructora proceso a realizarlo para dar este hecho superado.*

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

*Manifiesta estar de acuerdo con lo propuesto.*

*con respecto a este hecho **HAY ANIMO DE MEDIACIÓN** quedando el compromiso por parte de la enajenadora*

***"26. Fachadas"***

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

*Vamos a reparar la culata de la parte occidental del edificio con el fin de subsanar este hecho.*

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellante quien manifiesta:***

*Conforme al primer hecho discutido en la presente audiencia, el edificio ya realizo las diferentes acciones para arreglar este hecho, por tal motivo ya esta el personal contratado por un valor de cincuenta y siete millones de pesos, si la constructora está de acuerdo en financiar estos arreglos no tenemos problema en dar por superado este hecho.*

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

*Es mejor verificar con el representante legal del edificio todo lo concerniente a lo contratado y si llegamos a un acuerdo la constructora financiara la intervención, pero primero hay que verificar bien, esto lo podemos hacer durante el trascurso de la intervención de las deficiencias que se mediaron en la presente audiencia.*

*con respecto a este hecho **NO HAY ANIMO DE MEDIACIÓN** por tal motivo este despacho prosigue.*

Mediante radicado No. **1-2025-55030 del 22 de octubre de 2025,** la administradora del proyecto de vivienda presentó escrito en el cual manifestó que lo acordado dentro de la audiencia de mediación por parte de la sociedad enajenadora no se cumplió.

En el escrito de descargos radicado por la sociedad enajenadora no se evidencia el cumplimiento de las subsanaciones requeridas respecto de las deficiencias señaladas en el informe de verificación, ni se solicitó la práctica de prueba alguna.

No obstante, no obra en el expediente prueba fehaciente que permita establecer que las adecuaciones referidas hayan sido efectivamente ejecutadas, de modo que se tenga certeza sobre la subsanación de los hallazgos advertidos, toda vez que el investigado no aportó material probatorio adicional que acredite dicha 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. 23-701 del 6 diciembre de 2023, se dejó como hallazgos ***"3. Filtraciones en cubierta", "5. Bordillos en terraza", "9. Red contra incendios", "10. Escaleras", "11. Barandas en parqueaderos", "12. Escaleras en la recepción", "16. Señalización", "20. Muros en parqueados", "21. Tuberías en sótanos", "23. Tuberías en el cuarto de bombas", "24. Desagüe en sótano",*** *y* ***"26. Fachadas"*****,** constituyen afectación GRAVE, y el hecho **"*25. Fisuras en viga*",** constituye afectación GRAVISIMA.

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

Por consiguiente, es pertinente mencionar, que debemos atenernos al Informe de Verificación de Hechos **23-701 del 6 diciembre de 2023,** ya que no se ha logrado desvirtuar ni subsanar el hallazgo.

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 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 y gravísimas en existentes en la zona común del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA**, 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. 1294 del 21 de noviembre de 2024, los cuales fueron remitidos mediante correo electrónico de fecha 16 de enero de 2025 y radicados bajo los números 1-2025-1169 del 16 de enero de 2025 y 1-2025-25586 del 6 de mayo de 2025.

En sus manifestaciones, la investigada expone consideraciones generales relacionadas con las altas capacidades técnicas, la experiencia y el reconocimiento de los contratistas que participan en los proyectos que desarrollan, particularmente en el proyecto de vivienda objeto de la presente investigación. Sin embargo, tales afirmaciones constituyen apreciaciones de carácter descriptivo y reputacional que, si bien contextualizan la ejecución del proyecto, no desvirtúan por sí mismas los hallazgos técnicos consignados en el informe de verificación de hechos.

De igual forma, manifiestan observaciones frente a los hallazgos identificados y señalan su intención de implementar los correctivos correspondientes. No obstante, dichas manifestaciones se enmarcan en el plano declarativo, en tanto no se acompañan de soportes que permitan corroborar materialmente la ejecución efectiva de las acciones correctivas anunciadas.

En ese sentido, y con fundamento en los puntos anteriormente expuestos, se deja expresa constancia de que no se allegó prueba técnica, documental o registro fotográfico idóneo que permita acreditar de manera objetiva la subsanación de los hechos señalados en cada uno de los numerales objetos de observación.

En consecuencia, las afirmaciones realizadas carecen de respaldo probatorio suficiente que permita tener por demostrada la corrección, mitigación o solución definitiva de las situaciones advertidas.

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

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.

Igualmente, conforme a lo acordado en la audiencia de mediación llevada a cabo el día 28 de mayo de 2025, la sociedad enajenadora no logró demostrar el cumplimiento de los compromisos allí adquiridos.
Por el contrario, la parte quejosa, mediante radicado No. 1-2025-43726 del 20 de agosto de 2025, informó que, a la fecha, no se ha presentado subsanación alguna por parte de la enajenadora respecto de los hechos y obligaciones objeto de acuerdo.

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

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 veintidós (22) de noviembre de 2023, la cual dio lugar al Informe de Verificación de Hechos No. 24-701 del seis (6) de diciembre de 2023, se constató la existencia de deficiencias constructivas consistentes en "Filtraciones en cubierta", "Bordillos en terraza", "Red contra incendios", "Escaleras", "Barandas en parqueaderos", "Escaleras en la recepción", "Señalización", "Muros en parqueaderos", "Tuberías en sótanos", "Tuberías en el cuarto de bombas", "Desagüe en sótano" y "Fachadas" constituyen afectaciones de carácter **grave**, mientras que el hecho denominado "Fisuras en viga" constituye una afectación de carácter **gravísima**.

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 **23-701 del 6**

**diciembre de 2023**, 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.

En consecuencia, se encuentra plenamente acreditada la responsabilidad administrativa por las infracciones detectadas, 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,

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

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).*
>
> *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".*

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

> *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 **PRACTIKA 10 S.A.S.., identificada con NIT. 900.343.276-2 representada legalmente por GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ** (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas de carácter graves existentes en la zona común del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA**, consistente en "**"3. Filtraciones en cubierta", "5. Bordillos en terraza", "9. Red contra incendios", "10. Escaleras", "11. Barandas en parqueaderos", "12. Escaleras en la recepción", "16. Señalización", "20. Muros en parqueados", "21. Tuberías en sótanos", "23. Tuberías en el cuarto de bombas", "24. Desagüe en sótano",** y **"26. Fachadas",** constituyen afectación GRAVE, y el hecho **"25. Fisuras en viga",** constituye afectación GRAVISIMA**,** de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

**5. Fundamento Normativo de la decisión**

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

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyos hallazgos fueron verificados en el Informe de Verificación de Hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de

dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de verificación de hechos No. **23-701 del 6 diciembre de 2023** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hallazgo ""**"3. Filtraciones en cubierta", "5. Bordillos en terraza", "9. Red contra incendios", "10. Escaleras", "11. Barandas en parqueaderos", "12. Escaleras en la recepción", "16. Señalización", "20. Muros en parqueados", "21. Tuberías en sótanos", "23. Tuberías en el cuarto de bombas", "24. Desagüe en sótano",** y **"26. Fachadas",** constituyen afectación GRAVE, y el hecho **"25. Fisuras en viga",** constituye afectación 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 **GRAVE y GRAVISIMA**, 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 **"3. Filtraciones en cubierta", "5. Bordillos en terraza", "9. Red contra incendios", "10. Escaleras", "11. Barandas en parqueaderos", "12. Escaleras en la recepción", "16. Señalización", "20. Muros en parqueados", "21. Tuberías en sótanos", "23. Tuberías en el cuarto de bombas", "24. Desagüe en sótano",** y **"26. Fachadas",** constituyen afectación GRAVE, y el hallazgo **"25. Fisuras en viga",** constituye afectación GRAVISIMA**,** 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.*

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

*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…"*

*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.*

3. ***Filtraciones en cubierta:***

Lo anterior, incumpliendo el ***ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***

***CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE***

***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.*

***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 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.*

***5.Bordillos en terraza:***

***NSR-10***
***Titulo K – Requisitos Complementarios***
***Capitulo K.3 – Requisitos Zonas Comunes***
***K.3.2 – requisitos Generales***
***K.3.2.7 — SISTEMAS DE EVACUACIÓN PARA DISCAPACITADOS*** *— Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso, egreso y la evacuación de emergencia de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada.*

***Decreto 1538 de 2005:***
*"Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997"; que, en sus artículos, señala:*
***ARTÍCULO 1°. AMBITO DE APLICACIÓN.*** *Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:*
*…*
*b) El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.*
***ARTÍCULO 2°. DEFINICIONES.*** *Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:*
*1. Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.*
*2. Barreras físicas: Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.*
*3. Barreras arquitectónicas: Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.*

***9.Red contra incendios:***

.
***La NSR-10 dispone lo siguiente:***

***J.4.2 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS***

*J.4.2.8.2 — Grupo R-2 (Residencial multifamiliar) — Las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) deben estar protegidas por un sistema de alarmas de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y cumpliendo con los siguientes requisitos:*

*(a) Como mínimo se contará con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes cuando haya unidades de vivienda clasificada en este grupo localizadas a más de cuatro pisos por encima del nivel de descarga o a más de un piso por debajo del nivel de descarga, de acuerdo con lo indicado en i y ii, pero sin perjuicio de lo exigido en (b): i. El reglamento*

*de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación manual de la alarma. ii. Se permiten limitaciones al acceso del sistema de activación manual en situaciones donde pueda ocurrir su activación irresponsable por parte de menores, donde puedan ser afectadas por vándalos, o donde haya presunción de circunstancias que puedan afectar su efectividad. El reglamento de copropiedad debe incluir previsiones respecto a las modificaciones que de forma autónoma pueda adoptar la copropiedad para implementar estas limitaciones cuya aprobación debe quedar debidamente documentada y solo podrán llevarse a cabo si implícita o taxativamente se incluye la exención de la responsabilidad de quienes intervinieron originalmente en el diseño, aprobación, construcción y procedimientos de mantenimiento del sistema. Toda modificación al sistema, sin su respectiva aprobación por la asamblea de copropietarios y trámite ante las autoridades competentes, desliga las responsabilidades de quienes intervinieron en su diseño, aprobación, construcción, y supervisión técnica bajo el amparo de la licencia de construcción que inicialmente concedió el permiso para su construcción. iii. Se instalará una estación manual cerca a la salida correspondiente de cada piso. iv. En caso de disponer de sistema automático de detección de humo o sistema de rociadores automático supervisado se podrá ubicar una única estación manual en el acceso del edificio.*

*(b) Es obligatorio disponer un sistema automático de detección de incendio si la edificación es de gran altura o contiene más de 24 unidades que dependan del mismo medio de evacuación y de acuerdo con lo siguiente: i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos especiales propios de la edificación a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación de la alarma. ii. Se debe colocar dentro del medio de evacuación al menos un sensor de incendio por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación de las unidades. iii. El sistema de detección automático no es necesario en edificios que no tienen pasillos interiores, que sirvan a las unidades y cuenten con un sistema de rociadores automáticos, siempre y cuando cada una de las unidades cuente con una puerta de salida directa al exterior.*

*(c) Las unidades de vivienda sin importar la altura del edificio deberán estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio conformado por al menos un detector con base sonora. No hay necesidad que este detector esté interconectado con la alarma general de incendio.*

***J.4.3 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS (Decreto 340 de 2012)***

*J.4.3.8.1 – Rociadores Automáticos. Todas las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial (R-2) están exentas de la obligación de colocar sistemas de rociadores para extinción de incendios.*

*J.4.3.8.2 – Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. En las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) se deben instalar tomas fijas para bomberos de 64 mm (2 ½") de diámetro y estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro para extinción de incendios diseñadas de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones, NTC 1669, y como referencia el Código para Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y*
*Mangueras, NFPA 14, en los siguientes casos:*
*(a) En todos los pisos de las edificaciones del grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).*
*(b) En todos los pisos subterráneos para uso como estacionamientos ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).*

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

*J.4.3.8.3 – Extintores de fuego portátiles. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y con la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10.*

***10.Escaleras:***

*dado que el edificio ya se encuentra habitado por encima del 51% de ocupación incumpliendo la NSR-10, Titulo J que establece:*

***J.4.9 – ESCALERAS:***

***J.4-14: Diagrama conceptual de la escalera tijera***
***J.4.9.1.6 — Pasamanos —****Salvo disposición contraria en el capítulo J.6, las escaleras o rampas que son parte de un medio de evacuación debe tener unos pasamanos a cada lado que cumplan los siguientes requisitos:*
*(a) Se encuentran a una altura entre 0.85 m y 0.95m m desde el piso, siendo permitidos pasamanos adicionales a una altura menor o mayor.*
*(b) Son continuos a lo largo de cada tramo, incluyendo a los descansos, y se prolongan 0,30 m más en los extremos de ambos lados.*
*(c) No tienen proyecciones laterales superiores a 115 mm.*
*(d) No tienen proyecciones que puedan engancharse a ropas sueltas.*
*(e) Tienen un diámetro entre 32 mm y 50 mm si su forma es circular, o un perímetro de 100 mm y 160 mm si no es circular.*
*(f) Estar dispuestos a máximo 0.76 m de cualquier parte del ancho requerido del medio de evacuación.*
*(g) No se requiere colocar doble pasamanos a alturas diferentes en los medios de acceso o egreso, esto como una excepción de la NTC-4201 citada en el Decreto 1077 de 2015.*

***11.Barandas en parqueaderos:***

*Dado que el edificio ya se encuentra habitado por encima del 51% de ocupación incumpliendo la NSR-10, Titulo J que establece:*

***J.4.9 – ESCALERAS:***

***J.4-14: Diagrama conceptual de la escalera tijera***
***J.4.9.1.6 — Pasamanos —****Salvo disposición contraria en el capítulo J.6, las escaleras o rampas que son parte de un medio de evacuación debe tener unos pasamanos a cada lado que cumplan los siguientes requisitos:*
*(a) Se encuentran a una altura entre 0.85 m y 0.95m m desde el piso, siendo permitidos pasamanos adicionales a una altura menor o mayor.*
*(b) Son continuos a lo largo de cada tramo, incluyendo a los descansos, y se prolongan 0,30 m más en los extremos de ambos lados.*
*(c) No tienen proyecciones laterales superiores a 115 mm.*
*(d) No tienen proyecciones que puedan engancharse a ropas sueltas.*

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

*(e) Tienen un diámetro entre 32 mm y 50 mm si su forma es circular, o un perímetro de 100 mm y 160 mm si no es circular.*
*(f) Estar dispuestos a máximo 0.76 m de cualquier parte del ancho requerido del medio de evacuación.*
*(g) No se requiere colocar doble pasamanos a alturas diferentes en los medios de acceso o egreso, esto como una excepción de la NTC-4201 citada en el Decreto 1077 de 2015.*

***12.Escaleras en la recepción:***

***NSR-10***
***Titulo K – Requisitos Complementarios***
***Capitulo K.3 – Requisitos Zonas Comunes***
***K.3.2 – requisitos Generales***
***K.3.2.7 — SISTEMAS DE EVACUACIÓN PARA DISCAPACITADOS** — Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso, egreso y la evacuación de emergencia de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada.*

***Decreto 1538 de 2005:***
*"Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997"; que en sus artículos, señala:*
***ARTÍCULO 1°. AMBITO DE APLICACIÓN.** Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:*
*…*
*b) El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.*
***ARTÍCULO 2°. DEFINICIONES.** Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:*
*1. Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.*
*2. Barreras físicas: Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.*
*3. Barreras arquitectónicas: Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.*

***16.Señalización:***

*Dado que el edificio ya se encuentra habitado por encima del 51% de ocupación incumpliendo la NSR-10, Titulo K que establece:*

***K.3.2 — REQUISITOS GENERALES***
***K.3.2.4 — SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN —** Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere.*
***K.3.2.4.1 —** Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación puedan*

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

*encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro.*
***K.3.2.4.2 —** Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen los riesgos de confusión y el peligro resultante para las personas que busquen escapar del fuego o de otra emergencia, así como para evitar que se llegue a espacios que no conduzcan a una salida.*
***K.3.2.4.3 —** Todos los medios de evacuación deben estar provistos de iluminación artificial y de emergencia.*

***20.Muros en parqueaderos:***

Lo anterior, incumpliendo el ***ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***

***CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE***

***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.*

***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 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.*

***21.Tuberías en sótanos:***

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

***Lo anterior, incumpliendo. lo dispuesto en la NSR-10:***

***H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA***
*Los empujes debidos al agua subterránea deben minimizarse en lo posible, mediante el empleo de obras adecuadas de drenaje y despresurización. Sin embargo, cuando esto no es posible, deben sumarse a los empujes de tierras. Los muros de contención deberán siempre dotarse de un sistema de filtros y drenajes colocados atrás del muro. Estos dispositivos deberán diseñarse para evitar el arrastre de materiales provenientes del relleno y para buscar una conducción eficiente del agua infiltrada, sin generación de presiones de agua significativas. Cuando la permeabilidad de la estructura sea superior a 1 cm/seg, como en el caso de gaviones o cribas, se puede emplear la propia estructura de contención para la captación y conducción del agua, pero se debe evitar la erosión del suelo que soporta por medio de filtros y garantizar el desagüe. Se tomará en cuenta que, aún con un sistema de drenaje, el efecto de las fuerzas de filtración sobre el empuje recibido por el muro puede ser significativo.*

***23.Tuberías en el cuarto de bombas:***

Lo anterior, incumpliendo el ***ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***

***VENTILACIÓN CUARTO DE MAQUINAS***
***PARÁGRAFO B.4.4.1.1.*** *Todos los locales de subgrupos de uso comercial servicios (C-1) y comercial bienes y productos (C-2), además de lugares tales como cocinas de hoteles y restaurantes, locales de trabajo y* ***cuartos de máquinas****, deben proveerse de medios de ventilación e iluminación de las características requeridas en la sección B.4.12.*

***Sección B.4.12 VENTILACIÓN NATURAL POR CONDUCTO***

***ARTÍCULO B.4.12.1.*** *Ventilación por conducto de baños, retretes y orinales. Si la ventilación de baños, retretes y orinales no puede efectuarse directamente, debe llevarse a cabo mediante conductos que cumplan los requisitos de este artículo.*

***PARÁGRAFO B.4.12.1.1.*** *El conducto y orinales no puede efectuarse directamente, debe llevarse a cabo mediante conductos que cumplan los requisitos de este artículo.*

***PARÁGRAFO B.4.12.1.2.*** *La abertura de comunicación del local con el conducto debe ser regulable y debe tener un área mínima libre no menor que la sección transversal del conducto, y debe ubicarse en el tercio superior de la altura del local.*

***PARÁGRAFO B.4.12.1.3.*** *El tramo que conecte la abertura regulable con el conducto mismo puede ser horizontal, con una longitud no mayor que 1.50 m, y debe tener caras internas lisas.*

***PARÁGRAFO B.4.12.1.4.*** *El conducto debe rematar por lo menos a 0.5 m, sobre la azotea o techo y su boca debe permanecer constantemente abierta. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto.*

***ARTÍCULO B.4.12.2.*** *Ventilación por conducto de espacios para cocinar.*

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

*Si la ventilación de cocinas no puede efectuarse directamente, debe llevarse a cabo mediante conductos que cumplan con los requisitos de este artículo.*

***PARÁGRAFO B.4.12.2.1.*** *Todo conducto que ventile espacios de cocina debe contar con una campana o pantalla extractora que oriente los fluidos (gases de combustibles, vapores), hacia su entrada.*

***PARÁGRAFO B.4.12.2.2.*** *Conducto con remate en la azotea o techo. Si el conducto remata en la azotea o techo debe cumplir con los requisitos siguientes:*

***B.4.12.2.2.1.*** *El conducto debe tener una sección transversal mínima de 0.01 m2, con lado no menor de 0.10 m, uniforme en toda su altura; debe construirse con tubería de superficie lisa. El conducto debe ser vertical o con una inclinación no mayor de 45 respecto de esta dirección.*

***B.4.12.2.2.2.*** *La abertura que comunique el local con el conducto debe ser libre, de área no inferior a la del conducto y debe ubicarse en el tercio superior a la altura del local y encima del nivel del borde de la campana o pantalla deflectora.*

***B.4.12.2.2.3.*** *El tramo que conecte la abertura del local con el conducto mismo, puede ser horizontal, de longitud no mayor que 1.50 m, y de sección igual a la de dicho conducto.*

***B.4.12.2.2.4.*** *El conducto debe rematar a 0.50 m, por lo menos, sobre la azotea o techo. Su boca debe tener la misma sección que la del conducto y debe permanecer constantemente abierta.*

***PARÁGRAFO B.4.12.2.3.*** *Conducto con remate lateral a espacio urbano. El conducto puede ser horizontal, de longitud no debe ser mayor de 1.50 m, la sección transversal, igual a la de dicho conducto.*

***B.4.12.3.*** *Ventilación de sótanos y depósitos. Los locales ubicados en sótanos y los depósitos siempre que por su uso no requieran otra forma de ventilación, deben ventilarse permanentemente a través de dos o más conductos, convenientemente dispuestos, a razón de uno por cada 25.00 m2 de superficie.*

***PARÁGRAFO B.4.12.3.1.*** *La sección de cada conducto debe tener un área mínima de 0.015 m2 y un lado no menor 0.10 m.*

***PARÁGRAFO B.4.12.3.2.*** *Estos conductos pueden rematar, según convenga al proyectista, en un patio auxiliar o bien en la azotea. El proyecto debe demostrar que la circulación de aire asegure los beneficios de la ventilación.*

***PARÁGRAFO B.4.12.3.3.*** *Cuando el local del sótano por su (sic) requiera ventilación variable o una ventilación especial, deben colocarse en la abertura que lo comunica con el conducto, aparatos de regulación sólidos y fácilmente manejables.*

***PARÁGRAFO B.4.12.3.4.*** *En los sótanos de las edificaciones del grupo de uso residencial multifamiliar (R-2) que tengan incinerador de residuos o calderas para la calefacción o para*

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

*agua caliente, las chimeneas o bajantes de residuos pueden sustituir a los conductos, siempre y cuando se asegure la entrada de aire para la combustión.*

***24.Desagüe en sótano:***

Lo anterior, incumpliendo el ***ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***

***CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE***

***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.*

***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 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.*

***D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS***
***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.*
***D.3.3.2.4.*** *No se permite la evacuación de aguas negras en cualquier lugar o manera. Solamente se permite a través de aparatos aprobados y de un sistema de drenaje instalado y mantenido de acuerdo con las normas de este capítulo.*

***25.Fisuras en viga:***

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

***Frente a esto la Ley 400 del 19 de agosto 1997 – Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes, determina:***

***ARTICULO 1°.- 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 estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.*

***Parágrafo. -*** *Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulen las construcciones Sismo Resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso.*

*El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para el sismo resistencia de estructuras y elementos no estructurales.*

***Adicionalmente, la NSR-10 – REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE, determina:***

***C.9.5 – Control de deflexiones***
***C.9.5.1 –*** *Los elementos de concreto reforzado sometidos a flexión deben diseñarse para que tengan una rigidez adecuada con el fin de limitar cualquier deflexión que pudiese afectar adversamente la resistencia o el funcionamiento de la estructura.*

***26.Fachadas:***

Lo anterior, incumpliendo el ***ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá***

***CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE***

***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.*

***CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):***
***TITULO II***
***PARA LA SEGURIDAD***

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

***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 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. (…)"*

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 **"3. Filtraciones en cubierta", "5. Bordillos en terraza", "9. Red contra incendios", "10. Escaleras", "11. Barandas en parqueaderos", "12. Escaleras en la recepción", "16. Señalización", "20. Muros en parqueados", "21. Tuberías en sótanos", "23. Tuberías en el cuarto de bombas", "24. Desagüe en sótano", "26. Fachadas",** que constituyen afectación GRAVE, y para el hecho; **"25. Fisuras en viga",** que constituye afectación GRAVISIMA, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA** 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. 214 DEL 12 DE MARZO 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 los hechos consistentes en **"3. Filtraciones en cubierta", "5. Bordillos en terraza", "9. Red contra incendios", "10. Escaleras", "11. Barandas en parqueaderos", "12. Escaleras en la recepción", "16. Señalización", "20. Muros en parqueados", "21. Tuberías en sótanos", "23. Tuberías en el cuarto de bombas", "24. Desagüe en sótano", "26. Fachadas",** que constituyen afectación **GRAVE**, y para el hecho; **"25. Fisuras en viga",** que constituye afectación **GRAVISIMA**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **23-701 del 6 diciembre de 2023** situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados, al verse afectada la habitabilidad y uso adecuado del inmueble.

**B. Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero:** No se observa en el desarrollo de la presente investigación la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S., identificada con NIT. 900.343.276-2**, obtuviera, para sí o en favor de un tercero,

algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

**C. Reincidencia en la comisión de la infracción:** Consultadas las bases de datos de esta Dirección, no se evidencia que la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S., identificada con NIT. 900.343.276-2**, 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 **PRACTIKA 10 S.A.S.., identificada con NIT. 900.343.276-2**, 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 **PRACTIKA 10 S.A.S., identificada con NIT. 900.343.276-2**, 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 **PRACTIKA 10 S.A.S., identificada con NIT. 900.343.276-2**, 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 **PRACTIKA 10 S.A.S., identificada con NIT. 900.343.276-2**, 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**

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 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)

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:

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

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 **DOSCIENTOS NUEVE MIL CIEN PESOS ($209.100) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS ($46.144.430) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.343.276-2**.

$$VP = (VH)\ \$209.100 \times \frac{(IPC\text{-}F)\ 154{,}07}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 46.144.430$$

**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

[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. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

**"3. Filtraciones en cubierta", "5. Bordillos en terraza", "9. Red contra incendios", "10. Escaleras", "11. Barandas en parqueaderos", "12. Escaleras en la recepción", "16. Señalización", "20. Muros en parqueados", "21. Tuberías en sótanos", "23. Tuberías en el cuarto de bombas", "24. Desagüe en sótano", "26. Fachadas", "25. Fisuras en viga",** evidenciados en el proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA**, que constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE y GRAVISIMO**, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **23-701 del 6 diciembre de 2023**; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: Imponer** a la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S.., identificada con NIT. 900.343.276-2 representada legalmente por GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ**(o quien haga sus veces), multa por valor de **DOSCIENTOS NUEVE MIL CIEN PESOS ($209.100) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS ($46.144.430) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir** a la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S.., identificada con NIT. 900.343.276-2 representada legalmente por GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ** (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 **"3. Filtraciones en cubierta", "5. Bordillos en terraza", "9. Red contra incendios", "10. Escaleras", "11. Barandas en parqueaderos", "12. Escaleras en la recepción", "16. Señalización", "20. Muros en parqueados", "21. Tuberías en sótanos", "23. Tuberías en el cuarto de bombas", "24. Desagüe en sótano", "26. Fachadas", "25. Fisuras en viga",** evidenciados en el proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA**, ya que dicha afectación constituye deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE y GRAVISIMO**, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **23-701 del 6**

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026**

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

**diciembre de 2023.** 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 **PRACTIKA 10 S.A.S.., identificada con NIT. 900.343.276-2 representada legalmente por GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ** (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 a partir de 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 que se hizo exigible la obligación y hasta cuando 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 **PRACTIKA 10 S.A.S., identificada con NIT. 900.343.276-2 representada legalmente por GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, a los correos electrónicos esantacruzsilva@yahoo.com y gusjimenez1214@gmail.com , autorizado con el radicado No. **1-2025-1169 del 16 de enero de 2025** o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

**RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO 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 administradora y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico edificiokavalastanza@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 doce (12) 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. 253 DEL 20 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 **1-2024-13827 del 5 de abril de 2024**, presentada por **GLADYS PÉREZ**, en calidad de copropietario del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONY 85,** con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en el área común de dicho inmueble, ubicado en la **CARRERA 19 # 85-73** en la ciudad de Bogotá D.C., en contra la sociedad enajenadora **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5, representada legalmente por JUAN CAMILO OCHOA YEPES (o quién haga sus veces)**, actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-13827-1.**

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 **2005024.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-25226 del 25 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 del proyecto de vivienda mediante radicado **2-2024-32181 y 2-2024-32182 del 3 de julio de 2024.**

Revisado los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, **NO** se observó que la sociedad enajenadora emitiera respuesta de la queja.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Entidad mediante radicados **2-2024-38143 y 2-2024-38148, del 22 de agosto de 2024,** se comunicó a la sociedad enajenadora, y a la administradora y/o representante legal del proyecto de vivienda respectivamente, que el día **5 de septiembre de 2024 a las 08:30 a,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 **GLADYS PEREZ,** en su calidad de **administradora delegada** del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONY 85;** por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **WILMER LÓPEZ BLANCO,** apoderada; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-676 del 24 de diciembre de 2024,** en el cual se concluyó:

> ***"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:*** *Las áreas comunes esenciales fueron entregadas* ***en junio de 2021*** *con la entrega del primer apartamento.*
>
> ***HALLAZGOS***
>
> ***4. Fachadas: Occidental y frontal***
> ***4.2. Fachada occidental –— Viga***
>
> *La queja manifiesta lo siguiente "Se debe mejorar acabado de la viga horizontal del piso 1 ya se había realizado; se está desprendiendo de nuevo". En la visita se constatan los hechos, observándose que hay presencia de humedad y desprendimiento del acabado que realizaron sobre la viga que hace parte de la fachada del edificio.*
>
> *En la visita el enajenador acota que cierta parte que se encuentra más afectada es a causa de una propiedad privada en especial (ver imagen 13), la administración menciona que corresponde al apartamento 403, y que ya le han hecho la recomendación desde la administración que tengan cuidado y no boten agua desde la ventana del baño cuando realizan el aseo de este, que según comentan era todos los días o cada día intermedio.*
>
> *No obstante, a lo enunciado, durante la visita se evidencia que no solo la parte bajo la ventana del baño del apto 403 está afectada, sino también hay otras zonas que a lo largo de la viga presentan la misma patología de rastro de humedad y desprendimientos (ver imágenes 14,15 y 16). Por lo tanto, no se está garantizando la debida impermeabilización de la zona.*
>
> *Frente a los hechos anteriormente especificados, se cita:*
>
> *Capitulo B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Artículo B.5.1.3. del Acuerdo 20 de 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá que indica:*

*"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."*

*Capitulo B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE del Acuerdo 20 de 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá que indica:*

***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.*

*Por lo anterior se confirma la existencia de una **deficiencia constructiva** que afecta las condiciones de habitabilidad, se califica como una **AFECTACION GRAVE**.*

***6. Zonas húmedas: primer piso***

***6.1 Piscina***

*En la queja se mencionan 4 aspectos sobre el área de la piscina, e primero expresa lo siguiente 6.1.1 "Se debe revisar la ventilación del espacio, es deficiente pues la condensación es muy alta. Se debe Instalar o ventanas. Se debe reparar humedades". En la visita se evidencia que ya la zona no presenta humedad ni los efectos causados por la condensación ya que el enajenador realizó las adecuaciones pertinentes en el área, habilitó ventanas en la zona del jacuzzi y de la piscina (ver imágenes 23 y 24), además aplicó la pintura correspondiente para la zona. Todo esto se realizó el 8 de marzo del 2024.*

*Pero vale acotar que la ventana que se encuentra ubicada en la esquina de la parte inferior cerca al jacuzzi presenta un problema en una de las bisagras como se observa en la imagen 25.*

*Si bien fue subsanado el hecho sobre la ventilación y las humedades, la bisagra de una de las ventanas que adecuaron presenta problema, por esto mientras el hecho persista, 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."*

*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: "Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones".*

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

***6.1.2 "Se requiere instalar sifón al ingreso de las zonas húmedas, el que hay es ineficaz, el agua no circula hasta allí, debido a falta de desnivel"*** *Se verifica el hecho y se observa que, si realizaron una modificación en la pendiente del suelo, y que adicional a ello, en la entrada de esta área adecuaron una canaleta para garantizar la circulación del agua (ver imagen 26). Todo este trabajo fue entregado el 8 de marzo de 2024.*

*Se observa que la canaleta que fue instalada, la pintura epóxica está empezando a levantarse (ver imagen 27), por consiguiente, sería una afectación que se remiten a tema de acabados, así las cosas, se debe dar cumplimiento a el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que se encuentra mencionada en el punto anterior del presente informe.*

*Adicional a ello, en la visita se realiza una prueba vaciando un balde lleno de agua en la zona húmeda para hacer la prueba de desagüe. Se observa que el agua se direcciona hacia el sifón y también hacía la canaleta que hicieron en la entrada (ver imagen 28). Pero se observa que hay un área en donde el agua se queda aposada por falta de pendiente y de un mecanismo de desagüe como se observa en la imagen 29.*

*Por lo anterior, se cita a El Código de la Construcción, acuerdo 20 de 1995*
***CAPÍTULO B.8 EDIFICACIONES Y ESPACIOS PARA USOS ESPECIALES***
***Sección B.8.1 GENERAL***

*En este capítulo se especifican los requisitos que controlan las edificaciones para usos y ocupaciones especiales y que no pueden clasificarse en ninguno de los grupos de uso presentados en el capítulo A.4 "Clasificación por grupos de uso".*

*Sección B.8.2 INSTALACIONES PARA PISCINAS*
*PARÁGRAFO B.8.2.9.2. Los baños, duchas y vistieres deben construirse con materiales no absorbentes y con muros y particiones de acabado liso, los pisos deben impermeabilizarse y deben tener pendientes para un drenaje adecuado, además no deben tener grietas ni uniones abiertas.*

***Por lo anterior se confirma la existencia de una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, se califica como una AFECTACION GRAVE. (…)***

***8. Gimnasio: Primer piso***

***8.1 "Se debe corregir deterioro de la pared el gimnasio (por humedad) que con linda con las zonas húmedas."***

*En la visita se evidencia que la humedad mencionada ya no persiste (ver imagen 38), el enajenador realizó las adecuaciones pertinentes y realizó la entrega del trabajo el 23 de agosto de 2024.*

*Adicionalmente se observa que en la parte del guarda escobas se está levantando la pintura que aplicaron (ver imagen 39), por lo tanto y mientras persista el hecho se remiten a temas de acabados, así las cosas, se debe dar cumplimiento a el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), que expresa:*

*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.*

***Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad, se clasifica como AFECTACION LEVE. (…)***

***9. Sistema de detección de humo: Primer piso, piso 16***

*"Los detectores de humo del Gimnasio Piscina, Teatrino y Calderín deben estar conectados al sistema de alarma automático. Los instalados son Inalámbricos y no están conectado al sistema de alarma."*

*En el momento de la vista manifiestan que el detector de humo del Gimnasio, Piscina y Teatrino ya se encuentran conectados al sistema de alarma automática, pero todavía no ha sido posible en el Calderín, según el enajenador presenta mucha complejidad poderlo conectar al sistema. Por lo anteriormente mencionado se estaría incumpliendo la NSR-10 - Capítulo J.4 - Detección y extinción de incendios, ya que no se encuentra conectada al sistema central del edificio. La norma cita lo siguiente:*

*J.4.1 – ALCANCE*
*J.4.1.1 — En este Capítulo se establecen las dotaciones de instalaciones de protección contra incendio con las que deben contar los edificios. La instalación de dispositivos de detección hace posible la transmisión de una señal, automática mediante detectores o manual mediante pulsadores, desde el lugar en que se produce el incendio hasta una central, así como la posterior transmisión de la alarma desde dicha central hasta los ocupantes, pudiendo activarse dicha alarma automática y manualmente.*

***Por lo anterior se confirma la existencia de una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, se califica como una AFECTACION GRAVE.***

***10. Parqueadero primer piso***

***10.1 Se requiere corregir deterioro del material de impermeabilización del piso en la circulación frente al inicio de la rampa que da acceso al sótano I, cuando llueve fuerte se presentan filtraciones.*** *Frente a este hecho se observa que está filtración a la que hacen referencia se evidencia en el sótano 1 como se observa en las imágenes 46, 47.*

*De acuerdo con lo observado se está incumpliendo con lo siguiente:*

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

*CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE*
*Sección B.5.1 GENERAL ARTICULO 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.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES*
*ARTICULO B. 1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*
*PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.*
*PARÁGRAFO 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.*
*PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno. Adicional se cita esta norma con respecto a acabados:*

*Título II PARA LA SEGURIDAD Capitulo 8 EN LAS CONSTRUCCIONES del Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que indica:*

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

*Título IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Capitulo 3 LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTICULO 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. "*

***Por lo anterior se confirma la existencia de una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, se califica como una AFECTACION GRAVE. (…)***

***12. Sótanos 1,2 y 3.***

***(…)***

***12.1.2. Parqueadero No.7,*** *Durante la visita la administradora informa sobre una filtración el sótano en la zona del parqueadero 7 como se evidencia en las imágenes 55 y 56, por lo que de oficio se procede a atender y revisar en presencia de las partes.*

*Durante la visita se pudo observar rastros alcalinos de color blancuzco propios de la reacción del cemento con el agua del concreto, por procesos de filtración provenientes de la placa superior que da sobre el parqueadero 7 a nivel de la viga y cara de la columna o pantalla.*

*ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá*
*CAPÍTULO B.5 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 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.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES*
*ARTICULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*
*PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.*
*PARÁGRAFO 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.*
*PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.*

***Por lo anterior se confirma la existencia de una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, se califica como una AFECTACION GRAVE.***

***12.1.2. Filtración en columna del sótano 1, en la queja expresa que la columna del sótano 2 que da contra la rampa que comunica al sótano 3*** *se observa filtración proveniente de la placa de contrapiso. Pero en la visita la administradora comenta que quedo mal el redactada la queja.*

*Se corrobora que efectivamente la filtración de la que ellos hacen referencia corresponde a la columna del sótano 1 que da en comunicación con la rampa que comunica el sótano 2 (ver imagen 57).*

*En la visita se observa que esa filtración no solo se presenta en el sótano 1 sino que alcanza a filtrarse entre placas al sótano 2.*

*Por lo anterior se cita el ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, mencionada en el punto anterior del presente informe, 12.1.2. Parqueadero No.7.*

***Por lo anterior se confirma la existencia de una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, se califica como una AFECTACION GRAVE.***

***12.1.2. Filtración en cuarto de extracción sótano 1,*** *se observa una filtración por placa de contrapiso, que ha provocado que este cuarto se inunde en ocasiones, como lo manifiesta la administradora y el trabajador del edificio.*

*Por lo anterior se cita el ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, mencionada en el punto 12.1.2. Parqueadero No.7. del presente informe.*

***Por lo anterior se confirma la existencia de una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, se califica como una AFECTACION GRAVE.***
***(…)***

***12.4 "Se requiere instalar sistema de extracción mecánica, en los sótanos 1 y 3"***

*Con respecto a este ítem, en la visita no se evidencia ductos de ventilación natural en estos sótanos, por lo tanto, deberían tener ventilación mecánica, que tampoco cuenta con ella. El enajenador comenta que se encuentran en conciliación con la copropiedad; pero igual al momento de la visita no se evidencia presencia de ninguna ventilación, por lo tanto, se está incumpliendo lo que ordena el Acuerdo 20 de 1995:*

*Sección B.4.3 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN ARTIFICIAL*
*ARTÍCULO B.4.3.1. General.*

*Cuando la iluminación y ventilación natural no satisfacen los requisitos mínimos de este capítulo o cuando en cuartos o espacios en los cuales debido a su uso u ocupación pueda presentarse polvo, humo, gases, vapores, o cualquier otra*

*impureza nociva que produzca daños a la salud o riesgos de incendio, o cuando se requiera en cualquier sección de este código, la edificación debe equiparse con medios de ventilación mecánica y luz artificial, bajo las condiciones y capacidades mínimas impuestas en este capítulo, o en la parte D, de este código.*

*ARTÍCULO B.4.3.2. Operación de sistemas de ventilación. Cuando se acepte la utilización de ventilación mecánica como alternativa a la deficiencia de medios de ventilación natural, o cuando ésta se requiera, bajo las condiciones dadas en este capítulo, el sistema, equipo y conductos de distribución, deben ser diseñados, construidos, instalados y operados, de acuerdo con los requisitos de la parte D y de las normas complementarias a este código. Los sistemas de ventilación deben mantenerse en operación durante todo el tiempo de ocupación normal de la edificación o espacio utilizado. Las áreas con vidrios al exterior en cuartos o espacios habitables no necesitan abrirse cuando se disponga de un sistema de ventilación mecánica que cumpla con los anteriores requisitos.*

***Por lo anterior se confirma la existencia de una deficiencia constructiva que afecta as condiciones de habitabilidad, se califica como una AFECTACION GRAVE".***

A través de Auto No. **1117 del 4 de junio de 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **HITOS URBANOS S.A.S.**., identificada con NIT **830.126.461-5**, representada legalmente por **JUAN CAMILO OCHOA YEPES (O QUIÉN HAGA SUS VECES)**, de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 24-676 del 24 de diciembre de 2024**, producto de la visita técnica realizada el **día 29 de abril de 2025**, al proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONY 85**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1117 del 4 de junio de 2025** fue notificada personalmente a la investigada como consta en acta de fecha **8 de julio de 2025.**

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1117 del 4 de junio de 2025** fue comunicado al representante legal Y/o administrados del proyecto de vivienda como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 192393** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 1 de julio de 2025**

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 1117 del 4 de junio de 2025**, la sociedad enajenadora **presentó Descargos** mediante radicado No. **1-2025-40598 del 30 de julio de 2025**, allegó documentos en los que pretende demostrar que han realizado las acciones pertinentes para subsanar los hallazgos.

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **Auto 2432 del 25 de noviembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **HITOS URBANOS S.A.S.**., identificada con NIT **830.126.461-5**, representada legalmente por **JUAN CAMILO OCHOA YEPES (O QUIÉN HAGA SUS VECES)**, para que presentara alegatos de

conclusión, el cual fue comunicado a la investigada y a la administración del proyecto de vivienda como quejosa, a través de correo electrónico de fecha **28 de noviembre de 2025,** según **ID MENSAJE 257520 y 257521 respectivamente** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Vencido el término establecido en el **Auto 2432 del 25 de noviembre de 2025**, la sociedad enajenadora presentó sus alegatos de conclusión mediante radicado No. **1-2025-64616 del 18 de diciembre de 2025**.

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 **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5, representada legalmente por JUAN CAMILO OCHOA YEPES (o quién haga sus veces)**, quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONY 85.**

## 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.

**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. **24-676 del 24 de diciembre de 2024**, se determinó que los hallazgos: : **"*6. Zonas húmedas: primer piso, 6.1 Piscina", "8. Gimnasio: primer piso, 8.1. se debe corregir deterioro de la pared el gimnasio (por humedad) que colinda con las zonas húmedas"*** establecidos como **deficiencias constructivas LEVES,** y para los hechos **"4. Fachadas: Occidental y frontal, 4.2 Fachada occidental – viga", "6. Zonas humedad: primer piso, piscina 6.1.2 Se requiere instalar sifón al ingreso de las zonas húmedas, el que hay es ineficaz, el agua no circula hasta allí, debido a falta de desnivel" "9. Sistema de detección de humo: Primer piso, piso 16". "10. Parqueadero primer piso, 10.1 Se requiere corregir deterioro del material de impermeabilización del piso en la circulación frente al inicio de la rampa que da acceso al sótano 1, cuando llueve fuerte se presentan filtraciones", "12. sótanos 1, 2 y 3, 12.1.2 Parqueadero No. 7, 12.1.2. Filtración en columna del sótano 1, 12.1.2. Filtración en cuarto de extracción sótano 1, 12.4. Se requiere instalar sistema de extracción mecánica, en los sótanos 1 y 3",** establecidos como **deficiencias constructivas GRAVES**. 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 **1117 del 4 de junio de 2025** con radicado **1-2025-40598 del 30 de julio de 2025,** aportando pruebas documentales así:

- Acta ficha técnica brazo strom.
- Anexo acta de entrega zonas comunes fachadas.

De acuerdo con lo aportado por la investigada, este Despacho, mediante Auto No. **2432 del 25 de noviembre de 2025**, tuvo en cuenta como mecanismos de defensa los siguientes documentos: Acta ficha técnica brazo strom y Anexo acta de entrega zonas comunes fachadas.

En relación con el hallazgo "1. Fachada occidental — Viga", se observa que, dentro de las pruebas aportadas por la sociedad enajenadora, obra acta de entrega de las zonas comunes de fecha 9 de agosto de 2021. Asimismo, dicha sociedad manifiesta que se llevó

a cabo una audiencia de conciliación, en la cual se indicó que las zonas específicas no serían objeto de reporte, por corresponder a acabados afectados por el uso habitual y la falta de mantenimiento preventivo por parte de la administración.

No obstante, resulta pertinente señalar que el acta mencionada es anterior al informe de verificación que dio origen a la presente investigación. Adicionalmente, el acta de conciliación referida no fue aportada como prueba dentro del expediente. De otra parte, se advierte que no se allegó recibo a satisfacción suscrito por el administrador y/o el representante legal del proyecto de vivienda, documento que permitiría acreditar que las intervenciones realizadas fueron efectivamente verificadas y aceptadas por la administración del proyecto.

Seguidamente, en relación con el hallazgo 7 "Parqueadero primer piso", se advierte que la sociedad enajenadora aporta en su escrito la denominada Imagen 2, correspondiente a una fotografía fechada el 16 de diciembre de 2024, con la cual pretende acreditar la realización de un mantenimiento en la plataforma de parqueaderos del nivel 1 por parte del edificio. No obstante, dicho elemento probatorio no resulta suficiente para desvirtuar el hallazgo, en la medida en que una fotografía, aun cuando se encuentre fechada, no permite establecer de manera cierta el alcance de las intervenciones realizadas, su naturaleza, los responsables de su ejecución ni las condiciones técnicas previas y posteriores de la estructura intervenida. En ese sentido, no se acredita de forma idónea que las condiciones actualmente evidenciadas obedezcan exclusivamente a actuaciones adelantadas por la copropiedad.

Adicionalmente, la afirmación según la cual la intervención fue realizada mediante contratación directa por parte de la administración, sin participación ni supervisión del constructor, carece de soporte documental que la respalde, como contratos, informes técnicos, actas de intervención o recibos a satisfacción, que permitan verificar tales circunstancias. Por consiguiente, no es posible concluir que las situaciones objeto del hallazgo tengan origen exclusivo en actuaciones posteriores de la copropiedad, ni se logra desvirtuar la eventual existencia de deficiencias constructivas atribuibles al enajenador.

Ahora bien, en relación con el radicado No. 1-2025-64616 del 18 de diciembre de 2025, mediante el cual la investigada presentó sus alegatos finales, se advierte que aportó como material probatorio un registro fotográfico contenido en un correo electrónico de fecha 7 de noviembre de 2025 dirigido al Edificio Balcony85, con el propósito de demostrar la subsanación de los hechos objeto de investigación. Dichos hechos corresponden específicamente a:

> **(i) la restauración de la pintura epóxica en el cárcamo de ingreso a la piscina;**
> **(ii) la corrección del desnivel en el descanso de la escalera de la piscina (empozamiento);**
> **(iii) la restauración del muro del gimnasio; y**
> **(iv) la instalación y programación del detector de humo en la caldera.**

No obstante, como se indicó previamente, el solo registro fotográfico no constituye prueba idónea y suficiente para acreditar la efectiva subsanación de los hallazgos, en la medida en que no permite verificar de manera integral el alcance de las intervenciones realizadas, su conformidad técnica ni su validación por parte de la administración o autoridad competente.

En ese sentido, conforme al principio de carga de la prueba, corresponde a la investigada acreditar los hechos que invoca en su favor y que desvirtúen los hallazgos advertidos por la autoridad administrativa. Sin embargo, en el expediente no obra prueba técnica, documental o acta de recibo a satisfacción que permita concluir que los hallazgos anteriormente mencionados fueron efectivamente corregidos.

En consecuencia, este Despacho concluye que no se encuentra acreditada la corrección de la deficiencia identificada, razón por la cual los argumentos de defensa presentados por la investigada no logran desvirtuar los hallazgos consignados en el informe técnico mencionado.

Por consiguiente, es pertinente mencionar, que debemos atenernos al Informe de Verificación de Hechos **24-676 del 24 de diciembre de 2024,** ya que no se ha logrado desvirtuar ni subsanar los hallazgos.

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 zona común del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONY 85**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

**4. Descargos y Alegatos**

La sociedad enajenadora presentó los descargos dentro del término señalado para tal fin en el **Auto de Apertura No. 1117 del 4 de junio de 2025**, los cuales fueron remitidos mediante correo electrónico de fecha **11 de septiembre de 2025** y radicado bajo el **No. 1-2025-40598** del **30 de julio de 2025**.

"**1. Fachada occidental – Viga**",

En sus manifestaciones, la investigada señala que, en relación con el hallazgo denominado "**1. Fachada occidental – Viga**", las fachadas del edificio fueron entregadas a la copropiedad el 9 de agosto de 2021, con sus respectivos acabados y en conformidad con las especificaciones del proyecto, indicando que dichas obras fueron recibidas a satisfacción por parte de la copropiedad.

No obstante, dicho argumento no resulta suficiente para desvirtuar el hallazgo, en la medida en que la entrega a satisfacción de las zonas comunes no excluye la eventual existencia de fallas constructivas, vicios ocultos o deficiencias de calidad que puedan manifestarse con posterioridad. En este sentido, el acta de entrega constituye un indicio de recibo, pero no acredita por sí misma la inexistencia de afectaciones estructurales o funcionales como las evidenciadas en el informe de verificación.

Adicionalmente, no se aportan elementos técnicos o periciales que permitan establecer que la patología identificada en la viga de la fachada occidental obedece a factores distintos a la ejecución de la obra, tales como el uso indebido o la falta de mantenimiento por parte de la copropiedad. Por el contrario, ante la ausencia de prueba idónea en tal sentido, no es posible descartar la eventual responsabilidad del enajenador frente a las condiciones observadas.

**2. "Piscina".**

Frente al hallazgo en cuestión, la investigada manifiesta que los herrajes instalados en la ventana están fabricados en acero inoxidable y que, si bien la bisagra presenta manchas superficiales, no se evidencia corrosión activa ni deterioro funcional. Asimismo, indica su intención de realizar una intervención consistente en limpieza, lubricación y aplicación de brillo en la cerradura, programada para llevarse a cabo entre el 18 y el 23 de agosto de 2025.

No obstante, dicho argumento no resulta suficiente para desvirtuar el hallazgo, en la medida en que la sola afirmación sobre el material de los herrajes no excluye la posibilidad de afectaciones asociadas a procesos de oxidación, defectos de instalación o condiciones ambientales que comprometan su durabilidad y desempeño. De igual forma, la presencia de manchas, aun cuando sean calificadas como superficiales, puede constituir un indicio de deterioro incipiente que debe ser evaluado técnicamente.

Adicionalmente, la manifestación de una intervención futura no acredita la efectiva subsanación de la situación evidenciada, ni permite verificar la idoneidad y suficiencia de las acciones propuestas. En ese sentido, no se aportan soportes documentales o técnicos que den cuenta de la ejecución de dichas actividades ni de su validación posterior, por lo que no es posible tener por desvirtuado el hallazgo ni por corregida la condición observada.

> **3. "Se observa que la canaleta que fue instalada, la pintura epóxica está empezando a levantarse (ver imagen 27), por consiguiente, sería una afectación que se remiten a tema de acabados, así las cosas, se debe dar cumplimiento a el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que se encuentra mencionada en el punto anterior del presente informe".**

En relación con el desgaste evidenciado en la pintura epóxica del cárcamo ubicado en la zona de ingreso al área de piscina, la investigada manifiesta que se realizarán correcciones en la aplicación del acabado, programadas para la semana del 18 al 23 de agosto del año en curso.

No obstante, dicha manifestación no resulta suficiente para desvirtuar la observación, en tanto se limita a enunciar una intervención futura sin acreditar su efectiva ejecución. Adicionalmente, el desgaste prematuro de la pintura epóxica constituye un indicio de posibles deficiencias en la aplicación inicial, tales como inadecuada preparación de la superficie, condiciones ambientales no controladas o incumplimiento de especificaciones técnicas, aspectos que no son desvirtuados con la sola intención de corrección.

En ese sentido, no se aportan soportes técnicos, informes de intervención ni registros de verificación que permitan establecer que las causas del deterioro han sido plenamente identificadas y corregidas, ni que las acciones propuestas sean idóneas y suficientes para garantizar la durabilidad del acabado. Por consiguiente, no es posible tener por subsanado el hallazgo con base en la información suministrada.

**5. "Adicional a ello, en la visita se ejecutó una prueba vaciando un balde lleno de agua en la zona húmeda para hacer la prueba de desagüe observándose que el agua se direcciona hacia el sifón y también hacia la canaleta de la entrada generando aposamiento por falta de pendiente y de un mecanismo de desagüe como se observa en la imagen 29".**

Frente a la observación derivada de la prueba de vaciado, en la cual se evidenció que el agua se direcciona tanto hacia el sifón como hacia la canaleta de entrada, generando

aposamiento por falta de pendiente y de un mecanismo adecuado de desagüe, la investigada se limita a manifestar que realizará la corrección del problema en la semana del 18 al 23 de agosto del 2025.

No obstante, dicha respuesta no desvirtúa el hallazgo, en la medida en que constituye únicamente un compromiso de intervención futura, sin que se acrediten acciones concretas orientadas a corregir de manera efectiva las deficiencias identificadas. En particular, no se aportan soportes técnicos que permitan establecer la solución propuesta, ni se evidencia que esta contemple la corrección de las pendientes o la implementación de un sistema de drenaje adecuado que elimine el aposamiento.

En ese sentido, la sola manifestación de realizar una intervención no permite verificar la idoneidad, suficiencia ni ejecución de las medidas correctivas, ni garantiza la eliminación de la causa que origina la acumulación de agua. Por consiguiente, no es posible tener por desvirtuado el hallazgo ni por subsanada la condición observada.

**5.“Gimnasio: Primer piso”.**

En relación con el hallazgo 5 “Gimnasio: Primer piso”, la investigada reconoce la presencia de un levantamiento de pintura en el muro y manifiesta que la actividad correctiva se llevará a cabo la semana del 18 al 23 de agosto del 2025.

No obstante, dicha respuesta no desvirtúa el hallazgo, ya que se limita a indicar una acción futura sin acreditar su ejecución efectiva ni su idoneidad técnica. El levantamiento de pintura puede ser indicio de problemas subyacentes, como humedad, deficiencias en la preparación de la superficie o fallas en la aplicación inicial, aspectos que no son abordados ni comprobados con la sola manifestación de intervención próxima.

Asimismo, no se aportan documentos, informes técnicos o registros de verificación posteriores que permitan confirmar que la corrección será realizada de manera adecuada y que garantizará la durabilidad del acabado. Por lo tanto, la condición observada no puede considerarse subsanada ni desvirtuada con la información presentada.

**6. “Sistema de detección de humo: Primer piso, piso 16”.**

En relación con el hallazgo 6 “Sistema de detección de humo: Primer piso, piso 16”, la investigada manifiesta que se realizaron visitas técnicas para la conexión del detector de humo en el calderín, que el trámite se encuentra en acto administrativo y que se estima realizar los trabajos entre el 25 y el 29 de 2025.

No obstante, esta respuesta no desvirtúa el hallazgo, ya que únicamente describe acciones planeadas o en trámite, sin aportar evidencia de la ejecución efectiva de la instalación ni de su funcionamiento conforme a las normas de seguridad aplicables. La manifestación de visitas técnicas y la programación de trabajos futuros no garantizan que el sistema de

detección cumpla con los requisitos operativos, de seguridad ni que haya sido probado o verificado posteriormente.

En consecuencia, la falta de soportes documentales, registros de verificación o pruebas funcionales impide considerar desvirtuado el hallazgo, manteniéndose la necesidad de acreditar la instalación y el correcto funcionamiento del sistema de detección de humo.

**7. "Parqueadero primer piso".**

Respecto al hallazgo relacionado con la plataforma del parqueadero ubicada en el nivel 1, la investigada indica que, entre 2024 y enero de 2025, la copropiedad realizó intervenciones particulares mediante contratación directa de la administración, sin participación ni supervisión del constructor, señalando que cualquier eventual afectación, deterioro o requerimiento técnico sería asumido por la copropiedad.

No obstante, esta respuesta no desvirtúa el hallazgo. No se reconoce la intervención posterior por parte de la copropiedad, no se aportan pruebas que permitan determinar si las condiciones observadas en la plataforma tienen su origen exclusivamente en dichas actuaciones o si, por el contrario, derivan de deficiencias constructivas iniciales atribuibles al constructor. La evidencia fotográfica anexada únicamente refleja el estado actual, pero no permite establecer las causas ni la responsabilidad de los daños o deterioros presentes.

En consecuencia, la manifestación de que la copropiedad asumirá futuras afectaciones no exime al enajenador de la obligación de responder por posibles deficiencias estructurales o de calidad previas, y no resulta suficiente para desvirtuar el hallazgo identificado.

**8. "Sótanos 1,2 y 3".**

En relación con el hallazgo 8 "Sótanos 1, 2 y 3", la investigada manifiesta que la zona fue intervenida por la copropiedad mediante contratación particular, sin participación ni responsabilidad de la constructora, y que, por ello, se asume que las posibles fallas fueron corregidas, trasladando cualquier situación futura a la empresa contratada por la administración.

No obstante, esta respuesta no desvirtúa el hallazgo, en tanto se basa únicamente en la ejecución de intervenciones posteriores por terceros, sin aportar evidencia que permita acreditar que dichas acciones corrigieron efectivamente las deficiencias originales ni que descarten fallas de construcción iniciales atribuibles a la constructora. La mera afirmación de que se ha delegado la responsabilidad a la empresa contratada no constituye prueba de subsanación ni de idoneidad técnica de la intervención realizada.

En consecuencia, ante la ausencia de soportes documentales, informes técnicos o registros de verificación que respalden la corrección de los hallazgos, no es posible considerar desvirtuada la condición observada en los sótanos 1, 2 y 3, ni eximir a la constructora de la evaluación de su posible responsabilidad inicial.

**9. "Filtración en columna del sótano 1, en la queja expresa que la columna del sótano 2 que da contra la rampa que comunica al sótano 3 se observa filtración proveniente de la placa de contrapiso. Pero en la visita la administradora comenta que quedo mal el redactada la queja".**

En relación con el hallazgo 9 "Filtración en columna del sótano 1", la investigada indica que la queja originalmente señalaba filtración en el sótano 2, pero que, según la administración, correspondía en realidad a la columna del sótano 1 contigua a la rampa que comunica con el sótano 2, con escurrimiento hacia este último. Además, se señala que la zona fue intervenida directamente por la administración, sin vinculación contractual con la constructora, trasladando la responsabilidad de cualquier deficiencia persistente a la firma contratada por la copropiedad.

No obstante, esta respuesta no desvirtúa el hallazgo, no se aportan evidencias que acrediten la efectiva subsanación de la filtración ni que descarten que su origen inicial pueda estar asociado a deficiencias constructivas de la obra. La mera aclaración sobre la ubicación de la filtración y la indicación de que otra empresa atenderá problemas futuros no constituye prueba de corrección ni garantiza la idoneidad de la intervención.

En consecuencia, ante la ausencia de documentación técnica, informes de verificación o evidencia de ejecución efectiva, no es posible considerar desvirtuado el hallazgo ni eximir a la constructora de la posible responsabilidad derivada de la condición observada.

**10. "Filtración en cuarto de extracción sótano 1, se observa una filtración por placa de contrapiso, que ha provocado que este cuarto se inunde en ocasiones, como lo manifiesta la administradora y el trabajador del edificio".**

En relación con el hallazgo 10 "Filtración en cuarto de extracción del sótano 1", la investigada indica que la situación, que ha provocado acumulaciones de agua ocasionales por filtración en la placa de contrapiso, fue atendida previamente por la administración mediante una intervención directa, desligando la responsabilidad técnica y de garantía de la constructora.

No obstante, esta respuesta no desvirtúa el hallazgo, en tanto se limita a señalar una intervención posterior por parte de la administración sin aportar evidencia que acredite la efectiva corrección de la filtración ni que descarte que su origen inicial pueda estar relacionado con deficiencias constructivas atribuibles a la constructora. La sola afirmación de que la administración ejecutó la intervención no permite verificar la idoneidad técnica de los trabajos realizados, la eliminación definitiva de la filtración ni el cumplimiento de normas constructivas aplicables.

En consecuencia, ante la ausencia de soporte técnico, informes de verificación o registros de ejecución, no es posible considerar desvirtuado el hallazgo ni eximir a la constructora de responsabilidad frente a la condición observada en el cuarto de extracción.

**11. "Se requiere instalar sistema de extracción mecánica, en los sótanos 1 y 3".**

En relación con el hallazgo 11 "Se requiere instalar sistema de extracción mecánica en los sótanos 1 y 3", la investigada manifiesta que el sótano 1 no requiere ventilación mecánica, al contar con ventilación natural mediante la rampa vehicular, cumpliendo lo establecido en la NSR-10 (Título J, numeral 4.6.5), mientras que el sótano 3 sí dispone de un sistema de ventilación mecánica instalado conforme a normas técnicas vigentes, asegurando la extracción adecuada de contaminantes.

No obstante, esta respuesta no desvirtúa el hallazgo, en tanto la afirmación sobre la ventilación natural en el sótano 1 no se acompaña de evidencia técnica que demuestre que dicho sistema garantiza un flujo de aire suficiente para la extracción de contaminantes y la renovación del ambiente según los parámetros normativos. Asimismo, respecto al sótano 3, aunque se indica la existencia de un sistema de ventilación mecánica, no se aportan informes de verificación funcional ni pruebas de rendimiento que acrediten su correcto funcionamiento en condiciones reales de operación.

Por consiguiente, sin soporte técnico que respalde la eficacia de la ventilación en ambos sótanos, no es posible considerar desvirtuado el hallazgo ni garantizar que los sistemas instalados cumplan plenamente con los requisitos de seguridad, salubridad y normativa aplicable.

La manifestación de que "la mayoría de las observaciones han sido atendidas y corregidas" y que las pendientes se encuentran en proceso de ajuste no desvirtúa las novedades identificadas. La simple afirmación de que se están realizando correcciones futuras no constituye evidencia de la efectiva subsanación de los hallazgos, ni permite verificar el cumplimiento de los lineamientos técnicos, normativos o de calidad aplicables.

Asimismo, la solicitud de que las consideraciones y anexos sean tenidos en cuenta como prueba dentro del expediente no reemplaza la necesidad de aportar documentos verificables, informes técnicos, recibos a satisfacción o pruebas de ejecución que respalden la corrección de las observaciones. Sin dichos elementos, no es posible constatar que los hallazgos hayan sido realmente solucionados ni garantizar la eliminación de posibles deficiencias.
En consecuencia, la información suministrada no es suficiente para desvirtuar los hallazgos reportados ni para eximir de responsabilidad a la parte investigada frente a las condiciones observadas.

Ahora bien, dentro del radicado presentado como alegatos a través de consecutivo No. **1-2026-2331 del 20 de enero de 2026**, la investigada se pronuncia manifestando que los hallazgos evidenciados en el informe de verificación de hechos se subsanaron.

La manifestación de que se presentan alegatos de conclusión con el fin de solicitar el cierre del expediente, argumentando que las observaciones técnicas y jurídicas han sido atendidas y subsanadas, no desvirtúa los hallazgos ni permite declarar la subsanación efectiva de las mismas.

Esto se debe a que la afirmación se limita a un planteamiento de carácter declarativo, sin aportar evidencia objetiva que respalde la corrección de las observaciones señaladas, como informes técnicos, registros de verificación, recibos a satisfacción o documentación que demuestre la ejecución de las medidas correctivas. La sola manifestación de atención o intención de subsanación no acredita que los hallazgos hayan sido efectivamente solucionados ni garantiza el cumplimiento de los lineamientos normativos y técnicos aplicables.

**1. "Piscina".**

Frente a la respuesta presentada sobre los herrajes instalados en la ventana, si bien se señala que estos están fabricados en acero inoxidable y que presentan únicamente manchas superficiales sin evidencia de corrosión activa ni deterioro funcional, esta manifestación no desvirtúa el hallazgo.

Lo anterior, en primer lugar, porque la evaluación se basa en una inspección visual y en la ficha técnica del material, lo cual no permite corroborar de manera concluyente que el herraje no presente afectaciones funcionales o incipientes derivadas de la exposición al ambiente húmedo, la instalación o el uso. Las manchas superficiales, aunque se atribuyan a salpicaduras o escurrimientos, pueden ser indicio de procesos de corrosión iniciales que requieren seguimiento técnico especializado.

En segundo lugar, la realización de limpieza, lubricación y aplicación de brillo, ejecutada por decisión comercial el 25 de julio de 2025, constituye únicamente una acción de mantenimiento superficial, sin evidencia de que se haya verificado la eliminación de posibles deterioros o la garantía de durabilidad a largo plazo. La fotografía aportada como evidencia de la intervención muestra la actividad realizada, pero no acredita la corrección de un posible problema funcional o estructural del herraje.
Por lo tanto, la información y documentos aportados no constituyen prueba idónea que desvirtúe el hallazgo, ni permiten concluir que la condición reportada haya sido efectivamente subsanada.

**2. "Se observa que la canaleta que fue instalada, la pintura epoxica está empezando a levantarse (ver imagen 27), por consiguiente, seria una afectación que se remiten a tema de acabados, así las cosas, se debe dar cumplimiento a el Código de la policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que se encuentra mencionada en el punto anterior del presente informe".**

En relación con la observación sobre el desgaste de la pintura epóxica en el cárcamo de ingreso al área de piscina, la investigada indica que se realizaron correcciones en la

aplicación del acabado el 12 de agosto del año 2025 y adjunta un correo electrónico fechado el 7 de noviembre como evidencia del cierre de la novedad.

No obstante, esta información no desvirtúa el hallazgo, en tanto el registro aportado consiste únicamente en una comunicación por correo electrónico que no constituye prueba técnica de la correcta ejecución de la intervención ni de la idoneidad del acabado aplicado. Tampoco se aportan informes de verificación, actas de recibo a satisfacción, pruebas de durabilidad o evidencia fotográfica que respalde que el problema de desgaste fue efectivamente solucionado y que no persistirá bajo condiciones de uso habituales.

Por lo tanto, la sola manifestación de haber realizado correcciones y el correo adjunto no son suficientes para acreditar la subsanación del hallazgo ni para eximir de responsabilidad frente a la condición observada.

> **3. "Adicional a ello, en la visita se ejecutó una prueba vaciando un balde Ueno de agua en la zona humedad para hacer la prueba de desagüe observándose que el agua se direcciona hacia el sifón y también hacia la canaleta de la entrada generando aposamiento por falta de pendiente y de un mecanismo de desagüe como se observa en la imagen 29".**

En relación con el hallazgo 3, que indica que durante la visita se realizó una prueba vaciando un balde lleno de agua en la zona húmeda y se observó que el agua se direcciona tanto hacia el sifón como hacia la canaleta de entrada, generando aposamiento por falta de pendiente y de un mecanismo adecuado de desagüe, cualquier intento de desvirtuar esta observación debe considerarse insuficiente.

Esto se debe a que la evidencia corresponde a una constatación directa de la condición física de la zona, reflejada en la imagen 29, que muestra el aposamiento de agua y la falta de un drenaje adecuado. Ninguna declaración o argumento sobre intervenciones futuras, limpieza o ajustes pendientes puede eliminar la evidencia objetiva de la deficiencia de diseño o construcción detectada durante la prueba.
En consecuencia, el hallazgo se mantiene vigente, pues no se aportan pruebas técnicas que demuestren la corrección de la pendiente, la implementación de un mecanismo de desagüe adecuado o la eliminación del aposamiento en condiciones operativas reales. La simple intención de intervenir en el futuro no desvirtúa la observación ni acredita la subsanación efectiva del problema.

> **4. Gimnasio: Primer piso".**

En relación con el hallazgo 4 "Gimnasio: Primer piso", la investigada reconoce que existe un levantamiento de pintura en el muro y señala que la actividad correctiva se llevó a cabo el 12 de agosto del año 2025, adjuntando un acta de entrega como evidencia.

En relación con el radicado mediante el cual se presentan los alegatos, se observa que no obra dentro del misma acta de entrega que respalde de manera fehaciente la recepción y

verificación de las intervenciones realizadas. La ausencia de este documento impide constatar que los trabajos ejecutados hayan sido efectivamente revisados y aceptados por la administración o el representante legal del proyecto, lo cual constituye un requisito fundamental para acreditar la subsanación de los hallazgos reportados.

**5. "Sistema de detección de humo: Primer piso, piso 16".**

En relación con la respuesta sobre la conexión del detector de humo en el calderín, la investigada indica que la actividad se realizó el 6 de noviembre del año 2025 y se adjunta un correo electrónico fechado el 7 de noviembre como evidencia del cierre de la novedad. Además, se señala que las demás solicitudes de la copropiedad no fueron atendidas por Hitos Urbanos, al haber sido intervenidas previamente por terceros, desligando la responsabilidad técnica y de garantía de la constructora.

No obstante, esta respuesta no desvirtúa el hallazgo. El correo electrónico y la afirmación sobre la ejecución de la actividad constituyen únicamente evidencia documental de carácter declarativo, sin aportar soporte técnico que permita verificar el funcionamiento correcto del detector de humo ni garantizar que su instalación cumpla con los estándares de seguridad y normas aplicables.

Asimismo, la indicación de que otras solicitudes fueron atendidas por terceros no exonera a la constructora de su posible responsabilidad frente a deficiencias iniciales o fallas de diseño y ejecución que pudieran haber afectado la correcta instalación y operación del sistema de detección de humo.

Por lo tanto, la información aportada no constituye prueba idónea de desvirtuación del hallazgo ni acredita la subsanación completa de las condiciones observadas.

En consecuencia, la solicitud de cierre del expediente carece de soporte probatorio suficiente y no puede ser considerada como desvirtuación de las observaciones previamente identificadas.

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 **24-676 del 24 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.

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).*
>
> *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*

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

*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 **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5, representada legalmente por JUAN CAMILO OCHOA YEPES** (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas **"*6. Zonas húmedas: primer piso, 6.1 Piscina", "8. Gimnasio: primer piso, 8.1. se debe corregir deterioro de la pared el gimnasio (por humedad) que colinda con las zonas húmedas*"** establecidos como **deficiencias constructivas LEVES,** y para los hechos **"4. Fachadas: Occidental y frontal, 4.2 Fachada occidental – viga", "6. Zonas humedad: primer piso, piscina 6.1.2 Se requiere instalar sifón al ingreso de las zonas húmedas, el que hay es ineficaz, el agua no circula hasta allí, debido a falta de desnivel" "9. Sistema de detección de humo: Primer piso, piso 16". "10. Parqueadero primer piso, 10.1 Se requiere corregir deterioro del material de impermeabilización del piso en la circulación frente al inicio de la rampa que da acceso al sótano 1, cuando llueve fuerte se presentan filtraciones", "12. sótanos 1, 2 y 3, 12.1.2 Parqueadero No. 7, 12.1.2. Filtración en columna del sótano 1, 12.1.2. Filtración en cuarto de extracción sótano 1, 12.4. Se requiere instalar sistema de extracción mecánica, en los sótanos 1 y 3",** establecidos como **deficiencias constructivas GRAVES***,* 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. **24-676 del 24 de diciembre de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hallazgos **"*6. Zonas húmedas: primer piso, 6.1 Piscina", "8. Gimnasio: primer piso, 8.1. se debe corregir deterioro de la pared el gimnasio (por humedad) que colinda con las zonas húmedas*"** establecidos como **deficiencias constructivas LEVES,** y para los hechos **"4. Fachadas: Occidental y frontal, 4.2 Fachada occidental – viga", "6. Zonas humedad: primer piso, piscina 6.1.2 Se requiere instalar sifón al ingreso de las zonas húmedas, el que hay es ineficaz, el agua no circula hasta allí, debido a falta de desnivel" "9. Sistema de detección de humo: Primer piso, piso 16". "10. Parqueadero primer piso, 10.1 Se requiere corregir deterioro del material de impermeabilización del piso en la circulación frente al inicio de la rampa que da acceso al sótano 1, cuando llueve fuerte se presentan filtraciones", "12. sótanos 1, 2 y 3, 12.1.2 Parqueadero No. 7, 12.1.2. Filtración en columna del sótano 1, 12.1.2. Filtración en cuarto de extracción sótano 1, 12.4. Se requiere instalar sistema de extracción mecánica, en los sótanos 1 y 3",** establecidos como **deficiencias constructivas GRAVES**, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble, además no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **LEVE Y GRAVE** respectivamente, que afecta 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 los hallazgos **"*6. Zonas húmedas: primer piso, 6.1 Piscina", "8. Gimnasio: primer piso, 8.1. se debe corregir deterioro de la pared el gimnasio (por humedad) que colinda con las zonas húmedas*"** establecidos como **deficiencias constructivas LEVES,** y para los hechos **"4. Fachadas: Occidental y frontal, 4.2 Fachada occidental – viga", "6. Zonas humedad: primer piso, piscina 6.1.2 Se requiere instalar sifón al ingreso de las zonas húmedas, el que hay es ineficaz, el agua no circula hasta allí, debido a falta de desnivel" "9. Sistema de detección de humo: Primer piso, piso 16". "10. Parqueadero primer piso, 10.1 Se requiere corregir deterioro del material de impermeabilización del piso en la circulación frente al inicio de la rampa que da acceso al sótano 1, cuando llueve fuerte se presentan filtraciones", "12. sótanos 1, 2 y 3, 12.1.2 Parqueadero No. 7, 12.1.2. Filtración en**

**columna del sótano 1, 12.1.2. Filtración en cuarto de extracción sótano 1, 12.4. Se requiere instalar sistema de extracción mecánica, en los sótanos 1 y 3",** establecidos como **deficiencias constructivas GRAVES,** 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, (…)*

***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.*

***4. Fachadas: Occidental y frontal***
***4.2. Fachada occidental — Viga***

*Frente a los hechos anteriormente especificados, se cita:*

*Capitulo B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Artículo B.5.1.3. del Acuerdo 20 de 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá que indica:*

*"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."*

*Capitulo B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE del Acuerdo 20 de 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá que indica:*

***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.*

***6. Zonas húmedas: primer piso***

***6.1 Piscina***

*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: "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".*

***6.1.2 "Se requiere instalar sifón al ingreso de las zonas húmedas, el que hay es ineficaz, el agua no circula hasta allí, debido a falta de desnivel"***

*Por lo anterior, se cita a El Código de la Construcción, acuerdo 20 de 1995*

***CAPÍTULO B.8 EDIFICACIONES Y ESPACIOS PARA USOS ESPECIALES***
***Sección B.8.1 GENERAL***
*En este capítulo se especifican los requisitos que controlan las edificaciones para usos y ocupaciones especiales y que no pueden clasificarse en ninguno de los grupos de uso presentados en el capítulo A.4 "Clasificación por grupos de uso".*

*Sección B.8.2 INSTALACIONES PARA PISCINAS*
*PARÁGRAFO B.8.2.9.2. Los baños, duchas y vistieres deben construirse con materiales no absorbentes y con muros y particiones de acabado liso, los pisos deben impermeabilizarse y deben tener pendientes para un drenaje adecuado, además no deben tener grietas ni uniones abiertas.*
***(…)***

***8. Gimnasio: Primer piso***

***8.1 "Se debe corregir deterioro de la pared el gimnasio (por humedad) que con linda con las zonas húmedas."***

*Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), que expresa:*

*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.*
***(…)***

***9. Sistema de detección de humo: Primer piso, piso 16***

*J.4.1 – ALCANCE*
*J.4.1.1 — En este Capítulo se establecen las dotaciones de instalaciones de protección contra incendio con las que deben contar los edificios. La instalación de*

*dispositivos de detección hace posible la transmisión de una señal, automática mediante detectores o manual mediante pulsadores, desde el lugar en que se produce el incendio hasta una central, así como la posterior transmisión de la alarma desde dicha central hasta los ocupantes, pudiendo activarse dicha alarma automática y manualmente.*

***10. Parqueadero primer piso***

***10.1 Se requiere corregir deterioro del material de impermeabilización del piso en la circulación frente al inicio de la rampa que da acceso al sótano I, cuando llueve fuerte se presentan filtraciones.***

*De acuerdo con lo observado se está incumpliendo con lo siguiente:*

*ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá*
*CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE*
*Sección B.5.1 GENERAL ARTICULO 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.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES*
*ARTICULO B. 1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*
*PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.*
*PARÁGRAFO 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.*
*PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno. Adicional se cita esta norma con respecto a acabados:*

*Título II PARA LA SEGURIDAD Capitulo 8 EN LAS CONSTRUCCIONES del Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que indica:*

*"Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas*

*técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta."*

*Título IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Capitulo 3 LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTICULO 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. "*
***(…)***

***12. Sótanos 1,2 y 3.***

***(…)***

***12.1.2. Parqueadero No.7,***

*ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá*
*CAPÍTULO B.5 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 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.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES*
*ARTICULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*
*PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.*
*PARÁGRAFO 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.*
*PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.*

***12.1.2. Filtración en columna del sótano 1, en la queja expresa que la columna del sótano 2 que da contra la rampa que comunica al sótano 3*** *se observa filtración proveniente de la placa de contrapiso. Pero en la visita la administradora comenta que quedo mal el redactada la queja.*

*Por lo anterior se cita el ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, mencionada en el punto anterior del presente informe, 12.1.2. Parqueadero No.7.*

***12.1.2. Filtración en cuarto de extracción sótano 1,***

*Por lo anterior se cita el ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, mencionada en el punto 12.1.2. Parqueadero No.7. del presente informe.*
***(…)***

***12.4 "Se requiere instalar sistema de extracción mecánica, en los sótanos 1 y 3"***

*Se está incumpliendo lo que ordena el Acuerdo 20 de 1995:*

*Sección B.4.3 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN ARTIFICIAL*
*ARTÍCULO B.4.3.1. General.*

*Cuando la iluminación y ventilación natural no satisfacen los requisitos mínimos de este capítulo o cuando en cuartos o espacios en los cuales debido a su uso u ocupación pueda presentarse polvo, humo, gases, vapores, o cualquier otra impureza nociva que produzca daños a la salud o riesgos de incendio, o cuando se requiera en cualquier sección de este código, la edificación debe equiparse con medios de ventilación mecánica y luz artificial, bajo las condiciones y capacidades mínimas impuestas en este capítulo, o en la parte D, de este código.*

*ARTÍCULO B.4.3.2. Operación de sistemas de ventilación. Cuando se acepte la utilización de ventilación mecánica como alternativa a la deficiencia de medios de ventilación natural, o cuando ésta se requiera, bajo las condiciones dadas en este capítulo, el sistema, equipo y conductos de distribución, deben ser diseñados, construidos, instalados y operados, de acuerdo con los requisitos de la parte D y de las normas complementarias a este código. Los sistemas de ventilación deben mantenerse en operación durante todo el tiempo de ocupación normal de la edificación o espacio utilizado. Las áreas con vidrios al exterior en cuartos o espacios habitables no necesitan abrirse cuando se disponga de un sistema de ventilación mecánica que cumpla con los anteriores requisitos.*

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 **"*6. Zonas húmedas: primer piso, 6.1 Piscina", "8. Gimnasio: primer piso, 8.1. se debe corregir deterioro de la pared el gimnasio (por humedad) que colinda con las zonas húmedas*"** establecidos como **deficiencias constructivas LEVES,** y para los hechos **"4. Fachadas: Occidental y frontal, 4.2 Fachada occidental – viga", "6. Zonas humedad: primer piso, piscina 6.1.2 Se requiere instalar sifón al ingreso de las zonas húmedas, el que hay es ineficaz, el agua no circula hasta allí, debido a falta de desnivel" "9. Sistema de detección de humo: Primer piso, piso 16". "10. Parqueadero primer piso, 10.1 Se requiere corregir deterioro del material de impermeabilización del piso en la circulación frente al inicio de la rampa que da acceso al sótano 1, cuando llueve fuerte se presentan filtraciones", "12. sótanos 1, 2 y 3, 12.1.2 Parqueadero No. 7, 12.1.2. Filtración en columna del sótano 1, 12.1.2. Filtración en cuarto de extracción sótano 1, 12.4. Se requiere instalar sistema de extracción mecánica, en los sótanos 1 y 3",** establecidos como **deficiencias constructivas GRAVES**, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad común del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONY 85** 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 enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en **"6. Zonas húmedas: primer piso, 6.1 Piscina", "8. Gimnasio: primer piso, 8.1. se debe corregir deterioro de la pared el gimnasio (por humedad) que colinda con las zonas húmedas"** establecidos como **deficiencias constructivas LEVES,** y para los hechos **"4. Fachadas: Occidental y frontal, 4.2 Fachada occidental – viga", "6. Zonas humedad: primer piso, piscina 6.1.2 Se requiere instalar sifón al ingreso de las zonas húmedas, el que hay es ineficaz, el agua no circula hasta allí, debido a falta de desnivel" "9. Sistema de detección de humo: Primer piso, piso 16". "10. Parqueadero primer piso, 10.1 Se requiere corregir deterioro del material de impermeabilización del piso en la circulación frente al inicio de la rampa que da acceso al sótano 1, cuando llueve fuerte se presentan filtraciones", "12. sótanos 1, 2 y 3, 12.1.2 Parqueadero No. 7, 12.1.2. Filtración en columna del sótano 1, 12.1.2. Filtración en cuarto de extracción sótano 1, 12.4. Se requiere instalar sistema de extracción mecánica, en los sótanos 1 y 3",** establecidos como **deficiencias constructivas GRAVES**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **24-676 del 24 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 enajenadora **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5,** 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 **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5,** 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 **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5,** 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 **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5,** 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 **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5,** 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 **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5,** presentara escritos en donde reconociera o aceptara la infracción, por ende, no existe reconocimiento ni aceptación expresa de la comisión de la infracción por parte del investigado, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

**7. Indexación de la multa a imponer**

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL ($10.000) y QUINIENTOS MIL ($500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o

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

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

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

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

[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)

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:

$$VP = (VH)\ \$500.000 \times \frac{(IPC\text{-}F)\ 155{,}73}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 112.847.826$$

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 CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS ($ 2.256.957) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a CIENTO DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS PESOS ($112.847.826) 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 **CIENTO UN MIL SETECIENTOS PESOS ($101.700) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTIDOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS ($22.953.248) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5**, representada legalmente por **JUAN CAMILO OCHOA YEPES (o quién haga sus veces)**.

$$VP = (VH)\ \$101.700 \frac{(IPC\text{-}F)\ 154,07}{(IPC\text{-}I)\ 0,69} = \$\ 22.953.248$$

**8. Órdenes y Requerimientos**

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo "**6. Zonas húmedas: primer piso, 6.1 Piscina", "8. Gimnasio: primer piso, 8.1. se debe corregir deterioro de la pared el gimnasio (por humedad) que colinda con las zonas húmedas***"* establecidos como **deficiencias constructivas LEVES,** y para los hechos **"4. Fachadas: Occidental y frontal, 4.2 Fachada occidental – viga", "6. Zonas humedad: primer piso, piscina 6.1.2 Se requiere instalar sifón al ingreso de las zonas húmedas, el que hay es ineficaz, el agua no circula hasta allí, debido a falta de desnivel" "9. Sistema de detección de humo: Primer piso, piso 16". "10. Parqueadero primer piso, 10.1 Se requiere corregir deterioro del material de impermeabilización del piso en la circulación frente al inicio de la rampa que da acceso al sótano 1, cuando llueve fuerte se presentan**

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

**filtraciones", "12. sótanos 1, 2 y 3, 12.1.2 Parqueadero No. 7, 12.1.2. Filtración en columna del sótano 1, 12.1.2. Filtración en cuarto de extracción sótano 1, 12.4. Se requiere instalar sistema de extracción mecánica, en los sótanos 1 y 3",** establecidos como **deficiencias constructivas GRAVES "** evidenciados en el proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONY 85**, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **24-676 del 24 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 SEGUNDO: Incorporar** a la actuación administrativa **1-2024-13827-1** las pruebas documentales aportadas por la sociedad enajenadora de acuerdo con lo relacionado en la parte considerativa del presente proveído.

**ARTÍCULO SEGUNDO: Imponer** a la sociedad enajenadora **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5, representada legalmente por JUAN CAMILO OCHOA YEPES (o quién haga sus veces),** multa por valor de **CIENTO UN MIL SETECIENTOS PESOS ($101.700) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTIDOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS ($22.953.248) M/CTE,** por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO: Requerir** a la sociedad enajenadora **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5, representada legalmente por JUAN CAMILO OCHOA YEPES (o quién 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 ***6. Zonas húmedas: primer piso, 6.1 Piscina", "8. Gimnasio: primer piso, 8.1. se debe corregir deterioro de la pared el gimnasio (por humedad) que colinda con las zonas húmedas"*** establecidos como **deficiencias constructivas LEVES,** y para los hechos **"4. Fachadas: Occidental y frontal, 4.2 Fachada occidental – viga", "6. Zonas humedad: primer piso, piscina 6.1.2 Se requiere instalar sifón al ingreso de las zonas húmedas, el que hay es ineficaz, el agua no circula hasta allí, debido a falta de desnivel" "9. Sistema de detección de humo: Primer piso, piso 16". "10. Parqueadero primer piso,**

**10.1 Se requiere corregir deterioro del material de impermeabilización del piso en la circulación frente al inicio de la rampa que da acceso al sótano 1, cuando llueve fuerte se presentan filtraciones", "12. sótanos 1, 2 y 3, 12.1.2 Parqueadero No. 7, 12.1.2. Filtración en columna del sótano 1, 12.1.2. Filtración en cuarto de extracción sótano 1, 12.4. Se requiere instalar sistema de extracción mecánica, en los sótanos 1 y 3",** establecidos como **deficiencias constructivas GRAVES",** evidenciados en la zona común del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONY 85**, ya que dichas 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. **24-676 del 24 de diciembre de 2024.** Lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

**ARTÍCULO CUARTO: Ordenar** a la sociedad enajenadora **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5,** representada legalmente por **JUAN CAMILO OCHOA YEPES (o quién 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 QUINTO**: 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 SEXTO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de 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 SEPTIMO:** La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde que se hizo exigible la obligación y hasta cuando 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 OCTAVO: Notificar** el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **HITOS URBANOS S.A.S.., identificada con NIT 830.126.461-5, representada legalmente por JUAN CAMILO OCHOA YEPES (o quién haga sus veces)** (o quien haga sus veces), el cual se deberá enviar citación a notificación personal al correo electrónico dgalvis@hitosurbanos.com , o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO NOVENO: Notificar** el contenido de la presente Resolución al administrador y/o represente legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALCONY 85**, y/o a su apoderado en su condición de quejosa, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico edificiobalcony85@gmail.com o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

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

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

Dada en Bogotá, a los veinte (20) 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. DEL DE MARZO DE 2026** 

*"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

***LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT***

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO QUE:**

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, ahora Dirección de investigación y Control de Vivienda, de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 27 y en el parágrafo del artículo 111 del Decreto Distrital 653 de 2025, asumió el conocimiento de la queja **1-2024-40437** del 7 de noviembre de 2024, presentada por la señora **KAREN XIOMARA VARGAS CASTIBLANCO**, en calidad de propietario del apartamento 1905 torre 4 del proyecto de vivienda **HACIENDA LA ESTANCIA NAVARRA,** ubicado en la **carrera 8 No. 170-52** en la ciudad Bogotá D.C., con ocasión de las presuntas afectaciones en las **áreas comunes** del referido inmueble, en contra de las sociedades enajenadoras **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ (URBANSA S.A.),** identificada con **NIT 800.136.561-7,** representada legalmente por **CAMILO ALBERTO TOBON ORDOÑEZ** (o quién haga sus veces), y **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S,** identificada con **NIT 830.501.720-6,** representada legalmente por **VLADIMIR ADOLFO ROZO BERMUDEZ** (o quién haga sus veces), dando lugar a la apertura del expediente **1-2024-40437 -1.**

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que las sociedades enajenadoras son las responsables del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **2013261.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, mediante comunicación con radicado **2-2024-54742 y 2-2024-54743 del 26 de noviembre de 2024**, se corrió traslado de la queja a las sociedades enajenadoras**,** para que, en el término de diez (10) días hábiles, de manera puntual se pronunciara sobre los hechos denunciados en la queja. De igual forma, dicho traslado fue comunicado a la parte quejosa del mismo mediante radicado **2-2024-54744 y 2-2024-54745 del 26 de noviembre de 2024.**

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora **descorrió el traslado de la queja** mediante radicados **1-2024-42997 del 27 de noviembre de 2024 y 1-2024-42997 del 27 de noviembre de 2024**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-11295, 2-2025-11305 y 2-2025-11314** todos del 11 de marzo de 2025, este despacho administrativo le comunicó a la sociedad enajenadora y a

la administración del proyecto de vivienda aludido en calidad de quejosa, que el **28 de marzo de 2025 a la 10:30 p.m.**, se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Dicha visita se llevó a cabo y a la misma asistieron los ciudadanos **FRANCISCO ARMANDO BARANZA**, en calidad de administrador general autorizado y por parte de la enajenadora, se presentó la señora **SHADIA MICHELLE LÓPEZ HERRERA.** Asesora jurídica autorizada por esta, tal y como consta en el acta de visita levantada en la diligencia.

Producto de dicha visita se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **25-254 del 9 de julio de 2025,** el cual concluyó lo siguiente:

> ***"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:*** *Zonas comunes esenciales 6 de agosto de 2022.*
>
> ***HALLAZGOS***
>
> ***1. "Inundación de escaleras de emergencia y foso de ascensores Torre 4"***
>
> *El administrador del conjunto manifiesta que el 2 de noviembre de 2024 se presentó un fuerte aguacero que colapsó las cañuelas de la terraza en el piso 28, lo que ocasionó la inundación de las escaleras de emergencia desde el piso 28 hasta el primer piso y también inundó el foso de los ascensores de la Torre 4, se pudo observar que existen rastros de humedades pero no humedades activas en escaleras de emergencia y foso de ascensores de Torre 4, en la terraza el enajenador realizó obras de adecuación parcial a las cañuelas de aguas lluvias y manifiesta que se realizaran obras de ampliación a la cañuela ubicada al frente de la puerta de salida de las escaleras de emergencia, con el fin de evitar que dichas cañuelas se colmen en una eventual lluvia. Se pudo observar que en la salida de la escalera de emergencia a la terraza del piso 28 existe un contrapendiente en el último descanso, que facilita el ingreso de las aguas lluvias al interior de las escaleras, el enajenador informa que la corrección al contrapendiente se realizará en mayo de 2025. De acuerdo con lo anterior, este hecho afecta las condiciones de uso de las áreas comunes, ya que se encuentra en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:*
>
> *Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES*
>
> *ARTICULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*
> *PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.*
> *PARÁGRAFO 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.*
> *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.*
*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 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.*
*ARTICULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.*
*ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:*
*PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.*
*PARAGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento.*

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

Revisado el Informe de verificación de hechos **25-254 del 9 de julio de 2025,** frente al hecho***: "1"Inundación de escaleras de emergencia y foso de ascensores Torre 4",*** se identificó unas presuntas vulneraciones a las normas que conforman el régimen de enajenación de vivienda, calificada como **GRAVE**, razón por la cual este despacho mediante **Auto 1651 del 29 de julio de 2025**, procedió a dar apertura a la investigación administrativa en contra la sociedad enajenadora.

El representante legal de las sociedades investigada se notificó del contenido del Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **1651 del 29 de julio de 2025,** mediante **notificación electrónica** a las sociedades enajenadoras a través de correo electrónico de fecha 1 de octubre del 2025, con acuse de recibido el mismo día, tal y como consta en el acta de envío y entrega de correo electrónico con **ID MENSAJE 231228 Y 231229** de la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, obrante dentro del expediente.

A su vez el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **1651 del 29 de julio de 2025** fue comunicado al administrador del proyecto de vivienda a través de consecutivo No. **2-2025-57895 del 22 de septiembre de 2025.**

Dentro del término establecido en el Auto **1651 del 29 de julio de 2025,** la sociedad investigada presentó Descargos mediante radicado **1-2025-55281** del **23 de octubre de 2025**, aportando pruebas de la presunta subsanación de los hechos y solicitando practica de pruebas.

Que mediante el **Auto No. 2372 del 21 de noviembre de 2025,** ordenó la práctica de una visita técnica para verificar la subsanación de los hechos, la cual no se pudo practicar por cuanto al momento de su realización, y por solicitud verbal de la quejosa, está manifestó no poder atenderla.

En consecuencia, a lo anterior, mediante **Auto No. 2601 de 18 de diciembre de 2025,** se ordeno la reprogramación de la prueba decretada.

De conformidad con lo establecido en el **Auto No. 2601 de 18 de diciembre de 2025, fue** comunicada a la administración del proyecto de vivienda mediante consecutivo **2-2026-1753 del 15 de enero de 2026** y a las sociedades enajenadoras a través de correo electrónico de fecha 15 de enero del 2026, con acuse de recibido el mismo día, tal y como consta en el acta de envío y entrega de correo electrónico con **ID MENSAJES 275671 275672** de la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, obrante dentro del expediente

Dicha visita se llevó a cabo y a la misma asistieron los ciudadanos **OSCAR CUMACO**, en calidad de administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda y por parte de las enajenadoras, se presentaron **MARIA JOSE ANAYA LUNA y MONICA JULIANA CRISTANCHO ORTIZ**, tal y como consta en el acta de visita levantada en la diligencia.

Producto de dicha visita se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **26-002 del 27 de enero de 2026,** el cual concluyó lo siguiente:

***HALLAZGO***

***1. "Inundación de escaleras de emergencia y foso de ascensores Torre 4"***

*El administrador del conjunto HACIENDA LA ESTANCIA NAVARRA manifiesta que, no tiene claro el hecho, que por una la queja fue interpuesta por un copropietario, y que la notificación de los AUTOS, no le fueron entregados, pero que si fueron recibidos en la recepción el día 15/01/2026, Como costa en el radicado 2-2026-1753 de fecha 15 de enero de 2026 y la planilla de entrega de comunicaciones físicas, que se encuentran dentro del expediente.*

*En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 25-254, de fecha 9 de julio de 2025 se indicó que; el 2 de noviembre de 2024 se presentó un fuerte aguacero que colapsó las cañuelas de la terraza en el piso 28, lo que ocasionó la inundación de*

*las escaleras de emergencia desde el piso 28 hasta el primer piso y también inundó el foso de los ascensores de la Torre 4, se pudo observar que existen rastros de humedades pero no humedades activas en escaleras de emergencia y foso de ascensores de Torre 4, en la terraza el enajenador realizó obras de adecuación parcial a las cañuelas de aguas lluvias y manifiesta que se realizaran obras de ampliación a la cañuela ubicada al frente de la puerta de salida de las escaleras de emergencia, con el fin de evitar que dichas*

*cañuelas se colmen en una eventual lluvia. Se pudo observar que en la salida de la escalera de emergencia a la terraza del piso 28 existe un contrapendiente en el último descanso, que facilita el ingreso de las aguas lluvias al interior de las escaleras, el enajenador informa que la corrección al contrapendiente se realizará en mayo de 2025.*

*Durante la presente visita el administrador indica que no se ha presentado inundaciones en las escaleras de emergencia ni en la cabina del ascensor en la parada de la cubierta cuando se han presentado lluvias, por su parte el enajenador indica que se realizó la actividad de ampliación del cárcamo que recoge el caudal de aguas lluvias al momento que se presenta una precipitación.*

*Se evidencia que el cárcamo tiene 40 cm de ancho y 30 cm de profundad con varios puntos de drenaje conectados al sistema de desagüe de agua lluvias de la torre 4, se encuentra totalmente impermeabilizada, con mantenimiento, aseada y sin obstrucciones visibles, no se han presentado reclamaciones por los copropietarios del piso 28 y por lo indicado por el administrador, se puede concluir que la actividad realizada por la sociedad enajenadora ha sido efectiva y subsano el requerimiento de la queja 1-2024-40437-1 de fecha 7 de noviembre de 2024.*

***EL HECHO FUE SUBSANADO POR EL ENAJENADOR"***

Con base en los aludidos principios y en consideración a lo evidenciado en el informe de verificación de hechos No. 26-002 del 27 de enero de 2026, el Despacho evidencia que hay elementos probatorios suficientes para definir de fondo la investigación adelantada; ello con la anotación de que a lo largo de la actuación se garantizó el debido proceso de los interesados.

Así las cosas, teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para adoptar una decisión, está Subdirección procederá a decidir la investigación administrativa mediante resolución de fondo, previo el siguiente.

## ANÁLISIS DEL DESPACHO

**1. Competencia.**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda Control de Vivienda, cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas

naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Acuerdo Distrital 735 de 2019, y el Decreto Distrital 653 de 2025.

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

En este sentido, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *"Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda* ***o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones. (…)***"

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho administrativo es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **URBANSA S.A.,** identificada con **NIT 800.136.561-7** y **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S,** identificada con **NIT 830.501.720-6,** quienes son las responsables del proyecto de vivienda **HACIENDA LA ESTANCIA NAVARRA.**

## 2. Desarrollo de la actuación

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

> *"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que* ***lo que la norma***

***constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."***[1] *(Subrayas y negrillas fuera de texto)*

*"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."*[2]

Cabe precisar que la garantía del debido proceso no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

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

**3. Análisis probatorio**

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

Esta Despacho administrativo precisa que inició la presente investigación debido a que en el informe de verificación de hechos No. **25-254 del 9 de julio de 2025**, en el que se concluyó lo siguiente sobre los hallazgos objeto de investigación:

Así las cosas, de conformidad con el informe previamente transcrito se encuentra demostrada la existencia que el hallazgo: ***1. "Inundación de escaleras de emergencia y foso de ascensores Torre 4",*** lo cual constituyen deficiencias constructivas calificadas como **GRAVE** lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del Decreto 653 de 2025.

[1] Sentencia T-020 de 1998, M.P.: Jorge Arango Mejía.
[2] Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M.P.: Jorge Arango Mejía

Mediante radicado No. **1-2025-55281 del 23 de octubre de 2025**, la sociedad enajenadora presentó escrito de descargos, en el cual presentó material probatorio de subsanación del hallazgo, y de igual forma solicitó la práctica de una visita de técnica, la cual como se manifestó en párrafos anteriores se llevó a cabo el día **22 de enero de 2026** y en esta se evidenció la subsanación del hecho que generó la presente investigación.

Así las cosas y de acuerdo con lo anteriormente manifestado; tenemos que los elementos probatorios aportados por la investigada dan por cierto la intervención de la deficiencia objeto de investigación, y certeza de que el hallazgo objeto de investigación administrativa se encuentra **SUBSANADO** y superado por parte de la investigada. Por ello y con la anotación de que a lo largo de la actuación se garantizó el debido proceso de los interesados, se procede a tomar una decisión de fondo por el Despacho.

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para adoptar una decisión, está Dirección procederá a decidir la investigación administrativa mediante resolución de fondo.

Esta Dirección precisa que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley.

Dado lo antes expuesto, el Despacho considera que, al analizar los fundamentos expuestos en los Descargos al auto de apertura y escrito de alegatos, encuentra que existe prueba suficiente que da cuenta que la sociedad investigada realizó la reparación solicitada por el quejoso y que eran objeto del hallazgo que dio origen a la presente actuación.

En consecuencia, este Despacho estima que el análisis realizado y lo probado es suficiente para determinar que si bien inicialmente existió responsabilidad a cargo de la sociedad enajenadora con relación del Hallazgo ***"1. "Inundación de escaleras de emergencia y foso de ascensores Torre 4",*** ésta subsanó las deficiencias constructivas denunciadas que dieron lugar a la apertura de investigación administrativa, existiendo un **HECHO SUPERADO**, por lo cual no quedara más que ordenar el cierre y archivo de la presente investigación administrativa.

Por lo que esta Dirección en virtud del artículo 83 de la Constitución Política de Colombia partimos de la presunción de la buena fe y presumimos que el material probatorio aportado cumple con lo estipulado en la norma, en consecuencia, a esto se ordenará el cierre de la presente investigación administrativa.

Finalmente, se precisa que en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto a la sociedad investigada como al quejoso en el transcurso de la investigación, respetando el debido proceso (Art. 29 de la C.N.), el cual debe ser observado en todo tipo de actuaciones administrativas; para una mayor claridad al respecto la Corte Constitucional (Sentencia C-034-14) ha expuesto el alcance del principio constitucional del

debido proceso, y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, ha establecido:

> *"(…) El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial, escenarios en los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado* de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad. Así lo ha explicado la Corte:
>
> *"(…) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnímoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos".*
>
> *En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas (…)"*

## 4. Descargos

Como se ha venido señalando, la sociedad enajenadora presentó escrito de descargos, los cuales fueron valorados por este despacho administrativo y sirvieron como insumo para ordenar la práctica de la visita técnica realizada el **22 de enero de 2026**, así como la elaboración del **Informe de Verificación de Hechos No. 26-002 del 22 de enero de 2026**, en el cual se evidenció la subsanación de las deficiencias constructivas que dieron origen a la presente investigación administrativa.

## 5. Fundamento normativo de la decisión

De lo anterior se colige que para el caso que se resuelve, los hechos materia de investigación fueron corregidos por la sociedad enajenadora, por lo que a la fecha las afectaciones se encuentran superadas, en observancia de lo establecido en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003, en armonía con lo dispuesto en el artículo 49 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), que señalan:

- **Acuerdo Distrital 079 de 2003:**

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

  *Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones:*

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

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

- **Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)**

  ***Artículo 49. Contenido de la decisión.*** *(…)*
  *El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:*
  *(…)*
  ***6.*** *La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.".*

Acorde con los argumentos planteados, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de vivienda, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación y el consecuente archivo de la actuación administrativa adelantada contra la sociedad enajenadora, actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-40437-1** Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto Distrital 653 del 2025, en el evento en que reaparezcan los hechos intervenidos por el enajenador dentro de los términos previstos.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar** la investigación administrativa identificada con el número **1-2024-40437-1**, adelantada en contra las sociedades enajenadoras **URBANSA S.A.,** identificada con **NIT 800.136.561-7,** representada legalmente por **CAMILO ALBERTO TOBON ORDOÑEZ** (o quién haga sus veces), y **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S,** identificada con **NIT 830.501.720-6,** representada legalmente por **VLADIMIR ADOLFO ROZO BERMUDEZ** (o quién haga sus veces), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: Archivar** el expediente relacionado con la investigación administrativa **1-2024-40437-1,** de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO: Notificar** el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora enajenadora **URBANSA S.A.,** identificada con **NIT 800.136.561-7,** representada legalmente por **CAMILO ALBERTO TOBON ORDOÑEZ** (o quien haga sus veces), al correo electrónico urbansa@urbansa.com.co , de acuerdo con autorización dada en el registro único empresarial y social (RUES), consultado el día 13 de marzo de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO: Notificar** el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora enajenadora **DECO CONSTRUCCIONES S.A.S,** identificada con **NIT 830.501.720-6** (o quien haga sus veces), al correo electrónico notificaciones@decoconstrucciones.com , de acuerdo con autorización dada en el radicado en el registro único empresarial y social (RUES), consultado el día 13 de marzo de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO: Notificar** el contenido de la presente Resolución a la propietaria del apartamento 1905 torre 4 (o quien haga de sus veces); para lo cual deberá enviarse citación para diligencia de notificación personal al correo electrónico karenxvc@gmail.com, o en su defecto de conformidad con las normas de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO SEXTO: Notificar** el contenido de la presente Resolución al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda; para lo cual deberá enviarse citación para diligencia de notificación personal a la dirección **Carrera 8 No. 170-52 administración**, o en su defecto de conformidad con las normas de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

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

siguientes del del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO OCTAVO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Bogotá, a los a los _____ (___) 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 T– Abogado Contratista-DICV*
*Revisó: Luz Inés Sandoval E– Abogada Contratista-DICV*

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 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 **1-2024-22560 del 11 de junio de 2024**, presentada por **JHON JAIRO HERNANDEZ GUTIERREZ**, en calidad de copropietario del proyecto de vivienda **RESERVA DEL NOGAL,** con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en el área común de dicho inmueble, ubicado en la **CARRERA 11 B ESTE No. 69-65 SUR**en la ciudad de Bogotá D.C., en contra la sociedad enajenadora **MANAGMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 900.675.805-3, representada legalmente por JOHN MAICOL ROSALES**, actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-22560-1.**

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-32167 del 3 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 quejosa y al administrador y/o representante legal mediante radicado **2-2024-32181 y 2-2024-32182 del 3 de julio de 2024.**

Mediante radicado No. **1-2024-22560 del 11 de junio de 2024,** el quejoso presentó alcance a la petición realizada.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora descorrió el traslado de la queja mediante radicado No. **1-2024-26834 del 18 de julio de 2024**.

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO 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 **2-2024-38502 y 2-2024-38504, del 23 de agosto de 2024,** se comunicó a la sociedad enajenadora, y a la copropietaria del proyecto de vivienda respectivamente, que el día **10 de septiembre de 2024 a las 09:00 a,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 **JHON JAIRO HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ,** en su calidad de copropietaria del proyecto de vivienda **RESERVA DEL NOGAL;** por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **ANDREA SEGURA,** apoderada; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-501 del 15 de noviembre de 2024,** en el cual se concluyó:

> *"(...) **FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** aún se encuentra pendiente de entrega*
>
> ***HALLAZGOS***
>
> ***2. Ubicación a desnivel de la caja de aguas negras***
>
> *Indica tener inconvenientes en cuanto a ruido y olores proveniente de la caja de aguas negras, la cual a la fecha no se encuentra con un cerramiento adecuado que garantice el control de afectación a terceros que esta puede generar. Además, relacionan que esta caja bombas de funcionamiento, de una (1) se encuentra con daños que no han sido solucionados hasta el momento. Durante la visita se pudo evidenciar la falta de cerramiento perimetral (recuadro en imagen) que requiere este sistema, una vez. consultado con el ente enajenador, este explica que no han entregado zonas comunes y por consecuencia todos los daños evidenciados serán solucionados antes de la entrega oficial proyectada en este año 2024, enfatizando temas como el arreglo de la bomba afectada y el cerramiento perimetral en material que garantice su correcto sellamiento, según lo expuesto en este punto.*
>
> *De igual manera y teniendo en cuenta lo aclarado por el enajenador, al momento de la visita los hechos persisten, en consecuencia, se presentan **DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS** por lo que se califican como afectaciones **GRAVES** las cuales deben ser tratadas como bien se estipula bajo nivel normativo a continuación:*
>
> *LEY NÚMERO 675 DE 2001, ART. 24*

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

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

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

***3. Sifones pasillo exterior***

*Durante el recorrido se pudo evidenciar que los sifones dispuestos por el enajenador no cuentan con rejillas que controlen el ingreso de elementos que contribuyen al taponamiento y rebosamiento de las bajantes dispuestas; el enajenador indica no saber la profundidad de la tubería instalada a partir de la placa de contrapiso. El quejoso enfatiza en que aún se presentan empozamientos y encharcamientos en la zona.*

*En consecuencia, se presentan* ***DEFICIENCIAS los anteriores hechos, a CONSTRUCTIVAS por lo que se califican como afectaciones GRAVES*** *las cuales deben ser tratadas como bien se estipula bajo nivel normativo a continuación:*

*Código de la Construcción de Bogotá Sección B./.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES*

*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.*

*Código de la Construcción de Bogotá - Sección D.3.4 DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS PARÁGRAFO D.3.4.4.1. La pendiente de los ramales de desagüe de aguas lluvias debe ser uniforme y no menor del uno por ciento. Cuando el diámetro de la tubería sea menor o igual a 7.5 cm (3"), la pendiente mínima debe ser del 2%.*

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

*Código de la Construcción de Bogotá - Art. 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.*

***4. Muro colindante con aislamiento del vecino costado oriente***

*Indican que, dentro de las especificaciones de entrega del conjunto, se incluía un muro de cerramiento por el costado oriente, el cual limitara lo predios con el vecino colindante. A la fecha el conjunto aun cuenta con un antepecho no mayor a 1.00 m de altura y una cerca divisoria en malla ciclónica desde el momento de la entrega del primer inmueble, generando inseguridad y poco control con los elementos dejados en el lote vecino. El enajenador indica ser consciente del caso e iniciara labores de la construcción del respectivo muro especificado en acuerdo con los vecinos colindantes. Una vez revisado el expediente de radicación con No. 400020190226, en cuanto a los planos radicados y las especificaciones de los materiales de entrega se puede señalar lo siguiente:*

*Los planos de la licencia No. 11001-2-19-1294 detallan en su plancha 1/100 "PLANTA ler PISO" un "CERRAMIENTO EN MURO ALTURA 2.50 m - 9.75 ml' como se puede observar en la segunda imagen. En las especificaciones de materiales de entrega (folio 139) en el punto 11. CERRAMIENTO, determina: "METÁLICO (BARANDAS) COLOR NEGRO" (ultima imagen); es de precisar que ninguna de las dos especificaciones, en cuanto a la altura y su material fueron encontradas en la visita como se observa en la imagen principal de este punto.*

*Los anteriores hechos,* ***DESMEJORAMIENTO DE presentan LAS ESPECIFICACIONES técnicas DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA****, al no estar sujeto a lo indicado en los planos por lo que se califican como afectaciones* ***GRAVES*** *las cuales se apoyan en lo indicado en la Ley 400 de 1997 como se observa a continuación:*

*LEY 400 DE 1997 ARTICULO TO. SUJECION 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 éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

***5. Aislamiento colindante a la intemperie costado oriente***

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

*El quejoso puntualiza un espacio entre el muro perimetral del conjunto (el cual pertenece al AP 105) y un muro construido por el vecino colindante costado oriente, el cual ha sido utilizado como tiradero de residuos de obra y basura que en épocas de lluvia genera empozamiento afectando los muros pertenecientes a las áreas privadas colindantes. Se ha solicitado a la constructora algún tratamiento referente a los aislamientos que se deben tener entre edificaciones, su buen manejo y control de desechos indeseables, de lo que a la fecha no ha recibido ninguna respuesta al caso.*

*Según lo observado en la licencia No. 11001-2-19-1294, la cual reposa en la radicación de documentos No. 400020190226, la zona en cuestión no establece ningún tipo de especificación referente al tratamiento que se debe manejar en el aislamiento posterior entre predios, como se observa a continuación:*

*En consecuencia, a los anteriores hechos, se presentan* ***DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS por lo que se califican como afectaciones GRAVES*** *las cuales deben ser tratadas como bien se estipula bajo nivel normativo a continuación:*

*Código de la Construcción de Bogotá Sección B.Z.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES - Art 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:*

*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.*

*Código de la Construcción de Bogotá - Art. 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*

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

*características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.*

***6. Canal cubierta de pasillo de escaleras central***

*Indica que las cubiertas del pasillo central de distribución no cuentan con canaletas que controlen las aguas lluvias, señalando que el goteo llega directamente a las fachadas de los apartamentos, generando suciedad y residuos. L*

*os anteriores presentan DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA por hechos y que se califican como afectaciones **GRAVES** las cuales deben ser tratadas y cumplidas como bien se dispone a continuación:*

*Código de la Construcción de Bogotá Sección D.3.4 DESAGÜE DE AGUAS*

*LLUVIAS PARÁGRAFO D.3.4.1.2. Toda edificación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas lluvias provenientes de techos, patios, azoteas y otras áreas descubiertas.*

*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".*

A través de Auto No. **1366 del 27 de junio de 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **MANAGMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**., identificada con NIT **900.675.805-3**, representada legalmente por **JHON MAICOL ROSALES**, de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No**. 24-501 del 15 de noviembre de 2024**, producto de la visita técnica realizada el **día 29 de abril de 2025**, al proyecto de vivienda **RESERVA DEL NOGAL**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1366 del 27 de junio de 2025** fue notificada electrónicamente a la investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 210664** 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**. 1366 del 27 de junio de 2025 fue** comunicado al ADMINISTRADOR del proyecto de vivienda, mediante radicado No. **2-2025-52257 del 3 de septiembre de 2025** como consta en recibo de este.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No**. 1366 del 27 de junio de 2025** fue comunicado al propietario del apartamento 105 del proyecto de vivienda como consta en

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 210665** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72., **el 21 de agosto de 2025**

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 1366 del 27 de junio de 2025**, la sociedad enajenadora **presentó Descargos**, allegó documentos en los que pretende demostrar que han realizado las acciones pertinentes para subsanar los hallazgos y solicitó audiencia de mediación.

Mediante radicado No. **2-2025-82316 del 3 de diciembre de 2025 y 2-2025-82435 del 4 de diciembre de 2025,** se citó al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda del proyecto de vivienda para que asistieran a audiencia de mediación de fecha **15 de diciembre de 2025 a las 10:00 am.**

Llegado el día y hora de la audiencia de mediación se hizo presente el señor **RAMÓN DE JESUS ARELLANO BARRIOS,** en calidad de representante legal para efectos judiciales y administrativos de la sociedad enajenadora, y por parte del administrador y/o representante legal de proyecto de vivienda no se hizo presente.

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 2615 del 29 de diciembre de 2025,** ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **MANAGMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S**., identificada con NIT **900.675.805-3**, representada legalmente por **JOHN MAICOL ROSALES**, para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la investigada y a la quejosa, a través de correo electrónico de fecha **5 de enero de 2026,** según **ID MENSAJE 273453** de la empresa SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72.

Seguidamente, mediante radicado No. **2-2026-2320** del **19 de enero de 2026,** se comunicó al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda el **AUTO 2615 del 29 de diciembre de 2025.**

Vencido el término establecido en el **AUTO 2615 del 29 de diciembre de 2025**, la sociedad enajenadora presentó sus alegatos de conclusión mediante radicado No. **1-2026-2331 del 20 de enero de 2026**.

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. 220 DEL 13 DE MARZO 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 **MANAGMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 900.675.805-3, representada legalmente por JOHN MAICOL ROSALES**, quien es la responsable del proyecto de vivienda **RESERVA DEL NOGAL.**

**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. 220 DEL 13 DE MARZO 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. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

Este Despacho precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en el Informe de verificación de hechos No. **24-501 del 15 de noviembre de 2024**, se determinó que los hallazgos: ***"2. Ubicación a desnivel de la caja de aguas negras", 3 "Sifones pasillo exterior", "4 Muro colindante con asilamiento del vecino costado oriente" "5. Alistamiento colindante a la intemperie costado oriente" y "6. Canal cubierta de pasillo de escaleras central",*** 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 **1366 del 27 de junio de 2025** con radicado **1-2025-47563 del 12 de septiembre de 2025,** aportando pruebas documentales así:

- Certificado de existencia y representación legal MANAGMENT + DEVELOPMENT S.A.S.
- Evidencia fotográfica
- Acta de entrega cerramiento del 23 de octubre de 2024

De acuerdo con lo aportado por la investigada, este Despacho, mediante Auto No. **1366 del 27 de junio de 2025**, tuvo en cuenta como mecanismos de defensa los siguientes documentos: Certificado de existencia y representación legal **MANAGMENT + DEVELOPMENT S.A.S**, Evidencia fotográfica y Acta de entrega cerramiento del 23 de octubre de 2024.

Respecto del hallazgo **"2. Ubicación a desnivel de la caja de aguas negras"**, dentro de las pruebas aportadas la sociedad enajenadora anexa material fotográfico mediante el cual pretende demostrar la presunta subsanación de los hechos. No obstante, sobre dicha actuación no se aportó recibo a satisfacción suscrito por el administrador y/o el representante legal del proyecto de vivienda, documento que permitiría acreditar que las intervenciones realizadas fueron efectivamente verificadas y aceptadas por la administración del proyecto.

Seguidamente, respecto del hallazgo **"3. Sifones pasillo exterior"**, la sociedad enajenadora presenta registro fotográfico con el cual busca demostrar que la situación fue subsanada; sin embargo, no se aporta acta de recibo a satisfacción suscrita por el administrador y/o el representante legal del proyecto de vivienda que permita acreditar la verificación y aceptación de las obras ejecutadas.

Ahora bien, en relación con el hallazgo **"4. Muro colindante con aislamiento del vecino costado oriente"**, dentro del material probatorio aportado se anexó acta de recibo a satisfacción suscrita por el administrador del proyecto de vivienda, de fecha **23 de octubre de 2024**, por lo cual esta entidad entiende subsanado el hallazgo, teniendo en cuenta que

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

dicho documento es posterior a la fecha de la visita técnica y evidencia la verificación de las labores correctivas realizadas.

En lo que respecta al hallazgo **"5. Alistamiento colindante a la intemperie costado oriente"**, la sociedad enajenadora aporta material fotográfico con el que pretende demostrar la subsanación de los hechos; no obstante, no se allega acta de recibo a satisfacción suscrita por el administrador y/o el representante legal del proyecto de vivienda que permita constatar que las intervenciones realizadas fueron verificadas y recibidas conforme.

Finalmente, frente al hallazgo **"6. Canal cubierta de pasillo de escaleras central"**, la sociedad enajenadora aporta material fotográfico en el que manifiesta la presunta subsanación del hallazgo; sin embargo, tampoco se aporta acta de recibo a satisfacción suscrita por el administrador y/o el representante legal del proyecto de vivienda que permita acreditar de manera objetiva la corrección de la situación evidenciada.

No obstante, del análisis del material probatorio allegado se advierte que únicamente se evidencia la subsanación del hallazgo **"4. Muro colindante con aislamiento del vecino costado oriente"**, dada la presentación del acta de recibo a satisfacción de fecha **23 de octubre de 2024**, la cual fue suscrita por **GUILLERMO CASTRO B.**, en calidad de administrador del proyecto de vivienda. En consecuencia, este hallazgo no será tenido en cuenta para la adopción de una decisión sancionatoria dentro de la presente Resolución.

Ahora bien, respecto de los hallazgos **"2. Ubicación a desnivel de la caja de aguas negras", "3. Sifones pasillo exterior", "5. Alistamiento colindante a la intemperie costado oriente" y "6. Canal cubierta de pasillo de escaleras central"**, como se manifestó en los párrafos anteriores, la investigada no logró demostrar la subsanación de los hechos con las pruebas aportadas dentro de los descargos. Adicionalmente, se advierte que mediante radicado No. **1-2026-2331 del 20 de enero de 2026**, a través del cual presentó alegatos, la sociedad investigada no allegó nuevo material probatorio que permitiera desvirtuar los hallazgos ni acreditar su efectiva subsanación.

En ese sentido, conforme al principio de carga de la prueba, corresponde a la investigada acreditar los hechos que invoca en su favor y que desvirtúen los hallazgos advertidos por la autoridad administrativa. Sin embargo, en el expediente no obra prueba técnica, documental o acta de recibo a satisfacción que permita concluir que los hallazgos anteriormente mencionados fueron efectivamente corregidos.

En consecuencia, este Despacho concluye que no se encuentra acreditada la corrección de la deficiencia identificada, razón por la cual los argumentos de defensa presentados por la investigada no logran desvirtuar los hallazgos consignados en el informe técnico mencionado.

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO 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 **24-501 del 15 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 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 zona común del proyecto de vivienda **RESERVA DEL NOGAL**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

**4. Descargos y Alegatos**

La sociedad enajenadora presentó los descargos dentro del término señalado para tal fin en el **Auto de Apertura No. 1366 del 27 de junio de 2025**, los cuales fueron remitidos mediante correo electrónico de fecha **11 de septiembre de 2025** y radicado bajo el **No. 1-2025-47563** del **12 de septiembre de 2025**.

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

En sus manifestaciones, la investigada señala que no acepta los cargos formulados, en razón a que, según afirma, **M+D CONSTRUCTORA S.A.S.** ya habría subsanado las presuntas deficiencias constructivas que dieron origen a la apertura de la presente investigación administrativa, tal como indica se expondrá en su escrito. Señala además que dichas labores fueron ejecutadas y puestas en conocimiento del señor **Jhon Jairo Hernández Gutiérrez**, y que las mismas se realizaron el día seis (06) de mayo de 2025.

No obstante, revisado el material probatorio allegado al expediente, se advierte que la investigada únicamente aportó registro fotográfico, sin que se evidencie la presentación de documentos adicionales que permitan acreditar de manera objetiva la ejecución de las labores correctivas, tales como actas de recibo a satisfacción, informes técnicos o constancias suscritas por el administrador o representante legal del proyecto de vivienda. Por tal razón, el material aportado resulta insuficiente para demostrar la efectiva subsanación de los hechos que dieron origen a la presente actuación administrativa.

Ahora bien, dentro del radicado presentado como alegatos a través de consecutivo No. **1-2026-2331 del 20 de enero de 2026**, la investigada se pronuncia manifestando que los hallazgos evidenciados en el informe de verificación de hechos son labores de mantenimiento por parte de la administración del proyecto de vivienda.

El argumento expuesto por la investigada no está llamado a prosperar. Si bien señala que los hechos corresponderían a la órbita de la administración del Conjunto Residencial Reserva de Nogal, por tratarse según afirma de labores de mantenimiento y conservación de zonas comunes una vez transcurrido el tiempo de garantía, lo cierto es que dentro del presente expediente no se encuentra acreditado que las situaciones advertidas en la visita técnica correspondan exclusivamente a deficiencias derivadas del uso, desgaste o falta de mantenimiento por parte de la copropiedad.

Por el contrario, los hallazgos evidenciados por la autoridad administrativa se relacionan con condiciones constructivas que comprometen la adecuada ejecución de los elementos verificados, respecto de los cuales la sociedad enajenadora tenía el deber de garantizar que las obras fueran entregadas en condiciones idóneas de calidad, estabilidad y funcionalidad. En ese sentido, no basta con afirmar que las situaciones corresponden a obligaciones propias de la administración de la copropiedad, sino que resulta necesario demostrar de manera técnica y documental que las deficiencias detectadas se originan exclusivamente en la falta de mantenimiento posterior a la entrega y no en eventuales falencias constructivas.

Adicionalmente, la investigada no allegó al expediente soporte técnico, peritaje, informe especializado o documento emitido por la administración de la copropiedad que permita concluir que los hallazgos obedecen a labores ordinarias de mantenimiento que deban ser asumidas por la administración del conjunto residencial. En consecuencia, la simple

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

afirmación sobre el supuesto vencimiento del término de garantía no resulta suficiente para desvirtuar los hallazgos técnicos evidenciados dentro de la actuación administrativa.

En ese orden de ideas, y ante la ausencia de elementos probatorios que respalden lo afirmado por la investigada, este despacho no encuentra fundamento para trasladar la responsabilidad a la administración del conjunto residencial, razón por la cual el argumento presentado no desvirtúa los hechos que dieron lugar a la presente investigación administrativa.

**INDEBIDA NOTIFICACIÓN DEL AUTO DE APERTURA**

Manifiesta la investigada que el auto de apertura se debe notificar personalmente, dado que, el Auto No. **1366 del 27 de junio de 2025** fue remitido por correo electrónico el 21 de agosto de 2025, sin que conste en el expediente la autorización expresa de la investigada para ser notificada por medios electrónicos, requisito indispensable según los artículos 57 y 67 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

En primer lugar, se evidenció de acuerdo con la información consignada en el acta de envío y entrega de correo electrónico, que el correo **notificaciones@mdconstructora.com** había sido registrado en el **Registro Único Empresarial y Social (RUES),** el cual fue consultado **21 de agosto de 2025** en el que se estableció que la sociedad enajenadora dispuso expresamente de ese canal para recibir notificaciones personales por medios electrónicos. En ese sentido, la propia investigada autorizó el uso de dicha dirección para tales efectos que deban surtirse dentro de actuaciones administrativas, razón por la cual la notificación electrónica del **Auto No. 1366 del 27 de junio de 2025** mediante el envío del auto a esa dirección electrónica resulta acorde con la normativa aplicable, esto es, como lo dispone el artículo 56 del CPACA.

Adicionalmente, aun si se aceptara en gracia de discusión la supuesta irregularidad alegada, lo cierto es que la investigada tuvo conocimiento efectivo del acto administrativo, como lo demuestra el hecho de que ejerció oportunamente su derecho de defensa dentro del presente trámite, presentando Descargos con lo cual, en el evento de estar ante una indebida notificación, habría quedado notificado por conducta concluyente en la fecha de presentación del escrito de Descargos. En consecuencia, no se evidencia afectación alguna al debido proceso ni limitación al ejercicio de su derecho de contradicción y defensa.

De igual manera, conforme al principio de eficacia de las actuaciones administrativas y de instrumentalidad de las formas, las eventuales irregularidades formales en la notificación no generan la nulidad de la actuación cuando el administrado ha tenido conocimiento del acto y ha podido ejercer plenamente sus derechos dentro del procedimiento.

En ese orden de ideas, teniendo en cuenta que la investigada autorizó el uso del correo electrónico para efectos de notificaciones y que, además, tuvo conocimiento efectivo del

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

**Auto No. 1366 del 27 de junio de 2025** y ejerció las oportunidades procesales correspondientes dentro de la actuación administrativa, el argumento presentado no tiene la entidad suficiente para desvirtuar la validez de la notificación realizada ni para afectar la legalidad del trámite adelantado por esta autoridad administrativa.

**EXCEPCIÓN DE INDEBIDA APERTURA DE INVESTIGACIÓN ADMINISTRATIVA Y VULNERACIÓN AL DEBIDO PROCESO**

**EXTEMPORANEIDAD EN LA APERTURA:**

El argumento expuesto por la investigada no está llamado a prosperar.

En efecto, señala el enajenador investigado que el Auto de Apertura No. **1366 del 27 de junio de 2025** habría sido proferido por fuera del término de dos (2) meses contados a partir de la elaboración del Informe de Verificación de Hechos No. 24-501 del 15 de noviembre de 2024, y que, en consecuencia, se habría excedido el término previsto para establecer el mérito y formular cargos.

Al respecto, es preciso señalar que el término referido para evaluar el mérito de iniciar una investigación y formular cargos debe analizarse en armonía con los principios que rigen la función administrativa, especialmente los de eficacia, economía y debido proceso, así como con la realidad operativa de la administración. Por tanto, la interpretación del investigado resulta imprecisa y desconoce las condiciones en que se desarrollan las actuaciones administrativas, particularmente el principio de derecho al turno.

En ese sentido, las autoridades administrativas deben tramitar los asuntos respetando el orden cronológico de ingreso de los expedientes, en aplicación del denominado derecho al turno, el cual garantiza que las actuaciones sean atendidas de manera equitativa y sin privilegios indebidos frente a otros asuntos en trámite.

Bajo esta perspectiva, el hecho de que entre la fecha del informe técnico y la expedición del auto de apertura haya transcurrido un lapso superior al señalado por la investigada no implica, por sí mismo, la pérdida de competencia de la autoridad administrativa ni la invalidez de la actuación, toda vez que el análisis y estudio de los expedientes debe realizarse conforme al orden de radicación y a la carga administrativa existente en la entidad.

Adicionalmente, es importante resaltar que el término mencionado no tiene naturaleza de caducidad ni implica la pérdida automática de la potestad investigativa, pues su finalidad es orientar la gestión administrativa y propender por la celeridad del trámite, mas no constituirse en una limitación absoluta que impida el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control asignadas a la autoridad.

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

Habiendo hecho estas precisiones, es pertinente traer a colación el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que establece

> ***Artículo 124. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes****. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*
>
> *Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

Sobre este aspecto el Tribunal Administrativo de Cundinamarca ha indicado:

> *"(…) la citada norma se desprende con claridad que, la oportunidad para imponer sanciones dependiendo del tipo de afectaciones (leve, grave o gravísima) a los inmuebles,* ***hace referencia al tiempo y/o oportunidad en que deben acontecer, ocurrir y/o suceder la deficiencia constructiva o el desmejoramiento de especificaciones técnicas en las unidades de vivienda privada o en áreas comunes para que las mismas sean atribuidas y/o imputadas al constructor o enajenador del proyecto urbanístico, es decir, está relacionado con el momento e instante en que se presentan dichas falencias para que el constructor asuma responsabilidades frente a ellas****, en otros términos, el período, momento e instante en que las deficiencias o el desmejoramientos se presentan o acontecen para que pueda imponérsele*

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

*sanciones o condenas al constructor frente a las mismas"40.( Negrilla y subraya fuera de texto).*

Como se observa de todo lo anterior, resulta claro entonces que la pérdida de oportunidad es el tiempo con el que cuenta el adquirente de vivienda urbana en Bogotá D.C para presentar la queja en contra de la persona natural o jurídica y poner en conocimiento el hecho generador de una(s) posible(s) vulneración(es) a la normatividad por medio del cual las personas dedicadas a la enajenación de vivienda deben edificar en el Distrito Capital. Así las cosas, teniendo en cuenta que la queja se presentó dentro de los tres años siguientes a la entrega del inmueble, al tratarse de un hallazgo calificado como grave, se encuentra que la misma fue presentada dentro de la oportunidad que establece la ley.

De otra parte, el término de caducidad a que se refiere el artículo 52 del CPACA es diferente a la oportunidad que tiene esta entidad para conocer de la queja dispuesto en el artículo 124 del Decreto 653 de 2025 compilatorio de las normas aplicables. El término de caducidad como lo viene señalando la jurisprudencia cuenta desde la fecha en que tuvo conocimiento la entidad a través de la queja. Por tanto, el término de caducidad de 3 años de que trata el artículo 52 del CPACA cuenta desde la fecha de presentación de la queja hasta la fecha en que se notifica el acto sancionatorio, debiendo diferenciarse por tanto los términos oportunidad de caducidad.

Finalmente, con relación a los términos del Decreto 653 de 2025, es necesario advertir que el ordenamiento jurídico establece que con miras a logra el acceso efectivo a la administración de justicia de manera igualitaria y eficaz, se establece la importancia de fijar turnos, esto obedece al cúmulo de trabajo existente al momento de materializar y aplicar las normas concordantes, como lo expone la Ley 962 de 2005 que su el artículo 15, enmarca la figura jurídica del *"Derecho de Turno"*, de la siguiente manera:

*"Derecho de turno. Los organismos y entidades de la administración pública nacional que conozcan de peticiones, quejas, reclamos, deberán respetar estrictamente el orden de su presentación, dentro de los criterios señalados en el reglamento del derecho de petición de que trata el artículo 32 del Código Contencioso Administrativo, sin consideración de la naturaleza de la petición, queja o reclamo, salvo que tengan prelación legal. Los procedimientos especiales regulados por la ley se atenderán conforme a la misma. Si en la ley especial no se consagra el derecho de turno, se aplicará lo dispuesto en la presente ley".*

Concordante con lo anterior, la Ley 734 de 2002 en su artículo 34 preceptúa:

*"Artículo 34. Deberes. Son deberes de todo servidor público:*
*(…)*
*12. Resolver los asuntos en el orden en que hayan ingresado al Despacho, salvo prelación legal o urgencia manifiesta.*

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

*(…) "*

Así las cosas, queda claro que en el transcurso de una investigación generada por una queja o conocida de oficio existe el deber de agotar todas las etapas procesales previstas en la legislación, para lo mismo, la Administración tiene la obligación de adelantar las mismas en el estricto orden en que hayan ingresado al Despacho, según lo previsto en artículo 15 de la Ley 962 de 2005, en consecuencia prevalece el derecho sustancial sobre el formal tal y como lo preceptúa el artículo 228 de la Constitución Política de Colombia, toda vez que ni el procedimiento ni el cúmulo de investigaciones avocadas por la administración, pueden ser impedimento para hacer efectivo el derecho sustancial, por el contrario, deben propender por la efectividad de los derechos sustanciales.

En ese orden de ideas, la expedición del Auto de Apertura No. **1366 del 27 de junio de 2025** se realizó dentro del ejercicio legítimo de las competencias de esta entidad, atendiendo el orden de estudio de los expedientes conforme al derecho al turno, sin que ello implique vulneración alguna al debido proceso ni afectación de las garantías procesales de la investigada. Por lo tanto, el argumento planteado no tiene la entidad suficiente para desvirtuar la legalidad de la actuación administrativa adelantada.

**AUSENCIA DE PRECISIÓN Y CLARIDAD**

El argumento presentado por la investigada no está llamado a prosperar.

En efecto, manifiesta que el Auto No. **1366 del 27 de junio de 2025** no cumpliría con lo dispuesto en el artículo 6°, en cuanto a la exigencia de señalar con precisión y claridad los hechos y las disposiciones presuntamente vulneradas, bajo el entendido de que los hallazgos técnicos que motivaron la investigación correspondiente a los puntos 2 a 6 del citado auto se encontrarían superados o no corresponderían a deficiencias constructivas atribuibles a la sociedad.

No obstante, revisado el contenido del Auto No. **1366 del 27 de junio de 2025**, se evidencia que dicho acto administrativo expone de manera clara y detallada los hechos que dieron lugar al inicio de la actuación administrativa, los cuales se encuentran sustentados en el Informe de Verificación de Hechos No. 24-501, documento técnico en el que se consignaron las situaciones observadas durante la visita realizada por esta entidad. Asimismo, el acto administrativo identifica las disposiciones normativas presuntamente vulneradas, cumpliendo con los requisitos formales exigidos para la formulación de cargos dentro de una actuación administrativa sancionatoria.

Ahora bien, el hecho de que la investigada alegue haber subsanado posteriormente algunos de los hallazgos o que considere que estos no corresponden a deficiencias constructivas atribuibles a su gestión no desvirtúa la legalidad ni la procedencia del auto de apertura, toda vez que la finalidad de dicho acto es precisamente iniciar el trámite

administrativo con base en unos hechos que, en principio, podrían constituir una infracción a las normas aplicables. La verificación de si tales hechos se encuentran o no desvirtuados corresponde al análisis probatorio propio de las etapas posteriores del procedimiento.

En este sentido, la eventual subsanación posterior de ciertas situaciones o la controversia sobre su origen no afecta la validez del acto de formulación de cargos, puesto que este se fundamenta en las condiciones evidenciadas al momento de la visita técnica y consignadas en el informe correspondiente, el cual constituye un soporte técnico suficiente para el inicio de la actuación administrativa.

En consecuencia, el Auto No. **1366 del 27 de junio de 2025** cumple con los requisitos de precisión y claridad exigidos por la normativa aplicable, al describir los hechos investigados, su sustento técnico y las disposiciones presuntamente vulneradas. Por lo tanto, el argumento presentado por la investigada no logra desvirtuar la legalidad ni el mérito inicial que dio lugar a la formulación de cargos dentro del presente procedimiento administrativo.

**ARGUMENTOS TÉCNICOS Y SUPERACIÓN DE HALLAZGOS**

El argumento de la investigada no desvirtúa la responsabilidad atribuida. Si bien se afirma que M+D CONSTRUCTORA S.A.S. realizó intervenciones posteriores a los hallazgos, estas se sustentan únicamente en registro fotográfico y actividades realizadas después de la visita técnica, sin que exista acta de recibo a satisfacción que avale la correcta ejecución de los trabajos, salvo el hallazgo relacionado con el muro colindante (hallazgo 4).

La simple presentación de fotografías o la manifestación de que se realizaron labores de mantenimiento no constituye prueba suficiente para desvirtuar los hallazgos, dado que la responsabilidad de la sociedad se origina en las deficiencias evidenciadas al momento de la inspección, las cuales debían estar subsanadas al momento de la entrega de la obra o debidamente certificadas por la administración del proyecto.

Adicionalmente, la inasistencia del administrador a la audiencia de mediación no exime a la sociedad de acreditar de manera objetiva la subsanación de los hallazgos mediante documentos válidos, como actas de recibo a satisfacción o informes técnicos firmados por la administración del proyecto. Por tanto, las actuaciones posteriores y las pruebas fotográficas no desvirtúan el mérito de los hallazgos 2, 3, 5 y 6, manteniéndose vigente la responsabilidad de la investigada en relación con estos hechos.

**CRITERIOS DE GRADUACIÓN (EN CASO DE SANCIÓN)**

El argumento presentado por la investigada no es suficiente para desvirtuar la responsabilidad ni para justificar una reducción de la sanción.

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

Si bien se alega ausencia de daño y diligencia en la atención de los hallazgos, la simple manifestación de haber realizado intervenciones o la presentación de fotografías no constituye prueba suficiente para acreditar que las deficiencias constructivas fueron efectivamente subsanadas. Para efectos del CPACA, la reducción de sanciones exige evidencia objetiva de la corrección de los hechos, como actas de recibo a satisfacción, informes técnicos firmados por la administración del proyecto o documentos equivalentes, que demuestren que las acciones ejecutadas resolvieron los hallazgos y que el área intervenida cumple con los estándares de calidad y seguridad requeridos.

Asimismo, el alegado resarcimiento voluntario carece de eficacia probatoria cuando no se acompaña soporte verificable que confirme la entrega y aceptación de los trabajos por parte de la administración del proyecto o del propietario afectado. Por lo tanto, el hecho de que la investigada haya ejecutado labores posteriores o presentado registro fotográfico no desvirtúa la existencia de los hallazgos ni acredita la eliminación de riesgos, manteniéndose la responsabilidad en relación con los hallazgos 2, 3, 5 y 6.

En consecuencia, no procede la aplicación de criterios de graduación a la baja únicamente con base en manifestaciones y material fotográfico, pues la normativa exige prueba objetiva y verificable del cumplimiento de las obligaciones subsanarías.

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 diez (10) de septiembre de 2024, la cual dio lugar al Informe de Verificación de Hechos No. **24-501 del quince (15) de noviembre de 2024**, se constató la existencia de deficiencias constructivas consistentes en
***"2. Ubicación a desnivel de la caja de aguas negras", 3 "Sifones pasillo exterior", "5. Alistamiento colindante a la intemperie costado oriente" y "6. Canal cubierta de pasillo de escaleras central"***.

Los argumentos expuestos por la sociedad enajenadora en su escrito de descargos no permiten evidenciar la subsanación efectiva de los hallazgos identificados por esta Autoridad.

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.

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

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 **24-501 del 15 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.

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.

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

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).*
>
> *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*

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

*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 **MANAGMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 900.675.805-3, representada legalmente por JHON MAICOL ROSALES** (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas de carácter grave existente en la zona común del proyecto de vivienda **RESERVA DEL NOGAL**, consistente en ***"2. Ubicación a desnivel de la caja de aguas negras", 3 "Sifones pasillo exterior", "5. Alistamiento colindante a la intemperie costado oriente" y "6. Canal cubierta de pasillo de escaleras central",*** 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.

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

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. **24-501 del 15 de noviembre de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hallazgos ***"2. Ubicación a desnivel de la caja de aguas negras", 3 "Sifones pasillo exterior", "5. Alistamiento colindante a la intemperie costado oriente" y "6. Canal cubierta de pasillo de escaleras central"*** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramientos 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 los hallazgos ***"2. Ubicación a desnivel de la caja de aguas negras", 3 "Sifones pasillo exterior", "5. Alistamiento colindante a la intemperie costado oriente" y "6. Canal cubierta de pasillo de escaleras central",*** 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.*

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

***(…)***
***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:*

***2. Ubicación a desnivel de la caja de aguas negras***

*LEY NÚMERO 675 DE 2001, ART. 24*

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

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

***3. Sifones pasillo exterior***

*Código de la Construcción de Bogotá Sección B./.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES*

*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.*

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

*Código de la Construcción de Bogotá - Sección D.3.4 DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS PARÁGRAFO D.3.4.4.1. La pendiente de los ramales de desagüe de aguas lluvias debe ser uniforme y no menor del uno por ciento. Cuando el diámetro de la tubería sea menor o igual a 7.5 cm (3"), la pendiente mínima debe ser del 2%.*

*Código de la Construcción de Bogotá - Art. 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.*

***5. Aislamiento colindante a la intemperie costado oriente***

*Código de la Construcción de Bogotá Sección B.Z.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES - Art 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:*

*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.*

*Código de la Construcción de Bogotá - Art. 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.*

***6. Canal cubierta de pasillo de escaleras central***

*Código de la Construcción de Bogotá Sección D.3.4 DESAGÜE DE AGUAS*

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

*LLUVIAS PARÁGRAFO D.3.4.1.2. Toda edificación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas lluvias provenientes de techos, patios, azoteas y otras áreas descubiertas.*

*PARAGRAFO D.3.4.2.2.2. Las aguas lluvias no deben dejarse caer directamente de la cubierta o por medio de gárgolas desde alturas mayores de 3.50 metros".*

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 ***"2. Ubicación a desnivel de la caja de aguas negras", 3 "Sifones pasillo exterior", "5. Alistamiento colindante a la intemperie costado oriente" y "6. Canal cubierta de pasillo de escaleras central",*** calificada como deficiencias constructivas y desmejoramientos de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad común del proyecto de vivienda **RESERVA DEL NOGAL** 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

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

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 enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en ***"2. Ubicación a desnivel de la caja de aguas negras", 3 "Sifones pasillo exterior", "5. Alistamiento colindante a la intemperie costado oriente" y "6. Canal cubierta de pasillo de escaleras central" constituye*** deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **24-501 del 15 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 enajenadora **MANAGMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 900.675.805-3,** obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

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

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

**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 **MANAGMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 900.675.805-3,** incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

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

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

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

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

**7. Indexación de la multa a imponer**

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL ($10.000) y QUINIENTOS MIL ($500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de

inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

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

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

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

[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. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

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:

$$VP = (VH)\ \$500.000 \times \frac{(IPC\text{-}F)\ 155{,}73}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 112.847.826$$

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 ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS ($ 2.256.957) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a CIENTO DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS PESOS ($112.847.826) 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 SEISCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS ($15.640.709) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **MANAGMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 900.675.805-3**, representada legalmente por **JHON MAICOL ROSALES**.

$$VP = (VH)\ \$69.300 \frac{(IPC\text{-}F)\ 154{,}07}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 15.640.709$$

**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. Ubicación a desnivel de la caja de aguas negras", 3 "Sifones pasillo exterior", "5. Alistamiento colindante a la intemperie costado oriente" y "6. Canal cubierta de pasillo de escaleras central"*** evidenciados en el proyecto de vivienda **RESERVA DEL NOGAL**, que constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble

[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. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **24-501 del 15 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 **MANAGMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 900.675.805-3, representada legalmente por JHON MAICOL ROSALES,** multa por valor de **SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS ($69.300) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS ($15.640.709) M/CTE,** por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir** a la sociedad enajenadora **MANAGMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 900.675.805-3, representada legalmente por JOHN MAICOL ROSALES**, 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. Ubicación a desnivel de la caja de aguas negras", 3 "Sifones pasillo exterior", "5. Alistamiento colindante a la intemperie costado oriente" y "6. Canal cubierta de pasillo de escaleras central",*** evidenciados en la zona común del proyecto de vivienda **RESERVA DEL NOGAL**, 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. **24-501 del 15 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 enajenadora **MANAGMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 900.675.805-3,** representada legalmente por **JOHN MAICOL ROSALES**, para que dentro de los diez (10)

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

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 que se hizo exigible la obligación y hasta cuando 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 **MANAGMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT 900.675.805-3, representada legalmente por JOHN MAICOL ROSALES** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico notificaciones@mdconstructora.com según autorización dada en el **RUES** consultado el **10 de marzo de 2026** y de igual manera autorización dada mediante radicado No. **1-2026-2331** del **20 de enero de 2026**, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO OCTAVO: Notificar** el contenido de la presente Resolución al copropietario del proyecto de vivienda **RESERVA DEL NOGAL**, **JHON JAIRO HERNANDEZ GUTIERREZ** y/o a su apoderado en su condición de quejosa, para lo cual deberá enviarse citación para

**RESOLUCIÓN No. 220 DEL 13 DE MARZO DE 2026**

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

notificación personal al correo electrónico jhonjhernandezg@gmail.com o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO NOVENO: Notificar** el contenido de la presente Resolución al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **RESERVA DEL NOGAL**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección **CARRERA 11 B este No. 68-49 sur** de la ciudad de Bogotá D.C. o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

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

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

Dada en Bogotá, a los trece (13) 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*

**AUTO No. 678 DEL 26 DE MARZO DE 2026** 

*"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa"*

**LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 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 **1-2025-4885 del 13 de febrero de 2025**, presentada por **LUISA FERNANDA PEREA ARDILA**, copropietaria del proyecto de vivienda **EDIFICIO ONIX IV,** ubicado en la **CALLE 78 No. 61-19** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.,** identificada con **NIT 901.342.406-2,** representada legalmente por **WILSON HERNAN RUIZ SUAREZ** (o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en las zonas comunes del proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-4885-2.**

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 **2021197.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1], mediante comunicación con radicado **2-2025-7679 del 21 de febrero de 2025** 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 al propietario del inmueble, en su condición de quejoso con el radicado **2-2025-7680** 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 emitió respuesta a la queja mediante correo electrónico de fecha 3 de junio de 2025, el cual se radicó mediante No. **1-2025-8928 de la misma fecha,** documento en el cual se pronunció sobre los hechos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-19446 y 2-2025-19447 del 22 de abril de 2025** le comunicó a la sociedad

[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".*

enajenadora, a la propietaria del apartamento 503 en su calidad de quejoso, respectivamente, que el **8 de mayo a las 8:00 am horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **LUISA PEREA** en calidad de **propietaria** y por parte de la sociedad enajenadora **WILSON RUIZ,** como **apoderada** tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-569 del 10 de noviembre de 2025**, en el cual se concluyó:

***FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O ÁREAS COMUNES:*** *DICIEMBRE DE 2021.*

*HALLAZGOS*

***1. SOBRE LA TERRAZA***

*En la queja se menciona: "(...) la terraza recibe las lluvias y la estructura tiene fisuras que produce filtraciones a mi apartamento ubicado en el último piso 5 del edificio. La terraza está cubierta por césped artificial que aumenta la absorción de agua y debido a estas filtraciones la vivienda se está viendo afectada."*

*Durante la visita se inspeccionó la zona de la terraza, como se aprecia en las imágenes 2, 3 y 4. Frente a este punto, el enajenador indicó que en marzo de 2025 se ejecutaron trabajos de reforzamiento de la impermeabilización. Se observó que el acabado superficial aún no ha sido completamente restablecido, presentando desprendimiento y discontinuidades en su terminación.*

*Al respecto, que no se da cumplimiento 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.*
>
> ***En estas condiciones, la falta de terminación del acabado de la impermeabilización se configura como deficiencia constructiva; que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad, se clasifica como AFECTACION LEVE".***

Acorde a lo anterior, se tiene que respecto a los hallazgos "***1. SOBRE LA TERRAZA"*** establecidos como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE",** de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

**VALORACIÓN DEL DESPACHO**

**1. Competencia**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 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,

[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)*".

al patrimonio y al orden público[4], 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[5] y el Decreto 2610 de 1979[6].

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019[7] 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 dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

**2. Análisis del caso concreto**

**a. Oportunidad**

A efectos de determinar la oportunidad para imponer sanciones respecto de las presuntas afectaciones expuestas por la quejosa, las cuales fueron objeto de verificación y valoración en el respectivo informe técnico, se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones. -*** *Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*
>
> *Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

[4] Acuerdo 079 de 2003.
[5] *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".*
[6] *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".*
[7] *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

> *Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento". (subraya fuera de texto)*

En este sentido se observa que la entrega de la ZONA COMÚN se realizó en diciembre de 2021, en consecuencia de lo anterior, que la referida afectación se puso en conocimiento mediante radicado de queja presentado el **13 de febrero de 2025**, lo cual permite concluir que el término de que trata el inciso tercero del artículo 114 del citado Decreto Distrital 653 de 2025 en relación con la afectación **leves**, este se ha superado, por lo tanto, esta entidad no tendría competencia para conocer de la misma.

### 3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelanta con total observancia de lo preceptuado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia en tanto se respeta el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas; en efecto, se garantizaron los derechos de defensa, legalidad y contradicción que lo integran.

Para el caso concreto, esta Subdirección, en ejercicio de sus competencias y funciones, atendió la respectiva queja, corrió traslado de esta a la sociedad enajenadora, realizó el requerimiento previo, llevó a cabo la visita de verificación y con base en la información y documentación allegada al expediente de la actuación, procede a decidir como en derecho corresponde, aplicando las normas que orientan el trámite[8].

### 4. Análisis probatorio y conclusión

El artículo 116 del Decreto Distrital 572 de 2015, establece que:

[8] En especial el Decreto Distrital 572 de 2015

> "*(…) la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces,* ***determinará la procedencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la abstención de apertura de investigación y el archivo de las actuaciones administrativas adelantadas****, mediante acto administrativo motivado. (…)*
>
> *Parágrafo 1°.* ***Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada****, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo."* (Negrillas por fuera del texto original).

Precisado lo anterior, se indica que, de conformidad con el informe de verificación de fecha **25-569 del 10 de noviembre de 2025** dentro de la diligencia se verificó que el hallazgo "***1. SOBRE LA TERRAZA"*** ha superado la oportunidad de presentar queja, por lo tanto, esta entidad ya no tiene competencia para conocer de las mismas.

En mérito de lo expuesto, este despacho;

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR** la abstención de apertura de investigación administrativa **1-2025-4885-2** adelantada contra la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.,** identificada con **NIT 901.342.406-2,** representada legalmente por **Wilson Hernan Ruiz Suarez** ***(***o quién haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ARCHIVAR** la actuación administrativa **1-2025-4885-2**, adelantada contra de la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.,** identificada con **NIT 901.342.406-2,** una vez en firme el presente acto administrativo, como consecuencia de lo señalado en el artículo anterior y en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.,** identificada con **NIT 901.342.406-2,** representada legalmente por **Wilson Hernan Ruiz Suarez** (o quien haga sus veces)**,** el cual se deberá notificar electrónicamente al correo electrónico: juankabaur@yahoo.com de acuerdo con autorización dada en el RUES, revisado el día 24 de marzo de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la propietaria del apartamento 503**,** el cual se deberá citar para notificar personalmente al correo electrónico: luifeperear1@gmail.com , o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la administración y/o representante legal del proyecto de vivienda**,** el cual se deberá citar para notificar personalmente a la dirección **calle 78 No. 61-19 oficina administración** en la ciudad de Bogotá D.C., o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de 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 SEPTIMO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Jhon F. Gómez T –Contratista DICV.*

*Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV.*

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

**LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 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 **1-2025-10902 del 17 de marzo de 2025**, presentada por **GONZALO ALEXANDER HUERTAS MORENO**, propietario del apartamento 506 del proyecto de vivienda **EDIFICIO VIVO,** ubicado en la **CARRERA 26 No. 49-26** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S).,** identificada con **NIT 900.567.003-0,** representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO**(o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en la zona común del proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-10902-2.**

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 **2020096.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1], mediante comunicación con radicado **2-2025-13215 del 20 de marzo de 2025** 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 al propietario del inmueble, en su condición de quejoso con el radicado **2-2025-13216** 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** emitió respuesta al traslado de la queja.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-26639 y 2-2025-26640 del 23 de mayo de 2025** le comunicó a la sociedad

[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".*

enajenadora, a la propietaria del apartamento 506 en su calidad de quejoso, respectivamente, que el **11 de junio a las 15:00 pm horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **GONZALO ALEXANDER HUERTAS MORENO** en calidad de **quejoso** y por parte de la sociedad enajenadora **no se hizo presente representante alguno** tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-247 del 26 de junio de 2025**, en el cual se concluyó:

**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** Apartamento 506-06 de mayo de 2022

***HALLAZGOS***

***1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506***

*Se indica en la queja: "Filtraciones de agua en diferentes puntos de la placa de concreto (terraza) que cubre el apartamento".*

*Durante la visita técnica practicada, se realizó la revisión de la cubierta transitable (terraza) que se encuentra sobre el apartamento 506, aunque no se encontraba la administradora en este momento, sí se pudo acceder en compañía del propietario del apartamento 506.*

*Esta cubierta tiene de acabado baldosín y se evidencia un desgaste entre sus juntas, lo cual está permitiendo filtraciones sobre el apartamento 506, generando una afectación directa en este*

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

*Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS*

*ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas.*

*PARAGRAFO B.5.4.1.1. Factores determinantes. Para determinar el sistema de impermeabilización adecuado deben considerarse los factores siguientes:*

*a) Clase de soporte base de la impermeabilización: hormigón madera, metálicos u otros que actúen como aislante térmico;*
*b) Pendientes de la cubierta, y*
*c) Uso de la cubierta: transitable (terrazas, balcones), no transitable, jardineria helipuerto.*

*PARAGRAFO B.5.4.1.2. Elementos que deben impermeabilizarse. Los elementos de cubierta que deben impermeabilizarse son:*
*a) Pendientado.*
*b) Encuentro de pendientados;*
*c) Encuentro de pendientados con desagüe;*
*d) Encuentro de pendientado con elemento vertical;*
*e) Borde externo del pendientado, y*
*f) Juntas de movimiento.*
*PARÁGRAFO B.5.4.1.3. Debe tenerse especial cuidado con los cambios bruscos de pendientes salientes, mediacañas etc., pues son los causantes de la mayoría de fallas en sistemas de impermeabilización de cubiertas.*

***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".***

Acorde a lo anterior, se tiene que respecto al hallazgo ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

**VALORACIÓN DEL DESPACHO**

**1. Competencia**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 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*

[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)*".

*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[4], 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[5] y el Decreto 2610 de 1979[6].

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019[7] 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 dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

**2. Análisis del caso concreto**

**a. Existencia de mérito para adelantar la investigación**

De conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *"(…) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(…) la totalidad de los hechos constatados"* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 116° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico*, "(…) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas*

---

[4] Acuerdo 079 de 2003.
[5] *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".*
[6] *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".*
[7] *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

*naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (…)"*.

En ese orden de ideas, esta Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **25-247 del 26 de junio de 2025** elaborado a partir de la visita técnica del **11 de junio de 2025**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto *Ídem.*

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

**a. Oportunidad**

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad[8] que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2026, respecto del hallazgo: ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506"*** establecidos como deficiencias constructivas calificadas como **"AFECTACION GRAVE"** para el efecto se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 124. Oportunidad para imponer sanciones. -*** *Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*
>
> *Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

[8] Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: *"En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas"*.

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.* (subraya fuera de texto)

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el acta de visita técnica, la entrega de la zona privada ocurrió el **6 de mayo de 2022**. Así mismo, el Despacho tuvo conocimiento de los hechos con la presentación de la queja, esto es, el **17 de marzo de 2025**.

En ese sentido, se tiene que el hallazgo denominado: ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506"*** establecidos como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE,** fue reportado dentro del término establecido, esto es, **dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega del área privada** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

En consecuencia, este Despacho conserva la competencia por oportunidad para conocer de los hechos, imponer sanciones y adoptar las órdenes a que haya lugar respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**b. Sanciones o medidas que serían procedentes.**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 123 *Ibidem;* así mismo, el artículo 124 *Ídem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra parte, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos

($10.000.oo) a quinientos mil pesos ($500.000.oo) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA[9], por mandato expreso del artículo 115 del Decreto 653 de 2025 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho[10], en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

### c. Conclusión

Se verifica que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

---

[9] *"**Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*
*1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
*2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
*3. Reincidencia en la comisión de la infracción.*
*4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
*5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
*6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
*7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.*
*8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

[10] Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004, expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA).

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 116º del Decreto Distrital 653 de 2025.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO**: **ORDENAR** la apertura de la investigación administrativa **1-2025-10902-2** contra la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S).,** identificada con **NIT 900.567.003-0,** representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO** (o quien haga sus veces), por los hallazgos: ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506"*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE"**: descritos en el informe de verificación de hechos **25-247 del 26 de junio de 2025,** en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO** de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos **25-247 del 26 de junio de 2025** a la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S).,** identificada con **NIT 900.567.003-0,** representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO** (o quien haga sus veces)**,** por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente Descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 117º del Decreto Distrital 653 de 2025.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S)**., identificada con NIT **900.567.003-0**, representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO** (o quien haga sus veces), el cual se deberá notificar electrónicamente al correo electrónico: ajaramillo@tallersiete.co de acuerdo con autorización dada en el RUES verificada el día 24 de marzo de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011**.**

**ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR** el contenido del presente auto al(la) propietario (a) (o quien haga sus veces) del apartamento 506 del proyecto de vivienda **EDIFICIO VIVO** al correo electrónico alexhuertas08@gmail.com , o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015.

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Jhon F. Gómez T –Contratista DICV.*

*Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV.*

**AUTO No. 678 DEL 26 DE MARZO DE 2026** 

*"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa"*

**LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 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 **1-2025-4885 del 13 de febrero de 2025**, presentada por **LUISA FERNANDA PEREA ARDILA**, copropietaria del proyecto de vivienda **EDIFICIO ONIX IV,** ubicado en la **CALLE 78 No. 61-19** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.,** identificada con **NIT 901.342.406-2,** representada legalmente por **WILSON HERNAN RUIZ SUAREZ** (o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en las zonas comunes del proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-4885-2.**

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 **2021197.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1], mediante comunicación con radicado **2-2025-7679 del 21 de febrero de 2025** 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 al propietario del inmueble, en su condición de quejoso con el radicado **2-2025-7680** 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 emitió respuesta a la queja mediante correo electrónico de fecha 3 de junio de 2025, el cual se radicó mediante No. **1-2025-8928 de la misma fecha,** documento en el cual se pronunció sobre los hechos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-19446 y 2-2025-19447 del 22 de abril de 2025** le comunicó a la sociedad

[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".*

enajenadora, a la propietaria del apartamento 503 en su calidad de quejoso, respectivamente, que el **8 de mayo a las 8:00 am horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **LUISA PEREA** en calidad de **propietaria** y por parte de la sociedad enajenadora **WILSON RUIZ,** como **apoderada** tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-569 del 10 de noviembre de 2025**, en el cual se concluyó:

***FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O ÁREAS COMUNES:*** *DICIEMBRE DE 2021.*

*HALLAZGOS*

***1. SOBRE LA TERRAZA***

*En la queja se menciona: "(...) la terraza recibe las lluvias y la estructura tiene fisuras que produce filtraciones a mi apartamento ubicado en el último piso 5 del edificio. La terraza está cubierta por césped artificial que aumenta la absorción de agua y debido a estas filtraciones la vivienda se está viendo afectada."*

*Durante la visita se inspeccionó la zona de la terraza, como se aprecia en las imágenes 2, 3 y 4. Frente a este punto, el enajenador indicó que en marzo de 2025 se ejecutaron trabajos de reforzamiento de la impermeabilización. Se observó que el acabado superficial aún no ha sido completamente restablecido, presentando desprendimiento y discontinuidades en su terminación.*

*Al respecto, que no se da cumplimiento 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.*
>
> ***En estas condiciones, la falta de terminación del acabado de la impermeabilización se configura como deficiencia constructiva; que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad, se clasifica como AFECTACION LEVE".***

Acorde a lo anterior, se tiene que respecto a los hallazgos "***1. SOBRE LA TERRAZA"*** establecidos como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE",** de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

**VALORACIÓN DEL DESPACHO**

**1. Competencia**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 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,

[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)*".

al patrimonio y al orden público[4], 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[5] y el Decreto 2610 de 1979[6].

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019[7] 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 dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

**2. Análisis del caso concreto**

**a. Oportunidad**

A efectos de determinar la oportunidad para imponer sanciones respecto de las presuntas afectaciones expuestas por la quejosa, las cuales fueron objeto de verificación y valoración en el respectivo informe técnico, se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones. -*** *Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*
>
> *Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

[4] Acuerdo 079 de 2003.
[5] *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".*
[6] *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".*
[7] *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

> *Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento". (subraya fuera de texto)*

En este sentido se observa que la entrega de la ZONA COMÚN se realizó en diciembre de 2021, en consecuencia de lo anterior, que la referida afectación se puso en conocimiento mediante radicado de queja presentado el **13 de febrero de 2025**, lo cual permite concluir que el término de que trata el inciso tercero del artículo 114 del citado Decreto Distrital 653 de 2025 en relación con la afectación **leves**, este se ha superado, por lo tanto, esta entidad no tendría competencia para conocer de la misma.

### 3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelanta con total observancia de lo preceptuado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia en tanto se respeta el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas; en efecto, se garantizaron los derechos de defensa, legalidad y contradicción que lo integran.

Para el caso concreto, esta Subdirección, en ejercicio de sus competencias y funciones, atendió la respectiva queja, corrió traslado de esta a la sociedad enajenadora, realizó el requerimiento previo, llevó a cabo la visita de verificación y con base en la información y documentación allegada al expediente de la actuación, procede a decidir como en derecho corresponde, aplicando las normas que orientan el trámite[8].

### 4. Análisis probatorio y conclusión

El artículo 116 del Decreto Distrital 572 de 2015, establece que:

[8] En especial el Decreto Distrital 572 de 2015

> "*(…) la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces,* ***determinará la procedencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la abstención de apertura de investigación y el archivo de las actuaciones administrativas adelantadas****, mediante acto administrativo motivado. (…)*
>
> *Parágrafo 1°.* ***Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada****, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo."* (Negrillas por fuera del texto original).

Precisado lo anterior, se indica que, de conformidad con el informe de verificación de fecha **25-569 del 10 de noviembre de 2025** dentro de la diligencia se verificó que el hallazgo "***1. SOBRE LA TERRAZA"*** ha superado la oportunidad de presentar queja, por lo tanto, esta entidad ya no tiene competencia para conocer de las mismas.

En mérito de lo expuesto, este despacho;

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR** la abstención de apertura de investigación administrativa **1-2025-4885-2** adelantada contra la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.,** identificada con **NIT 901.342.406-2,** representada legalmente por **Wilson Hernan Ruiz Suarez** ***(***o quién haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ARCHIVAR** la actuación administrativa **1-2025-4885-2**, adelantada contra de la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.,** identificada con **NIT 901.342.406-2,** una vez en firme el presente acto administrativo, como consecuencia de lo señalado en el artículo anterior y en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.,** identificada con **NIT 901.342.406-2,** representada legalmente por **Wilson Hernan Ruiz Suarez** (o quien haga sus veces)**,** el cual se deberá notificar electrónicamente al correo electrónico: juankabaur@yahoo.com de acuerdo con autorización dada en el RUES, revisado el día 24 de marzo de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la propietaria del apartamento 503**,** el cual se deberá citar para notificar personalmente al correo electrónico: luifeperear1@gmail.com , o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la administración y/o representante legal del proyecto de vivienda**,** el cual se deberá citar para notificar personalmente a la dirección **calle 78 No. 61-19 oficina administración** en la ciudad de Bogotá D.C., o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de 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 SEPTIMO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Jhon F. Gómez T –Contratista DICV.*

*Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV.*

**AUTO No. 679 DEL 26 DE MARZO DE 2026** 

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

**LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 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 **1-2025-1665 del 25 de enero de 2025**, presentada por **LEIDY JOHANA DUQUE ESPITIA Y OTROS**, copropietarios del proyecto de vivienda **RESERVA ENTRENUBES,** ubicado en la **CALLE 48 SUR No. 4-90 ESTE** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **MANSOL CONSTRUCTORES S.A.S.,** identificada con **NIT 900.170.199 - 1,** representada legalmente por **ADRIANA PATRICIA MANRIQUE LEON** (o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en las zonas privadas del inmueble ubicado en el proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-1665-1.**

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 **2009104**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1], mediante comunicación con radicado **2-2025-3108 del 27 de enero de 2025** 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 al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda a través de radicado No. **2-2025-31330** y a los copropietarios del inmueble, en su condición de quejosos con los radicados **2-2025-3111, 2-2025-3112**, **2-2025-3114, 2-2025-3116, 2-2025-3117, 2-2025-3118, 2-2025-3159, 2-2025-3181, 2-2025-3185, 2-2025-3186,** 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 emitió respuesta al traslado de la queja a través de radicado **1-2025-3852 del 5 de febrero de 2025**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-15198, 2-2025-15175 y 2-2025-15184 del 31 de marzo de 2025** le

[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".*

comunicó a la sociedad enajenadora, a la copropietaria del proyecto de vivienda en su calidad de quejosa y al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda, respectivamente, que el **10 de abril de 2025 a la 9:30 am horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **EDGAR ESTEBAN PINEDA SOLORZANO,** administrador del proyecto de vivienda y por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **JUAN CARLOS FIGUEROA,** en calidad de Representante legal, tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-167 del 16 de mayo de 2025**, en el cual se concluyó:

> ***"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE":*** *ETAPA I (Torre 1-2-3): 10 de abril 2023*
> *ETAPA 2 (Torre 4-5-6): 01 de febrero de 2025 (…)*
>
> ***HALLAZGOS***
>
> ***1. Problemas de humedad en ciertas zonas se presentan filtraciones de agua en diversas áreas del inmueble, lo cual compromete la integridad estructural y genera un ambiente insalubre para los residentes.***
>
> *Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 1, este está relacionado a la aparición de humedades y filtraciones de agua en algunas áreas del inmueble, dentro del recorrido se encontraron humedades y filtraciones de agua en escalera (escalera central comunicación directa piso 1 a piso 2) de la etapa 2, filtración que es producida aparentemente por un vacío de piso a techo protegido por una cubierta la cual no cubre de manera satisfactoria el espacio y permite filtración de agua lluvia, la cual se apoza en los pasos de la escalera (imagen 1) y continua recorrido por paredes (imagen 2) hasta llegar a piso (imagen 3), información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*
>
> *De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble y se convierte en una afectación que no permite el disfrute pleno de los espacios. Al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, donde dispone:*
>
> *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.*
*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.4.2.1 GENERAL*

*Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, cualquier otro medio de ventilación puertas de vidrio, paneles transparentes iluminación que dè hacia el cielo, calle pública, jardin, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capitulo.*
*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 minimos de iluminación y ventilación.*

*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.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, se configura una deficiencia constructiva que se califica como afectación GRAVE.***

***2. Inundaciones cuando llueve se generan acumulaciones de agua en áreas comunes debido a fallas en el diseño de los desagües, lo que pone en riesgo los bienes comunes y dificulta el tránsito seguro**.*

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 2, este está relacionado a la filtración de agua presentada en primer piso de las torres producto de la lluvia que cae a través de los vacíos propuestos en diseño, si bien en cada*

*vacío está propuesto un sifón (imagen 3) como recolector de aguas lluvias la separación del espacio de vacío y recorridos en primer piso esta dado por un antepecho no superior a los 7 cm, el cual permite la filtración por salpicadura hacía el otro espacio lo que ocasiona inundaciones en pasillos (Según quejoso) cuando aparecen lluvias fuertes, fenómeno presentado en las dos etapas, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

*De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble, que a su vez no permite el disfrute pleno de los espacios y altera o afecta el funcionamiento óptimo del transporte vertical (Ascensor). Al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, citado en el hecho No 2 del presente informe, a su vez contraviene el Código de la Construcción de Bogotá en donde especifica:*

*Sección D.9.2 ASCENSORES ELÉCTRICOS*
*ARTÍCULO D.9.2.1. Recinto.*
*PARAGRAFO D.9.2.1.11. Foso. Todo foso de ascensores debe cumplir con los requisitos siguientes:*
*D.9.2.1.11.1. El fondo del foso debe calcularse para resistir una carga minima de 500 N/m2.*
*D.9.2.1.11.2. La parte inferior del recinto debe ser un foso, que no permita infiltraciones de agua.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, se configura una deficiencia constructiva que se califica como afectación GRAVE.***

***3. Fallas del ascensor por ingreso de agua, el agua de las inundaciones afecta los ascensores, lo que pone en riesgo su funcionamiento y la seguridad de los usuarios.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 3, este está relacionado a la filtración de agua presentada en primer piso de las torres producto de la lluvia que cae a través de los vacíos propuestos en diseño, si bien en cada vacío está propuesto un sifón como recolector de aguas lluvias la separación del espacio de vacio y recorridos en primer piso esta dado por un antepecho no superior a los 7 cm, el cual permite la filtración por salpicadura hacia el otro espacio lo que ocasiona inundaciones en pasillos (Según quejoso) cuando aparecen lluvias fuertes, que en algunas ocasiones desembocan en ascensores, en visita a través de "informe de mantenimiento de ascensores"*

*suministrado por administración (anexado al expediente) se observó anotación por parte de la empresa encargada del mantenimiento en donde indica los ascensores presentan humedad por filtración de agua argumentando el quejoso es dado por el fenómeno de descrito anteriormente, fenómeno presentado en las dos etapas, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

*De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva que, si bien no afecta la habitabilidad del inmueble, si se convierte en una afectación que no permite el disfrute pleno de los espacios y altera o afecta el funcionamiento óptimo del transporte vertical (Ascensor). Al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, citado en el hecho No 2 del presente informe, a su vez contraviene el Código de la Construcción de Bogotá en donde especifica:*

*Sección D.9.2 ASCENSORES ELÉCTRICOS*
*ARTÍCULO D.9.2.1. Recinto.*
*PARAGRAFO D.9.2.1.11. Foso. Todo foso de ascensores debe cumplir con los requisitos siguientes:*
*D.9.2.1.11.1. El fondo del foso debe calcularse para resistir una carga minima de 500 N/m2.*
*D.9.2.1.11.2. La parte inferior del recinto debe ser un foso, que no permita infiltraciones de agua.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, se configura una deficiencia constructiva que se califica como afectación GRAVE.***

***4. Ascensores no certificados Los ascensores no cuentan con certificaciones que respalden su correcto funcionamiento, incumpliendo normativas de seguridad.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 4, este está relacionado a la no certificación de los ascensores, en visita fue informado por las partes el hecho fue subsanado, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones del ascensor y teniendo en cuenta la información brindada por las partes en donde manifiestan el hecho fue subsanado, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***5. Equipos contra incendios no certificados Las mangueras y otros equipos contra incendios no cumplen con las certificaciones requeridas, poniendo en peligro la vida de los residentes.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 5, este está relacionado a la No certificación de la Red Contra Incendios (RCI) y su debido funcionamiento, informa quejoso en visita se encuentra sin presurización y a la fecha se encuentra sin funcionamiento, a su vez es relevante mencionar que entendiendo lo expuesto en el hallazgo No 5, la Red contra incendios no requiere certificación alguna y por tanto la*

*evaluación del mismo está dada por el no funcionamiento de la RCI, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

*Por lo anterior, y dadas las pruebas evidenciadas en recorrido, se puede establecer deficiencia constructiva GRAVE, teniendo en cuenta la no puesta en funcionamiento de las Red Contra Incendios según y teniendo en cuenta que respecto a este hallazgo la ley establece:*

*NSR-10*
*J.4.2-SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS J.4.2.8.2 Grupo R-2 (Residencial multifamiliar) Las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) deben estar protegidas por un sistema de alarmas de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y cumpliendo con los siguientes requisitos:*

*(a) Como mínimo se contará con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes cuando haya unidades de vivienda clasificada en este grupo localizadas a más de cuatro pisos por encima del nivel de descarga o a más de un piso por debajo del nivel de descarga, de acuerdo con lo indicado en i y ii, pero sin perjuicio de lo exigido en (b). i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación manual de la alarma. ii. Se permiten limitaciones al acceso del sistema de activación manual en situaciones donde pueda ocurrir su activación irresponsable por parte de menores, donde puedan ser afectadas por vándalos, o donde haya presunción de circunstancias que puedan afectar su efectividad. El reglamento de copropiedad debe incluir previsiones respecto a las modificaciones que de forma autónoma pueda adoptar la copropiedad para implementar estas limitaciones cuya aprobación debe quedar debidamente documentada y solo podrán llevarse a cabo si implícita o taxativamente se incluye la exención de la responsabilidad de quienes intervinieron originalmente en el diseño, aprobación, construcción y procedimientos de mantenimiento del sistema. Toda modificación al sistema, sin su respectiva aprobación por la asamblea de copropietarios y trámite ante las autoridades competentes, desliga las responsabilidades de quienes intervinieron en su diseño, aprobación, construcción, y supervisión técnica bajo el amparo de la licencia de construcción que inicialmente concedió el permiso para su construcción, iII. Se instalará una estación manual cerca a la salida correspondiente de cada piso. iv. En caso de disponer de sistema automático de detección de humo o sistema de rociadores automático supervisado se podrá ubicar una única estación manual en el acceso del edificio.*

*(b) Es obligatorio disponer sistema automático de detección de incendio si la edificación es de gran altura o contiene más de 24 unidades que dependan del mismo medio de evacuación y de acuerdo con lo siguiente: 1. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos especiales propios de la edificación a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación de la alarma. ii. Se debe colocar dentro del medio de evacuación al menos un sensor de incendio por cada 30 m de recorrido en la*

*trayectoria de evacuación de las unidades. iii. El sistema de detección automático no es necesario en edificios que no tienen pasillos interiores, que sirvan a las unidades y cuenten con un sistema de rociadores automáticos, siempre y cuando cada una de las unidades cuente con una puerta de salida directa al exterior.*

*(c) Las unidades de vivienda sin importar la altura del edificio deberán estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio conformado por al menos un detector con base sonora. No hay necesidad que este detector esté interconectado con la alarma general de incendio.*

*J.4.3-SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS (Decreto 340 de 2012)*
*J.4.3.8.1-Rociadores Automáticos. Todas las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial (R-2) están exentas de la obligación de colocar sistemas de rociadores para extinción de incendios.*
*J.4.3.8.2 Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. En las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) se deben instalar tomas fijas para bomberos de 64 mm (2½") de diámetro y estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro para extinción de incendios diseñadas de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones, NTC 1669, y como referencia el Código para Instalación de Sistemas de Tuberias Verticales y Mangueras, NFPA 14, en los siguientes casos: (a) En todos los pisos de las edificaciones del grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2). (b) En todos los pisos subterráneos para uso como estacionamientos ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2)*
*J.4.3.8.3- Extintores de fuego portátiles. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y con la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10.*

*A su vez:*

*LEY 675 DE 2001*

*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 garantia de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.*

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

*PARAGRAFO 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.*

***En estas condiciones, y teniendo en cuenta que no se presentó ningún tipo de refutación por parte de enajenador en visita y que el sistema de Red Contra Incendios no se encuentra en funcionamiento, se establece el hecho como una deficiencia constructiva que, por afectar las condiciones de uso y seguridad tanto de las áreas comunes como de las áreas privadas, se califica como afectación GRAVE.***

***6. Falta de iluminación en pasillos y escaleras La deficiencia en la iluminación de estas zonas incrementa los riesgos de accidentes, especialmente en horarios nocturnos.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 6, este está relacionado a la falta de iluminación y fallas de la misma en algunos pasillos de las torres, se realizó el respectivo chequeo de los espacios guiados por quejoso, en visita fue informado por las partes el hecho fue subsanado, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas y la subsanación realizada por enajenador, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***7. Ascensores inhabilitados en las noches Durante las noches, los ascensores son apagados, limitando la movilidad y exponiendo a los residentes a riesgos innecesarios.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 7, este está relacionado al funcionamiento de los ascensores en algunos lapsus de tiempo, el quejoso manifiesta a la fecha tal fenómeno no se presenta y fue un hecho aislado presentado en el año en curso, en visita fue informado por las partes el hecho fue subsanado, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones del ascensor y teniendo en cuenta la información brindada por las partes en donde manifiestan el hecho fue subsanado, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***8. Parqueadero sin iluminación y sin terminar El parqueadero no ha sido completado, carece de iluminación y genera inseguridad para los usuarios***.

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 8, este está relacionado a falencias presentados en parqueadero en donde se efectúa visita a parqueadero etapa 2 (espacio señalado por quejoso), alli se informa por las partes el hecho fue subsanado, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones del parqueadero, y teniendo en cuenta la información brindada por las partes en donde manifiestan el hecho fue subsanado, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***9. Posible falta de impermeabilizante en el techo no hay evidencia de que el techo haya sido impermeabilizado adecuadamente, lo que genera riesgo de filtraciones futuras***.

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 9, este está relacionado a la inconformidad por la impermeabilización instalada en terrazas en donde quejoso manifiesta dicha impermeabilización no es la adecuada, manifestando la intervención realizada puede presuntamente generar filtraciones futuras, y que en la actualidad afecta algunos apartamentos (información que no se pudo corroborar en visita sin acceso a apartamentos). En recorrido se encontró un posible rastro aislado de humedad (imagen 1) en zona común (circulación) último piso bajo placa de terraza Torre 4 (sector sur), a su vez se evidencio en terrazas la aplicación de una capa permeabilizante que a fecha de visita funciona, a excepción del caso aislado mencionado, es relevante mencionar que en terraza se encuentra una superficie irregular que permite el apozamiento de agua lluvia al no contar con un pendiente uniforme que permita el direccionamiento del agua lluvia hacia las bajantes de manera eficiente, lo anterior puede llegar a influir en las filtraciones como enuncia quejoso "futuras" información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

*De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva que, si bien no afecta la habitabilidad del inmueble, si se convierte en una afectación que no permite el disfrute pleno de los espacios.*

*Este hecho se califica como afectaciones LEVE puesto que contraviene el Código de la Construcción de Bogotá:*

*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.*
*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.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:*
*PARÁGRAFO 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.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, se configura una deficiencia constructiva que se califica como afectación LEVE.***

***10. Acceso restringido al cajón de telecomunicaciones no se ha permitido el acceso a la caja destinada a la instalación de servicios de telecomunicaciones, afectando el bienestar de los residentes.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 10, este está relacionado al no acceso a la caja del servicio de telecomunicaciones, en visita fue informado por las partes el hecho fue subsanado por parte de la administración, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***11. Posible fuga de gas en contadores del piso 7, torre 5 Se sospecha de una fuga de gas en los contadores mencionados, lo que constituye un riesgo inminente para la seguridad de los residentes.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 11, este está relacionado a la posible fuga de gas en el piso 7 de la torre 5 de la etapa 2, en visita fue informado por las partes el hecho fue subsanado por parte de la administración, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***12. Fallo en el ascensor que se descolgó el 18 de enero de 2025 El dia 18 de enero de 2025, un ascensor sufrió un fallo grave al descolgarse, lo que evidencia fallas críticas en su mantenimiento y certificación.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 12, en la visita fue informado por las partes que el hecho fue subsanado por parte de la administración, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***13. Escaleras sin barandas Las escaleras carecen de barandas, lo que constituye un riesgo de caídas y accidentes graves para los residentes.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 13, este está relacionado a la ausencia de barandas en escalera de conexión entre piso 1 y 2 (escaleras intermedias) de la etapa 2, en visita fue informado por las partes el hecho fue subsanado por parte del enajenador, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones".***

Acorde a lo anterior, se tiene que respecto al hallazgo ***"1. Problemas de humedad en ciertas zonas se presentan filtraciones de agua en diversas áreas del inmueble, lo cual compromete la integridad estructural y genera un ambiente insalubre para los residentes", "2. Inundaciones cuando llueve se generan acumulaciones de agua en áreas comunes debido a fallas en el diseño de los desagües, lo que pone en riesgo los bienes comunes y dificulta el tránsito seguro****", "****3. Fallas del ascensor por ingreso de agua, el agua de las inundaciones afecta los ascensores, lo que pone en riesgo su funcionamiento y la seguridad de los usuarios" y "5. Equipos contra incendios no certificados Las mangueras y otros equipos contra incendios no cumplen con las certificaciones requeridas, poniendo en peligro la vida de los residentes",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** y respecto del hallazgo **"*9. Posible***

***falta de impermeabilizante en el techo no hay evidencia de que el techo haya sido impermeabilizado adecuadamente, lo que genera riesgo de filtraciones futuras*.**" establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE"** de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

Empero, situación diferente ocurre frente a los hallazgos ***""4. Ascensores no certificados Los ascensores no cuentan con certificaciones que respalden su correcto funcionamiento, incumpliendo normativas de seguridad", "6. Falta de iluminación en pasillos y escaleras La deficiencia en la iluminación de estas zonas incrementa los riesgos de accidentes, especialmente en horarios nocturnos", "7. Ascensores inhabilitados en las noches Durante las noches, los ascensores son apagados, limitando la movilidad y exponiendo a los residentes a riesgos innecesarios", "8. Parqueadero sin iluminación y sin terminar El parqueadero no ha sido completado, carece de iluminación y genera inseguridad para los usuarios", "10. Acceso restringido al cajón de telecomunicaciones no se ha permitido el acceso a la caja destinada a la instalación de servicios de telecomunicaciones, afectando el bienestar de los residentes", "11. Posible fuga de gas en contadores del piso 7, torre 5 Se sospecha de una fuga de gas en los contadores mencionados, lo que constituye un riesgo inminente para la seguridad de los residentes", "12. Fallo en el ascensor que se descolgó el 18 de enero de 2025 El dia 18 de enero de 2025, un ascensor sufrió un fallo grave al descolgarse, lo que evidencia fallas críticas en su mantenimiento y certificación", "13. Escaleras sin barandas Las escaleras carecen de barandas, lo que constituye un riesgo de caídas y accidentes graves para los residentes"*** se estableció que este no constituye deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones técnicas, por lo tanto, no serán objeto de estudio por parte de este Despacho.

## 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

[2] "*Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá".*

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[4], 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[5] y el Decreto 2610 de 1979[6].

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019[7] 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 dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

**2. Análisis del caso concreto**

**a. Existencia de mérito para adelantar la investigación**

De conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *"(…) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(…) la totalidad de los hechos constatados"* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

---

[3] *"Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)*".
[4] Acuerdo 079 de 2003.
[5] *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".*
[6] *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".*
[7] *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

Seguidamente, el artículo 116° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico*, "(…) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (…)"*.

En ese orden de ideas, esta Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **25-167 del 16 de mayo de 2025** elaborado a partir de la visita técnica del **10 de abril de 2025**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto *Ídem.*

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

**a. Oportunidad**

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad[8] que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2026, respecto de los hallazgos: ***"1. Problemas de humedad en ciertas zonas se presentan filtraciones de agua en diversas áreas del inmueble, lo cual compromete la integridad estructural y genera un ambiente insalubre para los residentes", "2. Inundaciones cuando llueve se generan acumulaciones de agua en áreas comunes debido a fallas en el diseño de los desagües, lo que pone en riesgo los bienes comunes y dificulta el tránsito seguro***", "***3. Fallas del ascensor por ingreso de agua, el agua de las inundaciones afecta los ascensores, lo que pone en riesgo su funcionamiento y la seguridad de los usuarios" y "5. Equipos contra incendios no certificados Las mangueras y otros equipos contra incendios no cumplen con las certificaciones requeridas, poniendo en peligro la vida de los residentes",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** y respecto del hallazgo **"*9. Posible falta de impermeabilizante en el techo no hay evidencia de que el techo haya sido impermeabilizado adecuadamente, lo que genera riesgo de filtraciones futuras*."** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE"** para el efecto se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

[8] Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: *"En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas"*.

> ***"ARTÍCULO 124. Oportunidad para imponer sanciones. -*** *Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*
>
> *Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.* (subraya fuera de texto)

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el acta de visita técnica, la entrega de la zonas comunes ocurrieron en dos etapas, etapa 1 (torre 1-2-3) **10 de abril de 2023,** etapa 2 (torre 4-5-6) **01 de febrero de 2025**. Así mismo, el Despacho tuvo conocimiento de los hechos con la presentación de la queja, esto es, el **21 de enero de 2025**.

En ese sentido, se tiene que los hallazgos denominados: ***"1. Problemas de humedad en ciertas zonas se presentan filtraciones de agua en diversas áreas del inmueble, lo cual compromete la integridad estructural y genera un ambiente insalubre para los residentes", "2. Inundaciones cuando llueve se generan acumulaciones de agua en áreas comunes debido a fallas en el diseño de los desagües, lo que pone en riesgo los bienes comunes y dificulta el tránsito seguro****", "****3. Fallas del ascensor por ingreso de agua, el agua de las inundaciones afecta los ascensores, lo que pone en riesgo su funcionamiento y la seguridad de los usuarios" y "5. Equipos contra incendios no certificados Las mangueras y otros equipos contra incendios no cumplen con las***

***certificaciones requeridas, poniendo en peligro la vida de los residentes",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** fueron reportados dentro del término establecido, esto es, **dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de las áreas comunes** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiere realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Respecto del hallazgo denominado: **"*9. Posible falta de impermeabilizante en el techo no hay evidencia de que el techo haya sido impermeabilizado adecuadamente, lo que genera riesgo de filtraciones futuras*."** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE",** fue reportado previo a la entrega de las zonas comunes de la Torra 4, esto es, **dentro del año siguiente a la fecha de entrega del área común** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

En consecuencia, este Despacho conserva la competencia por oportunidad para conocer de los hechos, imponer sanciones y adoptar las órdenes a que haya lugar respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**b. Sanciones o medidas que serían procedentes.**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 123 *Ibidem;* así mismo, el artículo 124 *Ídem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra parte, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos ($10.000.oo) a quinientos mil pesos ($500.000.oo) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA[9], por mandato

[9] *"**Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*
*1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
*2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
*3. Reincidencia en la comisión de la infracción.*
*4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
*5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*

expreso del artículo 115 del Decreto 653 de 2025 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho[10], en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**c. Conclusión**

Se verifica que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 116º del Decreto Distrital 653 de 2025.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO**: **ORDENAR** la apertura de la investigación administrativa **1-2025-1665-1** contra la sociedad enajenadora **MANSOL CONSTRUCTORES S.A.S.,** identificada con **NIT 900.170.199 - 1,** representada legalmente por **ADRIANA PATRICIA MANRIQUE LEON** (o quien haga sus veces), por los hallazgos: ***"1. Problemas de humedad en ciertas zonas se presentan filtraciones de agua en***

*6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
*7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.*
*8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

[10] Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004, expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA).

***diversas áreas del inmueble, lo cual compromete la integridad estructural y genera un ambiente insalubre para los residentes", "2. Inundaciones cuando llueve se generan acumulaciones de agua en áreas comunes debido a fallas en el diseño de los desagües, lo que pone en riesgo los bienes comunes y dificulta el tránsito seguro**", "**3. Fallas del ascensor por ingreso de agua, el agua de las inundaciones afecta los ascensores, lo que pone en riesgo su funcionamiento y la seguridad de los usuarios" y "5. Equipos contra incendios no certificados Las mangueras y otros equipos contra incendios no cumplen con las certificaciones requeridas, poniendo en peligro la vida de los residentes",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** y respecto del hallazgo **"*9. Posible falta de impermeabilizante en el techo no hay evidencia de que el techo haya sido impermeabilizado adecuadamente, lo que genera riesgo de filtraciones futuras*."** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE"**: descritos en el informe de verificación de hechos **25-167 del 16 de mayo de 2025,** en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO** de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos **25-167 del 16 de mayo de 2025** a la sociedad enajenadora **MANSOL CONSTRUCTORES S.A.S.,** identificada con **NIT 900.170.199 - 1,** representada legalmente por **ADRIANA PATRICIA MANRIQUE LEON** (o quien haga sus veces)**,** por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente Descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 117º del Decreto Distrital 653 de 2025.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **MANSOL CONSTRUCTORES S.A.S.,** identificada con **NIT 900.170.199 - 1,** representada legalmente por **ADRIANA PATRICIA MANRIQUE LEON** (o quien haga sus veces)**,** para lo cual se deberá citar para notificación personal al correo electrónico: administrativo@mansolconstructores.com, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR** el contenido del presente auto a la copropietaria del proyecto de vivienda **RESERVA ENTRENUBES** al correo electrónico espitiajohana52@gmail.com , o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR** el contenido del presente auto al representante legal Y/o administrador del proyecto de vivienda **RESERVA ENTRENUBES** a la dirección **calle 48 sur No. 4-90 ESTE - oficina administración de esta ciudad**, o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO SEXTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015.

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Jhon F. Gómez T –Contratista DICV.*

*Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV.*

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

**LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 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 **1-2025-10902 del 17 de marzo de 2025**, presentada por **GONZALO ALEXANDER HUERTAS MORENO**, propietario del apartamento 506 del proyecto de vivienda **EDIFICIO VIVO,** ubicado en la **CARRERA 26 No. 49-26** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S).,** identificada con **NIT 900.567.003-0,** representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO**(o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en la zona común del proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-10902-2.**

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 **2020096.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1], mediante comunicación con radicado **2-2025-13215 del 20 de marzo de 2025** 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 al propietario del inmueble, en su condición de quejoso con el radicado **2-2025-13216** 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** emitió respuesta al traslado de la queja.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-26639 y 2-2025-26640 del 23 de mayo de 2025** le comunicó a la sociedad

[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".*

enajenadora, a la propietaria del apartamento 506 en su calidad de quejoso, respectivamente, que el **11 de junio a las 15:00 pm horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **GONZALO ALEXANDER HUERTAS MORENO** en calidad de **quejoso** y por parte de la sociedad enajenadora **no se hizo presente representante alguno** tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-247 del 26 de junio de 2025**, en el cual se concluyó:

**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** Apartamento 506-06 de mayo de 2022

***HALLAZGOS***

***1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506***

*Se indica en la queja: "Filtraciones de agua en diferentes puntos de la placa de concreto (terraza) que cubre el apartamento".*

*Durante la visita técnica practicada, se realizó la revisión de la cubierta transitable (terraza) que se encuentra sobre el apartamento 506, aunque no se encontraba la administradora en este momento, sí se pudo acceder en compañía del propietario del apartamento 506.*

*Esta cubierta tiene de acabado baldosín y se evidencia un desgaste entre sus juntas, lo cual está permitiendo filtraciones sobre el apartamento 506, generando una afectación directa en este*

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

*Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS*

*ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas.*

*PARAGRAFO B.5.4.1.1. Factores determinantes. Para determinar el sistema de impermeabilización adecuado deben considerarse los factores siguientes:*

*a) Clase de soporte base de la impermeabilización: hormigón madera, metálicos u otros que actúen como aislante térmico;*
*b) Pendientes de la cubierta, y*
*c) Uso de la cubierta: transitable (terrazas, balcones), no transitable, jardineria helipuerto.*

*PARAGRAFO B.5.4.1.2. Elementos que deben impermeabilizarse. Los elementos de cubierta que deben impermeabilizarse son:*
*a) Pendientado.*
*b) Encuentro de pendientados;*
*c) Encuentro de pendientados con desagüe;*
*d) Encuentro de pendientado con elemento vertical;*
*e) Borde externo del pendientado, y*
*f) Juntas de movimiento.*
*PARÁGRAFO B.5.4.1.3. Debe tenerse especial cuidado con los cambios bruscos de pendientes salientes, mediacañas etc., pues son los causantes de la mayoría de fallas en sistemas de impermeabilización de cubiertas.*

***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".***

Acorde a lo anterior, se tiene que respecto al hallazgo ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

**VALORACIÓN DEL DESPACHO**

**1. Competencia**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 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*

[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)*".

*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[4], 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[5] y el Decreto 2610 de 1979[6].

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019[7] 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 dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

**2. Análisis del caso concreto**

**a. Existencia de mérito para adelantar la investigación**

De conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *"(…) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(…) la totalidad de los hechos constatados"* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 116° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico*, "(…) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas*

---

[4] Acuerdo 079 de 2003.
[5] *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".*
[6] *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".*
[7] *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

*naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (…)"*.

En ese orden de ideas, esta Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **25-247 del 26 de junio de 2025** elaborado a partir de la visita técnica del **11 de junio de 2025**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto *Ídem.*

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

**a. Oportunidad**

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad[8] que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2026, respecto del hallazgo: ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506"*** establecidos como deficiencias constructivas calificadas como **"AFECTACION GRAVE"** para el efecto se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 124. Oportunidad para imponer sanciones. -*** *Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*
>
> *Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

[8] Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: *"En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas"*.

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.* (subraya fuera de texto)

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el acta de visita técnica, la entrega de la zona privada ocurrió el **6 de mayo de 2022**. Así mismo, el Despacho tuvo conocimiento de los hechos con la presentación de la queja, esto es, el **17 de marzo de 2025**.

En ese sentido, se tiene que el hallazgo denominado: ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506"*** establecidos como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE,** fue reportado dentro del término establecido, esto es, **dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega del área privada** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

En consecuencia, este Despacho conserva la competencia por oportunidad para conocer de los hechos, imponer sanciones y adoptar las órdenes a que haya lugar respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**b. Sanciones o medidas que serían procedentes.**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 123 *Ibidem;* así mismo, el artículo 124 *Ídem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra parte, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos

($10.000.oo) a quinientos mil pesos ($500.000.oo) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA[9], por mandato expreso del artículo 115 del Decreto 653 de 2025 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho[10], en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

### c. Conclusión

Se verifica que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

---

[9] *"**Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*
*1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
*2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
*3. Reincidencia en la comisión de la infracción.*
*4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
*5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
*6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
*7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.*
*8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

[10] Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004, expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA).

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 116º del Decreto Distrital 653 de 2025.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO**: **ORDENAR** la apertura de la investigación administrativa **1-2025-10902-2** contra la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S).,** identificada con **NIT 900.567.003-0,** representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO** (o quien haga sus veces), por los hallazgos: ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506"*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE"**: descritos en el informe de verificación de hechos **25-247 del 26 de junio de 2025,** en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO** de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos **25-247 del 26 de junio de 2025** a la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S).,** identificada con **NIT 900.567.003-0,** representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO** (o quien haga sus veces)**,** por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente Descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 117º del Decreto Distrital 653 de 2025.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S)**., identificada con NIT **900.567.003-0**, representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO** (o quien haga sus veces), el cual se deberá notificar electrónicamente al correo electrónico: ajaramillo@tallersiete.co de acuerdo con autorización dada en el RUES verificada el día 24 de marzo de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011**.**

**ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR** el contenido del presente auto al(la) propietario (a) (o quien haga sus veces) del apartamento 506 del proyecto de vivienda **EDIFICIO VIVO** al correo electrónico alexhuertas08@gmail.com , o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015.

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Jhon F. Gómez T –Contratista DICV.*

*Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV.*

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

**LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 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 **1-2025-1665 del 25 de enero de 2025**, presentada por **LEIDY JOHANA DUQUE ESPITIA Y OTROS**, copropietarios del proyecto de vivienda **RESERVA ENTRENUBES,** ubicado en la **CALLE 48 SUR No. 4-90 ESTE** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **MANSOL CONSTRUCTORES S.A.S.,** identificada con **NIT 900.170.199 - 1,** representada legalmente por **ADRIANA PATRICIA MANRIQUE LEON** (o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en las zonas privadas del inmueble ubicado en el proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-1665-1.**

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 **2009104**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1], mediante comunicación con radicado **2-2025-3108 del 27 de enero de 2025** 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 al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda a través de radicado No. **2-2025-31330** y a los copropietarios del inmueble, en su condición de quejosos con los radicados **2-2025-3111, 2-2025-3112**, **2-2025-3114, 2-2025-3116, 2-2025-3117, 2-2025-3118, 2-2025-3159, 2-2025-3181, 2-2025-3185, 2-2025-3186,** 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 emitió respuesta al traslado de la queja a través de radicado **1-2025-3852 del 5 de febrero de 2025**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-15198, 2-2025-15175 y 2-2025-15184 del 31 de marzo de 2025** le

[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".*

comunicó a la sociedad enajenadora, a la copropietaria del proyecto de vivienda en su calidad de quejosa y al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda, respectivamente, que el **10 de abril de 2025 a la 9:30 am horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **EDGAR ESTEBAN PINEDA SOLORZANO,** administrador del proyecto de vivienda y por parte de la sociedad enajenadora se hizo presente **JUAN CARLOS FIGUEROA,** en calidad de Representante legal, tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-167 del 16 de mayo de 2025**, en el cual se concluyó:

***"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE":*** *ETAPA I (Torre 1-2-3): 10 de abril 2023*

*ETAPA 2 (Torre 4-5-6): 01 de febrero de 2025 (…)*

***HALLAZGOS***

***1. Problemas de humedad en ciertas zonas se presentan filtraciones de agua en diversas áreas del inmueble, lo cual compromete la integridad estructural y genera un ambiente insalubre para los residentes.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 1, este está relacionado a la aparición de humedades y filtraciones de agua en algunas áreas del inmueble, dentro del recorrido se encontraron humedades y filtraciones de agua en escalera (escalera central comunicación directa piso 1 a piso 2) de la etapa 2, filtración que es producida aparentemente por un vacío de piso a techo protegido por una cubierta la cual no cubre de manera satisfactoria el espacio y permite filtración de agua lluvia, la cual se apoza en los pasos de la escalera (imagen 1) y continua recorrido por paredes (imagen 2) hasta llegar a piso (imagen 3), información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

*De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble y se convierte en una afectación que no permite el disfrute pleno de los espacios. Al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, donde dispone:*

*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.*

*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.4.2.1 GENERAL*

*Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, cualquier otro medio de ventilación puertas de vidrio, paneles transparentes iluminación que dè hacia el cielo, calle pública, jardin, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capitulo.*

*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 minimos de iluminación y ventilación.*

*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.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, se configura una deficiencia constructiva que se califica como afectación GRAVE.***

***2. Inundaciones cuando llueve se generan acumulaciones de agua en áreas comunes debido a fallas en el diseño de los desagües, lo que pone en riesgo los bienes comunes y dificulta el tránsito seguro****.*

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 2, este está relacionado a la filtración de agua presentada en primer piso de las torres producto de la lluvia que cae a través de los vacíos propuestos en diseño, si bien en cada*

*vacío está propuesto un sifón (imagen 3) como recolector de aguas lluvias la separación del espacio de vacío y recorridos en primer piso esta dado por un antepecho no superior a los 7 cm, el cual permite la filtración por salpicadura hacía el otro espacio lo que ocasiona inundaciones en pasillos (Según quejoso) cuando aparecen lluvias fuertes, fenómeno presentado en las dos etapas, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

*De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble, que a su vez no permite el disfrute pleno de los espacios y altera o afecta el funcionamiento óptimo del transporte vertical (Ascensor). Al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, citado en el hecho No 2 del presente informe, a su vez contraviene el Código de la Construcción de Bogotá en donde especifica:*

*Sección D.9.2 ASCENSORES ELÉCTRICOS*

*ARTÍCULO D.9.2.1. Recinto.*

*PARAGRAFO D.9.2.1.11. Foso. Todo foso de ascensores debe cumplir con los requisitos siguientes:*

*D.9.2.1.11.1. El fondo del foso debe calcularse para resistir una carga minima de 500 N/m2.*

*D.9.2.1.11.2. La parte inferior del recinto debe ser un foso, que no permita infiltraciones de agua.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, se configura una deficiencia constructiva que se califica como afectación GRAVE.***

***3. Fallas del ascensor por ingreso de agua, el agua de las inundaciones afecta los ascensores, lo que pone en riesgo su funcionamiento y la seguridad de los usuarios.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 3, este está relacionado a la filtración de agua presentada en primer piso de las torres producto de la lluvia que cae a través de los vacíos propuestos en diseño, si bien en cada vacío está propuesto un sifón como recolector de aguas lluvias la separación del espacio de vacio y recorridos en primer piso esta dado por un antepecho no superior a los 7 cm, el cual permite la filtración por salpicadura hacia el otro espacio lo que ocasiona inundaciones en pasillos (Según quejoso) cuando aparecen lluvias fuertes, que en algunas ocasiones desembocan en ascensores, en visita a través de "informe de mantenimiento de ascensores" suministrado por administración (anexado al expediente) se observó anotación por parte de la empresa encargada del mantenimiento en donde indica los ascensores presentan humedad por filtración de agua argumentando el quejoso es dado por el fenómeno de descrito anteriormente, fenómeno presentado en las dos etapas, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

*De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva que, si bien no afecta la habitabilidad del inmueble, si se convierte en una afectación que no permite el disfrute pleno de los espacios y altera o afecta el funcionamiento óptimo del transporte vertical (Ascensor). Al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, citado en el hecho No 2 del presente informe, a su vez contraviene el Código de la Construcción de Bogotá en donde especifica:*

*Sección D.9.2 ASCENSORES ELÉCTRICOS*

*ARTÍCULO D.9.2.1. Recinto.*

*PARAGRAFO D.9.2.1.11. Foso. Todo foso de ascensores debe cumplir con los requisitos siguientes:*

*D.9.2.1.11.1. El fondo del foso debe calcularse para resistir una carga minima de 500 N/m2.*

*D.9.2.1.11.2. La parte inferior del recinto debe ser un foso, que no permita infiltraciones de agua.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, se configura una deficiencia constructiva que se califica como afectación GRAVE.***

***4. Ascensores no certificados Los ascensores no cuentan con certificaciones que respalden su correcto funcionamiento, incumpliendo normativas de seguridad.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 4, este está relacionado a la no certificación de los ascensores, en visita fue informado por las partes el hecho fue subsanado, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones del ascensor y teniendo en cuenta la información brindada por las partes en donde manifiestan el hecho fue subsanado, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***5. Equipos contra incendios no certificados Las mangueras y otros equipos contra incendios no cumplen con las certificaciones requeridas, poniendo en peligro la vida de los residentes.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 5, este está relacionado a la No certificación de la Red Contra Incendios (RCI) y su debido funcionamiento, informa quejoso en visita se encuentra sin presurización y a la fecha se encuentra sin funcionamiento, a su vez es relevante mencionar que entendiendo lo expuesto en el hallazgo No 5, la Red contra incendios no requiere certificación alguna y por tanto la evaluación del mismo está dada por el no funcionamiento de la RCI, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

*Por lo anterior, y dadas las pruebas evidenciadas en recorrido, se puede establecer deficiencia constructiva GRAVE, teniendo en cuenta la no puesta en funcionamiento de las Red Contra Incendios según y teniendo en cuenta que respecto a este hallazgo la ley establece:*

*NSR-10*

*J.4.2-SISTEMAS Y EQUIPOS PARA DETECCIÓN Y ALARMA DE INCENDIOS J.4.2.8.2 Grupo R-2 (Residencial multifamiliar) Las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) deben estar protegidas por un sistema de alarmas de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y cumpliendo con los siguientes requisitos:*

*(a) Como mínimo se contará con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes cuando haya unidades de vivienda clasificada en este grupo localizadas a más de cuatro pisos por encima del nivel de descarga o a más de un piso por debajo del nivel de descarga, de acuerdo con lo indicado en i y ii, pero sin perjuicio de lo exigido en (b). i. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación manual de la alarma. ii. Se permiten limitaciones al acceso del sistema de activación manual en*

*situaciones donde pueda ocurrir su activación irresponsable por parte de menores, donde puedan ser afectadas por vándalos, o donde haya presunción de circunstancias que puedan afectar su efectividad. El reglamento de copropiedad debe incluir previsiones respecto a las modificaciones que de forma autónoma pueda adoptar la copropiedad para implementar estas limitaciones cuya aprobación debe quedar debidamente documentada y solo podrán llevarse a cabo si implícita o taxativamente se incluye la exención de la responsabilidad de quienes intervinieron originalmente en el diseño, aprobación, construcción y procedimientos de mantenimiento del sistema. Toda modificación al sistema, sin su respectiva aprobación por la asamblea de copropietarios y trámite ante las autoridades competentes, desliga las responsabilidades de quienes intervinieron en su diseño, aprobación, construcción, y supervisión técnica bajo el amparo de la licencia de construcción que inicialmente concedió el permiso para su construcción, ill. Se instalará una estación manual cerca a la salida correspondiente de cada piso. iv. En caso de disponer de sistema automático de detección de humo o sistema de rociadores automático supervisado se podrá ubicar una única estación manual en el acceso del edificio.*

*(b) Es obligatorio disponer sistema automático de detección de incendio si la edificación es de gran altura o contiene más de 24 unidades que dependan del mismo medio de evacuación y de acuerdo con lo siguiente: 1. El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos especiales propios de la edificación a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación de la alarma. ii. Se debe colocar dentro del medio de evacuación al menos un sensor de incendio por cada 30 m de recorrido en la trayectoria de evacuación de las unidades. iii. El sistema de detección automático no es necesario en edificios que no tienen pasillos interiores, que sirvan a las unidades y cuenten con un sistema de rociadores automáticos, siempre y cuando cada una de las unidades cuente con una puerta de salida directa al exterior.*

*(c) Las unidades de vivienda sin importar la altura del edificio deberán estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio conformado por al menos un detector con base sonora. No hay necesidad que este detector esté interconectado con la alarma general de incendio.*

*J.4.3-SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS (Decreto 340 de 2012)*

*J.4.3.8.1-Rociadores Automáticos. Todas las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial (R-2) están exentas de la obligación de colocar sistemas de rociadores para extinción de incendios.*

*J.4.3.8.2 Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. En las edificaciones clasificadas en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) se deben instalar tomas fijas para bomberos de 64 mm (2½") de diámetro y estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro para extinción de incendios diseñadas de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificaciones, NTC*

*1669, y como referencia el Código para Instalación de Sistemas de Tuberias Verticales y Mangueras, NFPA 14, en los siguientes casos: (a) En todos los pisos de las edificaciones del grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2). (b) En todos los pisos subterráneos para uso como estacionamientos ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2)*

*J.4.3.8.3- Extintores de fuego portátiles. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y con la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10.*

*A su vez:*

*LEY 675 DE 2001*

*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 garantia de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.*

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

*PARAGRAFO 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.*

***En estas condiciones, y teniendo en cuenta que no se presentó ningún tipo de refutación por parte de enajenador en visita y que el sistema de Red Contra Incendios no se encuentra en funcionamiento, se establece el hecho como una deficiencia constructiva que, por afectar las condiciones de uso y seguridad tanto de las áreas comunes como de las áreas privadas, se califica como afectación GRAVE.***

***6. Falta de iluminación en pasillos y escaleras La deficiencia en la iluminación de estas zonas incrementa los riesgos de accidentes, especialmente en horarios nocturnos.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 6, este está relacionado a la falta de iluminación y fallas de la misma en algunos pasillos de las torres, se realizó el respectivo chequeo de los espacios guiados por quejoso, en visita fue informado por las partes el hecho fue subsanado, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas y la subsanación realizada por enajenador, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***7. Ascensores inhabilitados en las noches Durante las noches, los ascensores son apagados, limitando la movilidad y exponiendo a los residentes a riesgos innecesarios.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 7, este está relacionado al funcionamiento de los ascensores en algunos lapsus de tiempo, el quejoso manifiesta a la fecha tal fenómeno no se presenta y fue un hecho aislado presentado en el año en curso, en visita fue informado por las partes el hecho fue subsanado, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones del ascensor y teniendo en cuenta la información brindada por las partes en donde manifiestan el hecho fue subsanado, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***8. Parqueadero sin iluminación y sin terminar El parqueadero no ha sido completado, carece de iluminación y genera inseguridad para los usuarios****.*

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 8, este está relacionado a falencias presentados en parqueadero en donde se efectúa visita a parqueadero etapa 2 (espacio señalado por quejoso), alli se informa por las partes el hecho fue subsanado, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones del parqueadero, y teniendo en cuenta la información brindada por las partes en donde manifiestan el hecho fue subsanado, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***9. Posible falta de impermeabilizante en el techo no hay evidencia de que el techo haya sido impermeabilizado adecuadamente, lo que genera riesgo de filtraciones futuras****.*

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 9, este está relacionado a la inconformidad por la impermeabilización instalada en terrazas en donde quejoso manifiesta dicha impermeabilización no es la adecuada, manifestando la intervención realizada puede presuntamente generar filtraciones futuras, y que en la actualidad afecta algunos apartamentos (información que no se pudo corroborar en visita sin acceso a apartamentos). En recorrido se encontró un posible rastro aislado de humedad (imagen 1) en zona común (circulación) último piso bajo placa de terraza Torre 4 (sector sur), a su vez se evidencio en terrazas la aplicación de una capa permeabilizante que a fecha de visita funciona, a excepción del caso aislado mencionado, es relevante mencionar que en terraza se encuentra una superficie irregular que permite el apozamiento de agua lluvia al no contar con un pendiente uniforme que permita el direccionamiento del agua lluvia hacia las bajantes de manera eficiente, lo anterior puede llegar a influir en las filtraciones como enuncia quejoso "futuras" información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

*De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva que, si bien no afecta la habitabilidad del inmueble, si se convierte en una afectación que no permite el disfrute pleno de los espacios.*

*Este hecho se califica como afectaciones LEVE puesto que contraviene el Código de la Construcción de Bogotá:*

*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.*

*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.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:*

*PARÁGRAFO 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.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, se configura una deficiencia constructiva que se califica como afectación LEVE.***

***10. Acceso restringido al cajón de telecomunicaciones no se ha permitido el acceso a la caja destinada a la instalación de servicios de telecomunicaciones, afectando el bienestar de los residentes.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 10, este está relacionado al no acceso a la caja del servicio de telecomunicaciones, en visita fue informado por las partes el hecho fue subsanado por parte de la administración, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***11. Posible fuga de gas en contadores del piso 7, torre 5 Se sospecha de una fuga de gas en los contadores mencionados, lo que constituye un riesgo inminente para la seguridad de los residentes.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 11, este está relacionado a la posible fuga de gas en el piso 7 de la torre 5 de la etapa 2, en visita fue informado por las partes el hecho fue subsanado por parte de la administración, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***12. Fallo en el ascensor que se descolgó el 18 de enero de 2025 El dia 18 de enero de 2025, un ascensor sufrió un fallo grave al descolgarse, lo que evidencia fallas críticas en su mantenimiento y certificación.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 12, en la visita fue informado por las partes que el hecho fue subsanado por parte de la administración, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.***

***13. Escaleras sin barandas Las escaleras carecen de barandas, lo que constituye un riesgo de caídas y accidentes graves para los residentes.***

*Al realizar visita técnica a proyecto RESERVA ENTRENUBES, se pudo evidenciar en relación con hallazgo No 13, este está relacionado a la ausencia de barandas en escalera de conexión entre piso 1 y 2 (escaleras intermedias) de la etapa 2, en visita fue informado por las partes el hecho fue subsanado por parte del enajenador, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, NO se puede establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones".***

Acorde a lo anterior, se tiene que respecto al hallazgo ***"1. Problemas de humedad en ciertas zonas se presentan filtraciones de agua en diversas áreas del inmueble, lo cual compromete la integridad estructural y genera un ambiente insalubre para los residentes", "2. Inundaciones cuando llueve se generan acumulaciones de agua en áreas comunes debido a fallas en el diseño de los desagües, lo que pone en riesgo los bienes comunes y dificulta el tránsito seguro****", "****3. Fallas del ascensor por ingreso de agua, el agua de las inundaciones afecta los ascensores, lo que pone en riesgo su funcionamiento y la seguridad de los usuarios" y "5. Equipos contra incendios no certificados Las mangueras y otros equipos contra incendios no cumplen con las certificaciones requeridas, poniendo en peligro la vida de los residentes",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** y respecto del hallazgo **"*9. Posible falta de impermeabilizante en el techo no hay evidencia de que el techo haya sido impermeabilizado adecuadamente, lo que genera riesgo de filtraciones futuras*."** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE"** de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

Empero, situación diferente ocurre frente a los hallazgos ***""4. Ascensores no certificados Los ascensores no cuentan con certificaciones que respalden su correcto funcionamiento, incumpliendo normativas de seguridad", "6. Falta de iluminación en pasillos y escaleras La***

***deficiencia en la iluminación de estas zonas incrementa los riesgos de accidentes, especialmente en horarios nocturnos", "7. Ascensores inhabilitados en las noches Durante las noches, los ascensores son apagados, limitando la movilidad y exponiendo a los residentes a riesgos innecesarios", "8. Parqueadero sin iluminación y sin terminar El parqueadero no ha sido completado, carece de iluminación y genera inseguridad para los usuarios**", "**10. Acceso restringido al cajón de telecomunicaciones no se ha permitido el acceso a la caja destinada a la instalación de servicios de telecomunicaciones, afectando el bienestar de los residentes", "11. Posible fuga de gas en contadores del piso 7, torre 5 Se sospecha de una fuga de gas en los contadores mencionados, lo que constituye un riesgo inminente para la seguridad de los residentes", "12. Fallo en el ascensor que se descolgó el 18 de enero de 2025 El dia 18 de enero de 2025, un ascensor sufrió un fallo grave al descolgarse, lo que evidencia fallas críticas en su mantenimiento y certificación", "13. Escaleras sin barandas Las escaleras carecen de barandas, lo que constituye un riesgo de caídas y accidentes graves para los residentes"*** se estableció que este no constituye deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones técnicas, por lo tanto, no serán objeto de estudio por parte de este Despacho.

## 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

[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)*".

Control de Vivienda, promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público[4], 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[5] y el Decreto 2610 de 1979[6].

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019[7] 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 dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

## 2. Análisis del caso concreto

### a. Existencia de mérito para adelantar la investigación

De conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *"(…) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(…) la totalidad de los hechos constatados"* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 116° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico*, "(…) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (…)"*.

En ese orden de ideas, esta Subdirección tomará como base para expedir el presente acto

---

[4] Acuerdo 079 de 2003.
[5] *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".*
[6] *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".*
[7] *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **25-167 del 16 de mayo de 2025** elaborado a partir de la visita técnica del **10 de abril de 2025**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto *Ídem.*

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

**a. Oportunidad**

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad[8] que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2026, respecto de los hallazgos: ***"1. Problemas de humedad en ciertas zonas se presentan filtraciones de agua en diversas áreas del inmueble, lo cual compromete la integridad estructural y genera un ambiente insalubre para los residentes", "2. Inundaciones cuando llueve se generan acumulaciones de agua en áreas comunes debido a fallas en el diseño de los desagües, lo que pone en riesgo los bienes comunes y dificulta el tránsito seguro****", "****3. Fallas del ascensor por ingreso de agua, el agua de las inundaciones afecta los ascensores, lo que pone en riesgo su funcionamiento y la seguridad de los usuarios" y "5. Equipos contra incendios no certificados Las mangueras y otros equipos contra incendios no cumplen con las certificaciones requeridas, poniendo en peligro la vida de los residentes",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** y respecto del hallazgo **"*9. Posible falta de impermeabilizante en el techo no hay evidencia de que el techo haya sido impermeabilizado adecuadamente, lo que genera riesgo de filtraciones futuras*."** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE"** para el efecto se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 124. Oportunidad para imponer sanciones. -*** *Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*
>
> *Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a*

[8] Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: *"En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas".*

*la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.* (subraya fuera de texto)

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el acta de visita técnica, la entrega de la zonas comunes ocurrieron en dos etapas, etapa 1 (torre 1-2-3) **10 de abril de 2023,** etapa 2 (torre 4-5-6) **01 de febrero de 2025**. Así mismo, el Despacho tuvo conocimiento de los hechos con la presentación de la queja, esto es, el **21 de enero de 2025**.

En ese sentido, se tiene que los hallazgos denominados: ***"1. Problemas de humedad en ciertas zonas se presentan filtraciones de agua en diversas áreas del inmueble, lo cual compromete la integridad estructural y genera un ambiente insalubre para los residentes", "2. Inundaciones cuando llueve se generan acumulaciones de agua en áreas comunes debido a fallas en el diseño de los desagües, lo que pone en riesgo los bienes comunes y dificulta el tránsito seguro****", "****3. Fallas del ascensor por ingreso de agua, el agua de las inundaciones afecta los ascensores, lo que pone en riesgo su funcionamiento y la seguridad de los usuarios" y "5. Equipos contra incendios no certificados Las mangueras y otros equipos contra incendios no cumplen con las certificaciones requeridas, poniendo en peligro la vida de los residentes",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** fueron reportados dentro del término establecido, esto es, **dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de las áreas comunes** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiere realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Respecto del hallazgo denominado: **"*9. Posible falta de impermeabilizante en el techo no hay evidencia de que el techo haya sido impermeabilizado adecuadamente, lo que genera riesgo de filtraciones futuras*."** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION**

**LEVE",** fue reportado previo a la entrega de las zonas comunes de la Torra 4, esto es, **dentro del año siguiente a la fecha de entrega del área común** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

En consecuencia, este Despacho conserva la competencia por oportunidad para conocer de los hechos, imponer sanciones y adoptar las órdenes a que haya lugar respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**b. Sanciones o medidas que serían procedentes.**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 123 *Ibidem;* así mismo, el artículo 124 *Ídem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra parte, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos ($10.000.oo) a quinientos mil pesos ($500.000.oo) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA[9], por mandato expreso del artículo 115 del Decreto 653 de 2025 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

---

[9] *"**Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*
*1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
*2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
*3. Reincidencia en la comisión de la infracción.*
*4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
*5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
*6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
*7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.*
*8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho[10], en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**c. Conclusión**

Se verifica que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 116º del Decreto Distrital 653 de 2025.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO**: **ORDENAR** la apertura de la investigación administrativa **1-2025-1665-1** contra la sociedad enajenadora **MANSOL CONSTRUCTORES S.A.S.,** identificada con **NIT 900.170.199 - 1,** representada legalmente por **ADRIANA PATRICIA MANRIQUE LEON** (o quien haga sus veces), por los hallazgos: ***"1. Problemas de humedad en ciertas zonas se presentan filtraciones de agua en diversas áreas del inmueble, lo cual compromete la integridad estructural y genera un ambiente insalubre para los residentes", "2. Inundaciones cuando llueve se generan acumulaciones de agua en áreas comunes debido a fallas en el diseño de los desagües, lo que pone en riesgo los bienes comunes y dificulta el tránsito seguro****", "****3. Fallas del ascensor por ingreso de agua, el agua de las inundaciones afecta los ascensores, lo que pone en riesgo su funcionamiento y la seguridad de los usuarios" y "5. Equipos contra incendios no certificados Las mangueras y otros equipos contra incendios no cumplen con las certificaciones requeridas, poniendo en peligro la vida de los residentes",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** y respecto del hallazgo **"*9. Posible falta de impermeabilizante en el techo***

[10] Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004, expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA).

***no hay evidencia de que el techo haya sido impermeabilizado adecuadamente, lo que genera riesgo de filtraciones futuras*.**" establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE"**: descritos en el informe de verificación de hechos **25-167 del 16 de mayo de 2025,** en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO** de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos **25-167 del 16 de mayo de 2025** a la sociedad enajenadora **MANSOL CONSTRUCTORES S.A.S.,** identificada con **NIT 900.170.199 - 1,** representada legalmente por **ADRIANA PATRICIA MANRIQUE LEON** (o quien haga sus veces)**,** por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente Descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 117º del Decreto Distrital 653 de 2025.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **MANSOL CONSTRUCTORES S.A.S.,** identificada con **NIT 900.170.199 - 1,** representada legalmente por **ADRIANA PATRICIA MANRIQUE LEON** (o quien haga sus veces)**,** para lo cual se deberá citar para notificación personal al correo electrónico: administrativo@mansolconstructores.com, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR** Comunicar el contenido del presente auto a la copropietaria del proyecto de vivienda **RESERVA ENTRENUBES** al correo electrónico espitiajohana52@gmail.com , o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR** Comunicar el contenido del presente auto al representante legal Y/o administrador del proyecto de vivienda **RESERVA ENTRENUBES** a la dirección **calle 48 sur No. 4-90 ESTE - oficina administración de esta ciudad**, o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO SEXTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015.

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**

Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Jhon F. Gómez T –Contratista DICV.*

*Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV.*

**AUTO No. 677 DEL 26 DE MARZO DE 2026** 

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

**LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 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 **1-2025-2177 24 de enero de 2025**, presentada por **JOSE LUIS ORTEGON QUINTERO**, propietario del apartamento 1708 torre 12 del proyecto de vivienda **EQUILIBRIUM,** ubicado en la **CARRERA 7 No 31 A - 56** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA. S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2,** representada legalmente por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en las zonas privadas del proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-2177-1.**

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 **93272.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1], mediante comunicación con radicado **2-2025-4277 del 3 de febrero de 2025** 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 al propietario del inmueble, en su condición de quejoso con el radicado **2-2025-4280** 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 emitió respuesta a la queja mediante correo electrónico de fecha 13 de febrero de 2025, el cual se radicó mediante No. **1-2025-5052 del 14 de febrero de 2025** documento en el cual se pronunció sobre los hechos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-15229 y 2-2025-15228 del 31 de marzo de 2025** le comunicó a la sociedad enajenadora, a la propietaria del apartamento 1708 torre 2 en su calidad de quejoso, respectivamente,

[1] *"Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat".*

que el **22 de abril a las 12:30 m horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **LILIANA MATEUS** en calidad de **apoderada del quejoso** y por parte de la sociedad enajenadora **ANGIE DANIELA MORENO,** como **apoderada** tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-150 del 13 de mayo de 2025**, en el cual se concluyó:

***"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 14 de julio 2022"***

***HALLAZGOS***

***1. Gotera humedad Cocina***
***2. Filtración ventana sala***
***3. Filtración Ventana habitación No. 3***
***4. Filtración placa habitación No 2***
***5. Filtración ventana habitación principal***

*Al realizar visita técnica a proyecto EQUILIBRIUM, se pudo evidenciar en relación con los hallazgos 1-2-3-4-5 están relacionados a la filtración dada en el apartamento objeto de visita a través de placa en terraza, en recorrido se pudo evidenciar rastros de humedad en cocina a través de punto especifico de una posible "gotera" (Imagen 1-2), el mismo fenómeno de filtración se presenta en habitación No 2, en donde en un punto especifico de placa se denota rastros de humedad (Imagen 3-4). A su vez en los espacios sala, habitación No. 3 y habitación principal se encontró filtración a través de ventanería, dicha filtración esta evidenciada a través de rastros de humedad por levantamiento de acabados de "pintura", lo cual manifiesta enajenador esta dado por falta de mantenimiento de fachada función o actividad que atañe a administración. En pro de entender las posibles causas de las filtraciones encontradas en placa, se realizó inspección de terraza en donde se encontró una terraza con circulación demarcada a través de baldosas y una zona verde constituida por vegetación que se encuentra ubicada sobre el apartamento objeto de visita que podría llegar a ser el factor que producen dichas filtraciones, el enajenador manifestó se tiene programado actividades correspondientes a impermeabilización de cubierta a finales del mes de junio del 2025, en pro de determinar si la intervención de terraza tiene relación alguna con los hallazgos encontrados en el apartamento, quejoso manifestó requiere sean intervenidos los espacios afectados en su apartamento, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.*

*Por lo anterior, y dadas las pruebas evidenciadas en recorrido en donde el apartamento 1708 se ve afectado por filtraciones de terraza, se puede establecer deficiencia constructiva GRAVE, teniendo en cuenta que no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, donde dispone:*

*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*
*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.*
*ARTICULO 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, o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y temperatura o 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.*

*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:*
*PARÁGRAFO 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.*
*PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hav necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.*

*Es a su vez relevante mencionar que teniendo en cuenta la ley a través del Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) no se cumple con:*

*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.*

***Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, se configura una deficiencia constructiva que se califica como afectación GRAVE".***

Acorde a lo anterior, se tiene que respecto a los hallazgos "***"1. Gotera humedad Cocina", "2. Filtración ventana sala", "3. Filtración Ventana habitación No. 3", "4. Filtración placa habitación No 2" y "5. Filtración ventana habitación principal"*** establecidos como deficiencias constructivas calificadas como **"AFECTACION GRAVE",** de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

## VALORACIÓN DEL DESPACHO

**1. Competencia**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 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[4], 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[5] y el Decreto 2610 de 1979[6].

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019[7] 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.".*

---

[2] "*Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá".*
[3] *"Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)*".
[4] Acuerdo 079 de 2003.
[5] *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".*
[6] *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".*
[7] *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

En atención a lo expuesto, la dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

## 2. Análisis del caso concreto

### a. Existencia de mérito para adelantar la investigación

De conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *"(…) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(…) la totalidad de los hechos constatados"* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 116° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico*, "(…) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (…)"*.

En ese orden de ideas, esta Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **25-150 del 13 de mayo de 2025** elaborado a partir de la visita técnica del **22 de abril de 2025**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto *Ídem.*

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

### a. Oportunidad

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad[8] que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de

[8] Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: *"En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas"*.

2026, respecto de los hallazgos: "***"1. Gotera humedad Cocina", "2. Filtración ventana sala", "3. Filtración Ventana habitación No. 3", "4. Filtración placa habitación No 2" y "5. Filtración ventana habitación principal"*** establecidos como deficiencias constructivas calificadas como **"AFECTACION GRAVE"** para el efecto se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 124. Oportunidad para imponer sanciones. -*** *Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*
>
> *Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.* (subraya fuera de texto)

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el acta de visita técnica, la entrega de la zona privada ocurrió el **14 de julio de 2022**. Así mismo, el Despacho tuvo conocimiento de los hechos con la presentación de la queja, esto es, el **24 de enero de 2025**.

En ese sentido, se tiene que los hallazgos denominados: ***"1. Gotera humedad Cocina", "2. Filtración ventana sala", "3. Filtración Ventana habitación No. 3", "4. Filtración placa habitación No 2" y "5. Filtración ventana habitación principal"*** establecidos como deficiencias constructivas calificadas como **"AFECTACION GRAVE",** fueron reportadas dentro del término establecido, esto es, **dentro de**

**los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega del área privada** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

En consecuencia, este Despacho conserva la competencia por oportunidad para conocer de los hechos, imponer sanciones y adoptar las órdenes a que haya lugar respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**b. Sanciones o medidas que serían procedentes.**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 123 *Ibidem;* así mismo, el artículo 124 *Ídem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra parte, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos ($10.000.oo) a quinientos mil pesos ($500.000.oo) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA[9], por mandato expreso del artículo 115 del Decreto 653 de 2025 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

[9] *"**Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*
*1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
*2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
*3. Reincidencia en la comisión de la infracción.*
*4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
*5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
*6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
*7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.*
*8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho[10], en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**c. Conclusión**

Se verifica que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 116º del Decreto Distrital 653 de 2025.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO**: **ORDENAR** la apertura de la investigación administrativa **1-2025-2177-1** contra la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA. S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2,** representada legalmente por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (o quien haga sus veces), por los hallazgos: ***"1. Gotera humedad Cocina", "2. Filtración ventana sala", "3. Filtración Ventana habitación No. 3", "4. Filtración placa habitación No 2" y "5. Filtración ventana habitación principal"*** establecidos como deficiencias constructivas calificadas como **"AFECTACION GRAVE"**: descritos en el informe de verificación de hechos **25-150 del 13 de mayo de 2025,** en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO** de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos **25-150 del 13 de mayo de 2025** a la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA. S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2,** representada legalmente por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (o quien haga sus veces)**,** por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente

[10] Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004, expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA).

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, de conformidad con el artículo 117º del Decreto Distrital 653 de 2025.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA. S.A.,** identificada con **NIT 800.200.598-2,** representada legalmente por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (o quien haga sus veces)**,** el cual se deberá notificar electrónicamente al correo electrónico: info@prodesa.com de acuerdo con autorización dada en el radicado No. **1-2025-5052 del 14 de febrero de 2025**, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR** Comunicar el contenido del presente auto al(la) propietario (a) (o quien haga sus veces) del apartamento 1708 torre 2 del proyecto de vivienda **EQUILIBRIUM** al correo electrónico jluisortegon@hotmail.com , o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015.

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Jhon F. Gómez T –Contratista DICV.*

*Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV.*

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

**LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 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 **1-2025-26791 del 13 de mayo de 2025**, presentada por **GERARDO SEGURA PEREZ**, propietario del apartamento 1205 torre 4 del proyecto de vivienda **ALEJANDRÍA FARO,** ubicado en la **CALLE 161 No. 54-25** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **AMARILO S.A.S.,** identificada con **NIT 800.185.295-1,** representada legalmente por **ROBERTO MORENO MEJIA** (o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en las zonas privadas del inmueble ubicado en el proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-26791-1.**

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 **96012.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1], mediante comunicación con radicado **2-2025-27384 del 27 de mayo de 2025** 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 al propietario del inmueble, en su condición de quejoso con el radicado **2-2025-27379** 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 emitió respuesta al traslado de la queja a través de radicado **1-2025-31677 del 10 de junio de 2025**.

[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".*

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-31078y 2-2025-31080 del 12 de junio de 2025** le comunicó a la sociedad enajenadora, a la propietaria del apartamento 506 en su calidad de quejoso, respectivamente, que el **24 de junio a la 1:15 pm horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **MARIA VIRGINIA ROCHA** en calidad de **propietaria** y por parte de la sociedad enajenadora **no se hizo presente representante alguno** tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-303 del 28 de julio de 2025**, en el cual se concluyó:

***"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:*** *17 de mayo de 2024"*

***(…)***

***"HALLAZGOS"***

***1. Ventanales.***

*La diligencia de verificación de hechos dio inicio con el recorrido por el apartamento 1205 de la Torre 4 del conjunto residencial ALEJANDRIA FARO, en compañía de la señora MARIA VIRGINIA ROCHA, propietaria del inmueble.*

*Durante el recorrido por el inmueble, la propietaria manifestó que el equipo técnico de la enajenadora, al manipular las ventanas, ocasionó rayones en los vidrios, afectando su apariencia estética. Asimismo, indicó que, tras presentar el respectivo requerimiento, la enajenadora procedió con el reemplazo de los vidrios que presentaban dicha afectación.*

*De acuerdo con lo anterior, durante la inspección se pudo observar que los ventanales no presentan afectaciones estéticas, evidenciándose que la enajenadora atendió oportunamente el hecho relacionado con la queja presentada por los propietarios.*

***En consecuencia de lo anterior, NO se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble.***

***2. Filtraciones.***

*Continuando con el recorrido por el inmueble, se evidenció que la queja relacionada con filtraciones hace referencia a humedades visibles en el cielo raso de la sala, el estudio y la alcoba auxiliar del apartamento 1205 de la Torre 4.*

*Dado que el apartamento se encuentra en el último nivel del edificio y que la cubierta no es transitable, no fue posible realizar una inspección directa de dicha superficie. Sin embargo, con base en la ubicación del inmueble y las manifestaciones visibles, como eflorescencias y evidencia de goteo constante en el cielo raso, se infiere que la patología está asociada a un deficiente sistema de impermeabilización o a la falta de un adecuado tratamiento de protección frente a la intemperie en la cubierta del edificio, afectando el interior del apartamento.*

*Acuerdo 20 de 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá que indica:*

*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.*

*ARTICULO 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.*

***En consecuencia, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como Afectación Grave.***

***3. Humedades en muros de fachada.***

*Continuando con el recorrido por el inmueble, la propietaria manifestó que, durante episodios de fuertes precipitaciones, los muros de las habitaciones expuestos a la intemperie tienden a humedecerse, transmitiendo la humedad hacia el interior del apartamento.*

*No obstante, durante la inspección de los muros señalados no se evidenciaron signos visibles de humedad, tales como manchas, eflorescencias o desprendimientos de acabado, que suelen asociarse a fenómenos de filtración por capilaridad o absorción higroscópica, comúnmente observados en este tipo de patologías constructivas.*

***En consecuencia de lo anterior, NO se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble.***

***4. Fallas en tuberías, desagües y redes eléctricas.***

*La queja relacionada con fallas en las tuberías, desagües y redes eléctricas hace referencia, según el testimonio de la propietaria, a inconvenientes presentados en la conexión de la lavadora al momento de interponer la queja. Sin embargo, se aclara que, posteriormente, la enajenadora atendió dicha afectación, asi como los problemas eléctricos reportados en los puntos de iluminación del cielo raso de la alcoba principal.*

*Durante la inspección, se pudo constatar que las intervenciones realizadas por la enajenadora dieron solución a las situaciones descritas por la propietaria.*

***En consecuencia de lo anterior, NO se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble.***

***5. Reemplazo de hoja de puerta del depósito.***

*La queja relacionada con el reemplazo de la hoja de la puerta del depósito hace referencia a que, según la propietaria, esta no correspondía con las especificaciones ofrecidas por la enajenadora al momento de adquirir el inmueble. No obstante, la propietaria manifestó que la enajenadora atendió el requerimiento, situación que fue verificada durante la visita técnica, constatándose la respectiva subsanación del hecho.*

***En consecuencia de lo anterior, NO se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble.***

***6. Reemplazo de alfajia de la ventana.***

*Continuando con la inspección en el depósito del inmueble, la propietaria manifestó haber solicitado a la enajenadora el reemplazo de la alfajía de la ventana, argumentando que los trabajos realizados por esta dejaron residuos de hormigón sobre dicho elemento. Durante la inspección se constató la presencia de estos residuos, evidenciando que los mismos se han adherido al aluminio y han generado un deterioro progresivo de la alfajía.*

*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 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.*

***En consecuencia, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como Afectación leve.***

***7. Reemplazo del marco de la ventana de la cocina.***

*Continuando con la inspección en la cocina del inmueble, la propietaria manifestó que la enajenadora atendió la solicitud relacionada con el reemplazo del marco de la ventana. Al respecto, se pudo verificar que el equipo técnico de la enajenadora subsanó la deficiencia constructiva previamente reportada.*

***En consecuencia de lo anterior, NO se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble.***

***8. Aseo de las ventanas de la fachada.***

*La queja relacionada con el aseo de las ventanas se refiere, según el testimonio de la propietaria, a la acumulación excesiva de polvo en las ventanas y especialmente en los controles en vidrio de los balcones del inmueble, situación que atribuye a los trabajos que la enajenadora está realizando en la terraza. No obstante, durante la diligencia de verificación de hechos, se aclaró que si bien se puede observar polvo en los ventanales y controles en vidrio de los balcones. Esta solicitud corresponde a labores de mantenimiento general del edificio, responsabilidad que, la enajenadora debe indicar los tiempos coordinados conjuntamente con la administración, quien debe garantizar la adecuada conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble, esto de acuerdo a que la zona intervenida y que genera el polvo, es una zona común del conjunto residencial.*

***En consecuencia de lo anterior, NO se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble.***

***9. Reemplazo del pirlán del acceso principal.***

*La queja relacionada con el reemplazo del pirlán del acceso principal, según lo manifestado por la enajenadora y lo constatado durante la visita técnica, fue atendida y subsanada por el equipo técnico de la enajenadora.*

***En consecuencia de lo anterior, NO se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble.***

***10. Reemplazo de la tapa del interruptor del baño de la alcoba principal.***

*La queja relacionada con el reemplazo de la tapa del interruptor del baño de la alcoba principal, según lo manifestado por la enajenadora y lo constatado durante la visita técnica, fue atendida y subsanada por el equipo técnico de la enajenadora.*

***En consecuencia de lo anterior, NO se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble.***

***11. Reparación de fisuras en muros.***

*Al finalizar la inspección técnica, se procede a evaluar el hecho relacionado con las fisuras del inmueble, de acuerdo con lo expresado por la propietaria, la enajenadora se comunicó con los propietarios para indicarles que en un tiempo aproximado de un (1) mes, subsanaran la deficiencia constructiva relacionada con el hecho en mención. Durante el recorrido, se puede constatar la existencia de fisuras en varios de los espacios del apartamento, evidenciando que las fisuras presentadas son resultado del asentamiento diferencial normal de la edificación. Este tipo de manifestaciones se presentan de manera superficial afectando principalmente los acabados de los muros, sin que esto comprometa la integridad estructural del edificio.*

*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 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.*

***En consecuencia, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como Afectación Leve".***

Acorde a lo anterior, se tiene que respecto al hallazgo ***"2. FILTRACIONES",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** y respecto de los hallazgos **"6.**

**REEMPLAZO DE ALFAJÍA DE LA VENTANA" y "11. REPARACIÓN DE FISURAS EN MUROS"** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE"** de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

Empero, situación diferente ocurre frente a los hallazgos ***"1. Ventanales", "3. Humedades en muros de fachada", "4. Fallas en tuberías, desagües y redes eléctricas", "5. Reemplazo de hoja de puerta del depósito", "7. Reemplazo del marco de la ventana de la cocina", "8. Aseo de las ventanas de la fachada", "9. Reemplazo del pirlán del acceso principal" y "10. Reemplazo de la tapa del interruptor del baño de la alcoba principal"*** se estableció que este no constituye deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones técnicas, por lo tanto, no serán objeto de estudio por parte de este Despacho.

## 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[4], así como, controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones

[2] "*Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá".*
[3] *"Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)*".
[4] Acuerdo 079 de 2003.

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[5] y el Decreto 2610 de 1979[6].

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019[7] 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 dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

## 2. Análisis del caso concreto

### a. Existencia de mérito para adelantar la investigación

De conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *"(…) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(…) la totalidad de los hechos constatados"* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 116° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico*, "(…) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (…)"*.

En ese orden de ideas, esta Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **25-303 del 28 de julio de 2025** elaborado a partir de la visita técnica del **24 de junio de 2025**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora,

---

[5] *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".*
[6] *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".*
[7] *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto *Ídem.*

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

**a. Oportunidad**

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad[8] que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2026, respecto de los hallazgos: ***"2. FILTRACIONES",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** y respecto de los hallazgos **"6. REEMPLAZO DE ALFAJÍA DE LA VENTANA" y "11. REPARACIÓN DE FISURAS EN MUROS"** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE"** para el efecto se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 124. Oportunidad para imponer sanciones. -*** *Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*
>
> *Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*
>
> *Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10)*

[8] Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: *"En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas"*.

*años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.* (subraya fuera de texto)

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el acta de visita técnica, la entrega de la zona privada ocurrió el **17 de mayo de 2024**. Así mismo, el Despacho tuvo conocimiento de los hechos con la presentación de la queja, esto es, el **13 de mayo de 2025**.

En ese sentido, se tiene que el hallazgo denominado: ***"2. FILTRACIONES"*** establecidos como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** fue reportado dentro del término establecido, esto es, **dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega del área privada** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

Respecto de los hallazgos denominados: **6. REEMPLAZO DE ALFAJÍA DE LA VENTANA" y "11. REPARACIÓN DE FISURAS EN MUROS"** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE",** fueron reportadas dentro del término establecido, esto es, **dentro del año siguiente a la fecha de entrega del área privada** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

En consecuencia, este Despacho conserva la competencia por oportunidad para conocer de los hechos, imponer sanciones y adoptar las órdenes a que haya lugar respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**b. Sanciones o medidas que serían procedentes.**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 123 *Ibidem;* así mismo, el artículo 124 *Ídem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra parte, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos ($10.000.oo) a quinientos mil pesos ($500.000.oo) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten

a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA[9], por mandato expreso del artículo 115 del Decreto 653 de 2025 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho[10], en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**c. Conclusión**

Se verifica que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 116º del Decreto Distrital 653 de 2025.

---

[9] *"**Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*
*1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
*2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
*3. Reincidencia en la comisión de la infracción.*
*4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
*5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
*6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
*7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.*
*8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

[10] Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004, expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO**: **ORDENAR** la apertura de la investigación administrativa **1-2025-26791-1** contra la sociedad enajenadora **AMARILO S.A.S.,** identificada con **NIT 800.185.295-1,** representada legalmente por **ROBERTO MORENO MEJIA** (o quien haga sus veces), por los hallazgos: ***"2. FILTRACIONES",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** y respecto de los hallazgos **"6. REEMPLAZO DE ALFAJÍA DE LA VENTANA" y "11. REPARACIÓN DE FISURAS EN MUROS"** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE"**: descritos en el informe de verificación de hechos **25-303 del 28 de julio de 2025,** en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO** de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos **25-303 del 28 de julio de 2025** a la sociedad enajenadora **AMARILO S.A.S.,** identificada con **NIT 800.185.295-1,** representada legalmente por **ROBERTO MORENO MEJIA** (o quien haga sus veces)**,** por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente Descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 117º del Decreto Distrital 653 de 2025.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **AMARILO S.A.S.,** identificada con **NIT 800.185.295-1,** representada legalmente por **ROBERTO MORENO MEJIA** (o quien haga sus veces)**,** el cual se deberá notificar electrónicamente al correo electrónico: notificacionesjudiciales@amarilo.com de acuerdo con autorización dada en el RUES, revisado el día 24 de marzo de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR** Comunicar el contenido del presente auto al(la) propietario (a) (o quien haga sus veces) del apartamento 1205 torre 4 del proyecto de vivienda **ALEJANDRÍA FARO** al correo electrónico gerardosp@gmail.com , o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015.

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Jhon F. Gómez T –Contratista DICV.*

*Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV.*

*"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa"*

**LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 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 **1-2025-4885 del 13 de febrero de 2025**, presentada por **LUISA FERNANDA PEREA ARDILA**, copropietaria del proyecto de vivienda **EDIFICIO ONIX IV,** ubicado en la **CALLE 78 No. 61-19** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.,** identificada con **NIT 901.342.406-2,** representada legalmente por **WILSON HERNAN RUIZ SUAREZ** (o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en las zonas comunes del proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-4885-2.**

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 **2021197.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1], mediante comunicación con radicado **2-2025-7679 del 21 de febrero de 2025** 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 al propietario del inmueble, en su condición de quejoso con el radicado **2-2025-7680** 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 emitió respuesta a la queja mediante correo electrónico de fecha 3 de junio de 2025, el cual se radicó mediante No. **1-2025-8928 de la misma fecha,** documento en el cual se pronunció sobre los hechos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-19446 y 2-2025-19447 del 22 de abril de 2025** le comunicó a la sociedad

[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".*

enajenadora, a la propietaria del apartamento 503 en su calidad de quejoso, respectivamente, que el **8 de mayo a las 8:00 am horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **LUISA PEREA** en calidad de **propietaria** y por parte de la sociedad enajenadora **WILSON RUIZ,** como **apoderada** tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-569 del 10 de noviembre de 2025**, en el cual se concluyó:

***FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O ÁREAS COMUNES:*** *DICIEMBRE DE 2021.*

*HALLAZGOS*

***1. SOBRE LA TERRAZA***

*En la queja se menciona: "(...) la terraza recibe las lluvias y la estructura tiene fisuras que produce filtraciones a mi apartamento ubicado en el último piso 5 del edificio. La terraza está cubierta por césped artificial que aumenta la absorción de agua y debido a estas filtraciones la vivienda se está viendo afectada."*

*Durante la visita se inspeccionó la zona de la terraza, como se aprecia en las imágenes 2, 3 y 4. Frente a este punto, el enajenador indicó que en marzo de 2025 se ejecutaron trabajos de reforzamiento de la impermeabilización. Se observó que el acabado superficial aún no ha sido completamente restablecido, presentando desprendimiento y discontinuidades en su terminación.*

*Al respecto, que no se da cumplimiento 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.*

***En estas condiciones, la falta de terminación del acabado de la impermeabilización se configura como deficiencia constructiva; que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad, se clasifica como AFECTACION LEVE".***

Acorde a lo anterior, se tiene que respecto a los hallazgos "***1. SOBRE LA TERRAZA"*** establecidos como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE",** de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

## VALORACIÓN DEL DESPACHO

### 1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 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

[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)*".

*"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[4], 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[5] y el Decreto 2610 de 1979[6].

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019[7] 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 dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

## 2. Análisis del caso concreto

### a. Oportunidad

A efectos de determinar la oportunidad para imponer sanciones respecto de las presuntas afectaciones expuestas por la quejosa, las cuales fueron objeto de verificación y valoración en el respectivo informe técnico, se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones. -*** *Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de*

[4] Acuerdo 079 de 2003.
[5] *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".*
[6] *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".*
[7] *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

*especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*

*Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento". (subraya fuera de texto)*

En este sentido se observa que la entrega de la ZONA COMÚN se realizó en diciembre de 2021, en consecuencia de lo anterior, que la referida afectación se puso en conocimiento mediante radicado de queja presentado el **13 de febrero de 2025**, lo cual permite concluir que el término de que trata el inciso tercero del artículo 114 del citado Decreto Distrital 653 de 2025 en relación con la afectación **leves**, este se ha superado, por lo tanto, esta entidad no tendría competencia para conocer de la misma.

**3. Desarrollo de la actuación**

La presente investigación se adelanta con total observancia de lo preceptuado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia en tanto se respeta el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas; en efecto, se garantizaron los derechos de defensa, legalidad y contradicción que lo integran.

Para el caso concreto, esta Subdirección, en ejercicio de sus competencias y funciones, atendió la respectiva queja, corrió traslado de esta a la sociedad enajenadora, realizó el requerimiento previo,

llevó a cabo la visita de verificación y con base en la información y documentación allegada al expediente de la actuación, procede a decidir como en derecho corresponde, aplicando las normas que orientan el trámite[8].

**4. Análisis probatorio y conclusión**

El artículo 116 del Decreto Distrital 572 de 2015, establece que:

> "*(…) la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces,* ***determinará la procedencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la abstención de apertura de investigación y el archivo de las actuaciones administrativas adelantadas****, mediante acto administrativo motivado. (…)*
>
> *Parágrafo 1°.* ***Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada****, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo."* (Negrillas por fuera del texto original).

Precisado lo anterior, se indica que, de conformidad con el informe de verificación de fecha **25-569 del 10 de noviembre de 2025** dentro de la diligencia se verificó que el hallazgo "***1. SOBRE LA TERRAZA"*** ha superado la oportunidad de presentar queja, por lo tanto, esta entidad ya no tiene competencia para conocer de las mismas.

En mérito de lo expuesto, este despacho;

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR** la abstención de apertura de investigación administrativa **1-2025-4885-2** adelantada contra la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.,** identificada con **NIT 901.342.406-2,** representada legalmente por **Wilson Hernan Ruiz Suarez (**o quién haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ARCHIVAR** la actuación administrativa **1-2025-4885-2**, adelantada contra de la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.,** identificada con **NIT 901.342.406-2,** una vez en

[8] En especial el Decreto Distrital 572 de 2015

firme el presente acto administrativo, como consecuencia de lo señalado en el artículo anterior y en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **EDIFICADORA ONIX S.A.S.,** identificada con **NIT 901.342.406-2,** representada legalmente por **Wilson Hernan Ruiz Suarez** (o quien haga sus veces)**,** el cual se deberá notificar electrónicamente al correo electrónico: juankabaur@yahoo.com de acuerdo con autorización dada en el RUES, revisado el día 24 de marzo de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la propietaria del apartamento 503**,** el cual se deberá citar para notificar personalmente al correo electrónico: luifeperear1@gmail.com , o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la administración y/o representante legal del proyecto de vivienda**,** el cual se deberá citar para notificar personalmente a la dirección **calle 78 No. 61-19 oficina administración** en la ciudad de Bogotá D.C., o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de 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 SEPTIMO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Jhon F. Gómez T –Contratista DICV.*

*Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV.*

**AUTO No.683 DEL 26 DE MARZO DE 2026** 

*"Por el cual se reconoce personería y 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. **1463 del 27 de diciembre de 2024**, este Despacho abrió investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.., identificada con NIT 800.200.598-2** respecto de los hallazgos **"*3. Extractor del baño social sin succión" y* "4. Desnivel piso laminado (sala, habitación principal, pasillo y baño principal)"** respecto del proyecto de vivienda **EQUILIBRIUM**, ubicado en la **CARRERA 7 No. 31 A – 56 torre 2 apartamento 1708** en la ciudad de Bogotá D.C., en consideración de la queja radicada con No. **1-2024-23307 del 17 de junio de 2024**, presentada por **JOSE LUIS ORTEGON QUINTERO**, en calidad de propietario del inmueble del proyecto de vivienda y al informe de verificación de hechos **24-440 del 21 de octubre de 2024**, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2024-23307-1.**

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. **1463 del 27 de diciembre de 2024**, fue notificado electrónicamente a a la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.., identificada con NIT 800.200.598-2**, como consta en actas de envío y entrega con **ID MENSAJE 179093** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72 de fecha 20 de mayo de 2025.

Este Despacho surtió la comunicación del auto **1463 del 27 de diciembre de 2024** mediante correo electrónico de fecha 20 de mayo de 2025 al propietario del apartamento 1708 torre 2 del proyecto de vivienda y al quejoso, como consta en actas de envío y entrega con **ID MENSAJE 179095** de la empresa de correspondencia SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72.

El día 11 de junio de 2025, dentro del término, la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A.**, mediante radicado **1-2025-32051,** presentó escrito de descargos pronunciándose sobre los hechos objeto de la presente investigación, otorgando poder al abogado **HERNÁN BERMÚDEZ VELASCO,** identificado con C.C. 80.423.705 de Bogotá y T.P. 86.351 del C. S. de la J. y solicitando audiencia de mediación.

De acuerdo con dicha solicitud, el día treinta y uno (31) de 2025 siendo las 11:40 am se llevó a cabo audiencia de mediación, se hizo presente el apoderado de la sociedad enajenadora y el quejoso, dentro de la audiencia se estableció lo siguiente:

*(…)*

***"3. Extractor del baño social sin succión" y 4. Desnivel piso laminado (sala, habitación principal, pasillo y baño principal)".***

***Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la investigada quien manifiesta:***

*Los hallazgos persisten parcialmente, pues los trabajos de la cocina si fueron 1) realizados.*

*2) Se presentan las dos propuestas siguientes para subsanar los hallazgos:*

*A) Un periodo de gracia para verificar si las humedades persisten con la intervención efectuada en el mes de junio de 2025 a la cubierta, dicho periodo solicitado sería por un término de dos meses; y, realización del cambio de material en los baños, previa definición de los propietarios en el estilo del mismo.*

*B) Compensación económica para la reparación de los hallazgos por parte del propietario.*

***Se le concede el uso de la palabra al querellante quien manifiesta:***

*1) Los hallazgos persisten; no corresponde a la realidad que se haya intervenido la unidad privada, solo el 25 de junio de 2025 se efectuó trabajos en la cubierta, es decir, en la zona común; no se han efectuado labores de reparación en las zonas privadas del predio afectado.*

*2) Frente a las propuestas presentadas por la sociedad enajenadora se solicita un plazo de una semana para tomar una decisión.*

*3) Se realizarán reuniones posteriores a esta diligencia con la sociedad enajenadora para que presente fórmulas de arreglo de manera formal y en caso tal se le informará a la Secretaría Distrital del Hábitat los acuerdos o decisiones a los que se lleguen.*

*Con respecto a los hechos NO HAY ANIMO DE MEDIACIÓN por tal motivo este Despacho prosigue al siguiente punto de la audiencia.*

Dentro del expediente no se aporta prueba alguna que demuestre el cumplimiento de los acuerdos suscrito en acta de mediación.

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 **1463 del 27 de diciembre de 2024.**

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. **1-2025-32051 del 11 de junio de 2025,** estos presentados por abogado **HERNÁN BERMÚDEZ VELASCO,** identificado con C.C. 80.423.705 de Bogotá y T.P. 86.351 del C. S. de la J. en su calidad de apoderada especial.

- **Reconocimiento de personería**

Se advierte que al verificar el poder especial otorgado por la sociedad enajenadora al abogado **HERNÁN BERMÚDEZ VELASCO,** identificado con C.C. 80.423.705 de Bogotá y T.P. 86.351 del C. S. de la J.**,** este reúne los requisitos de ley, por tal motivo se le reconocerá personería para actuar en la presente actuación.

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

Como se señaló antes, la sociedad investigada presentó escrito de Descargos el **11 de junio de 2025**, con los radicado No. **1-2025-32051**, aportando lo siguiente:

- PODER abogado **HERNÁN BERMÚDEZ VELASCO**
- CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
- ACTA ENTREGA CONJUNTO RESIDENCIAL EQUILIBRIUM II APARTAMENTOS 2 Y 3 ALCOBAS- APARTAMENTO 1708 TORRE 2.
- SOLICITUD DE ATENCIÓN DE POSTVENTA 16 DE NOVIEMBRE DE 2022.
- SOLICITUD DE ATENCIÓN DE POSTVENTA 6 DE NOVIEMBRE DE 2022.
- SOLICITUD DE ATENCIÓN DE POSTVENTA 20 DE NOVIEMBRE DE 2022.
- SOLICITUD DE ATENCIÓN DE POSTVENTA 1 DE OCTUBRE DE 2022.
- SOLICITUD DE ATENCIÓN DE POSTVENTA 21 DE OCTUBRE DE 2022.
- SOLICITUD DE ATENCIÓN DE POSTVENTA 20 DE DICIEMBRE DE 2022.
- SOLICITUD DE ATENCIÓN DE POSTVENTA 6 DE FEBRERO DE 2023.
- SOLICITUD DE ATENCIÓN DE POSTVENTA 28 DE JULIO DE 2023.

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: Reconocer** personería al abogado **HERNÁN BERMÚDEZ VELASCO,** identificado con C.C. 80.423.705 de Bogotá y T.P. 86.351 del C. S. de la J, para que actúe como apoderado de la sociedad enajenadora

**ARTÍCULO SEGUNDO: Incorporar** a la actuación administrativa **1-2024-23307-1** las pruebas documentales aportadas por la sociedad enajenadora, de acuerdo con lo relacionado en la parte considerativa del presente proveído.

**ARTÍCULO TERCERO: Declarar cerrado** el periodo probatorio, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO: Correr traslado** a la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A., identificada con NIT 800.200.598-2** representada por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (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 **1-2024-23307-1.,** adelantada en su contra.

**ARTÍCULO QUINTO: Correr traslado** a la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A., identificada con NIT 800.200.598-2** representada por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (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 **1-2024-23307-1.,** adelantada en su contra.

**ARTÍCULO QUINTO: Comunicar** el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **PRODESA Y CIA S.A., identificada con NIT 800.200.598-2** representada por **JUAN ANTONIO PARDO SOTO** (o quien haga sus veces) con registro de enajenación **93272**, al correo electrónico info@prodesa.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 al apoderado de la sociedad enajenadora, al correo electrónico hb@bernalybermudezabogados.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 1708 torre 2 del proyecto de vivienda **EQUILIBRIUM,** al correo electrónico jluisortegon@hotmail.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 veintiséis (26) 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.*

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

**LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 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 **1-2025-10902 del 17 de marzo de 2025**, presentada por **GONZALO ALEXANDER HUERTAS MORENO**, propietario del apartamento 506 del proyecto de vivienda **EDIFICIO VIVO,** ubicado en la **CARRERA 26 No. 49-26** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S).,** identificada con **NIT 900.567.003-0,** representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO**(o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en la zona común del proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-10902-2.**

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 **2020096.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1], mediante comunicación con radicado **2-2025-13215 del 20 de marzo de 2025** 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 al propietario del inmueble, en su condición de quejoso con el radicado **2-2025-13216** 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** emitió respuesta al traslado de la queja.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-26639 y 2-2025-26640 del 23 de mayo de 2025** le comunicó a la sociedad

[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".*

enajenadora, a la propietaria del apartamento 506 en su calidad de quejoso, respectivamente, que el **11 de junio a las 15:00 pm horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **GONZALO ALEXANDER HUERTAS MORENO** en calidad de **quejoso** y por parte de la sociedad enajenadora **no se hizo presente representante alguno** tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-247 del 26 de junio de 2025**, en el cual se concluyó:

**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** Apartamento 506-06 de mayo de 2022

***HALLAZGOS***

***1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506***

*Se indica en la queja: "Filtraciones de agua en diferentes puntos de la placa de concreto (terraza) que cubre el apartamento".*

*Durante la visita técnica practicada, se realizó la revisión de la cubierta transitable (terraza) que se encuentra sobre el apartamento 506, aunque no se encontraba la administradora en este momento, sí se pudo acceder en compañía del propietario del apartamento 506.*

*Esta cubierta tiene de acabado baldosín y se evidencia un desgaste entre sus juntas, lo cual está permitiendo filtraciones sobre el apartamento 506, generando una afectación directa en este*

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

*Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS*

*ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas.*

*PARAGRAFO B.5.4.1.1. Factores determinantes. Para determinar el sistema de impermeabilización adecuado deben considerarse los factores siguientes:*

*a) Clase de soporte base de la impermeabilización: hormigón madera, metálicos u otros que actúen como aislante térmico;*
*b) Pendientes de la cubierta, y*
*c) Uso de la cubierta: transitable (terrazas, balcones), no transitable, jardineria helipuerto.*

*PARAGRAFO B.5.4.1.2. Elementos que deben impermeabilizarse. Los elementos de cubierta que deben impermeabilizarse son:*
*a) Pendientado.*
*b) Encuentro de pendientados;*
*c) Encuentro de pendientados con desagüe;*
*d) Encuentro de pendientado con elemento vertical;*
*e) Borde externo del pendientado, y*
*f) Juntas de movimiento.*
*PARÁGRAFO B.5.4.1.3. Debe tenerse especial cuidado con los cambios bruscos de pendientes salientes, mediacañas etc., pues son los causantes de la mayoría de fallas en sistemas de impermeabilización de cubiertas.*

***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".***

Acorde a lo anterior, se tiene que respecto al hallazgo ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506",*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE",** de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

**VALORACIÓN DEL DESPACHO**

**1. Competencia**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 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*

[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)*".

*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[4], 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[5] y el Decreto 2610 de 1979[6].

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019[7] 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 dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

**2. Análisis del caso concreto**

**a. Existencia de mérito para adelantar la investigación**

De conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *"(…) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(…) la totalidad de los hechos constatados"* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 116° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico*, "(…) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas*

---

[4] Acuerdo 079 de 2003.
[5] *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".*
[6] *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".*
[7] *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

*naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (…)"*.

En ese orden de ideas, esta Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **25-247 del 26 de junio de 2025** elaborado a partir de la visita técnica del **11 de junio de 2025**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto *Ídem.*

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

**a. Oportunidad**

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad[8] que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2026, respecto del hallazgo: ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506"*** establecidos como deficiencias constructivas calificadas como **"AFECTACION GRAVE"** para el efecto se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 124. Oportunidad para imponer sanciones. -*** *Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*
>
> *Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

[8] Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: *"En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas"*.

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.* (subraya fuera de texto)

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el acta de visita técnica, la entrega de la zona privada ocurrió el **6 de mayo de 2022**. Así mismo, el Despacho tuvo conocimiento de los hechos con la presentación de la queja, esto es, el **17 de marzo de 2025**.

En ese sentido, se tiene que el hallazgo denominado: ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506"*** establecidos como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE,** fue reportado dentro del término establecido, esto es, **dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega del área privada** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

En consecuencia, este Despacho conserva la competencia por oportunidad para conocer de los hechos, imponer sanciones y adoptar las órdenes a que haya lugar respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**b. Sanciones o medidas que serían procedentes.**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 123 *Ibidem;* así mismo, el artículo 124 *Ídem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra parte, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos

($10.000.oo) a quinientos mil pesos ($500.000.oo) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA[9], por mandato expreso del artículo 115 del Decreto 653 de 2025 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho[10], en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

### c. Conclusión

Se verifica que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

---

[9] *"**Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*
*1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
*2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
*3. Reincidencia en la comisión de la infracción.*
*4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
*5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
*6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
*7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.*
*8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

[10] Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004, expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA).

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 116º del Decreto Distrital 653 de 2025.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO**: **ORDENAR** la apertura de la investigación administrativa **1-2025-10902-2** contra la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S).,** identificada con **NIT 900.567.003-0,** representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO** (o quien haga sus veces), por los hallazgos: ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO 506"*** establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE"**: descritos en el informe de verificación de hechos **25-247 del 26 de junio de 2025,** en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO** de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos **25-247 del 26 de junio de 2025** a la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S).,** identificada con **NIT 900.567.003-0,** representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO** (o quien haga sus veces)**,** por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente Descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 117º del Decreto Distrital 653 de 2025.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S)**., identificada con NIT **900.567.003-0**, representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO** (o quien haga sus veces), el cual se deberá notificar electrónicamente al correo electrónico: ajaramillo@tallersiete.co de acuerdo con autorización dada en el RUES verificada el día 24 de marzo de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011**.**

**ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR** Comunicar el contenido del presente auto al(la) propietario (a) (o quien haga sus veces) del apartamento 506 del proyecto de vivienda **EDIFICIO VIVO** al correo electrónico alexhuertas08@gmail.com , o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015.

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Jhon F. Gómez T –Contratista DICV.*

*Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV.*

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

**LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 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 **1-2025-10902 del 17 de marzo de 2025**, presentada por **GONZALO ALEXANDER HUERTAS MORENO**, propietario del apartamento 506 del proyecto de vivienda **EDIFICIO VIVO,** ubicado en la **CARRERA 26 No. 49-26** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S).,** identificada con **NIT 900.567.003-0,** representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO**(o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en las zonas privadas del proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-10902-1.**

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 **2020096.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025[1], mediante comunicación con radicado **2-2025-13215 del 20 de marzo de 2025** 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 al propietario del inmueble, en su condición de quejoso con el radicado **2-2025-13216** 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** emitió respuesta al traslado de la queja.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-26639 y 2-2025-26640 del 23 de mayo de 2025** le comunicó a la sociedad enajenadora, a la propietaria del apartamento 506 en su calidad de quejoso, respectivamente, que el

[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".*

**11 de junio a las 15:00 pm horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **GONZALO ALEXANDER HUERTAS MORENO** en calidad de **quejoso** y por parte de la sociedad enajenadora **no se hizo presente representante alguno** tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-246 del 26 de junio de 2025**, en el cual se concluyó:

***"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Zona privada – 06-mayo-2022"***

*(…)*

***HALLAZGOS***

***1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO***

*Se indica en la queja: "Filtraciones de agua en diferentes puntos de la placa de concreto (terraza) que cubre el apartamento 506 y filtraciones de aguas desde la fachada del mismo apartamento 506 que afectan el área privada de este".*

*Durante la visita técnica practicada, se realizó la revisión de las zonas en las cuales se evidencia la presencia de filtraciones de agua, el techo de la alcoba principal en dónde ya la filtración perforó el drywall y que está generada debido a encontrarse por debajo de la cubierta transitable (terraza).*

*Así mismo, en las esquinas de las ventanas que tiene el apartamento (alcoba y sala), provenientes por la junta entre los muros de mampostería y los marcos de las ventanas.*

*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 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 fisicas 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 AFECTACIÓN GRAVE.***

***2. FILTRACIONES PARQUEADERO 26***

*Se indica en la queja: "Filtraciones de agua en diferentes puntos de la placa de concreto (parqueadero piso 1) que afectan el garaje 26 y han llegado a dañar la pintura del automóvil".*

*Durante la visita técnica practicada, se realizó la revisión de las zonas en las cuales se evidencia la Presencia de filtraciones de agua como lo son el techo sobre el parqueadero 26 y la presencia de humedad en la pared lateral que tiene este parqueadero. Aunque se evidencia que el enajenador realizó el tratamiento de una fisura en la placa de piso 1, esto no fue suficiente para garantizar las filtraciones que se notan en la humedad de la placa.*

*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 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.*

***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. FILTRACIONES DEPÓSITO 14***

*Se indica en la queja: "Filtraciones de agua en diferentes puntos de la placa de concreto (parqueadero piso 1) que afectan el depósito 14 y han llegado a dañar elementos personales".*

*Durante la visita técnica practicada, se revisó la zona en la cual se evidencia la presencia de filtración de agua sobre el depósito 14 bajo la placa de piso 1, sobre este sector se encuentra ubicada una matera y la placa no ha recibido tratamiento por parte del enajenador.*

*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 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.*

***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".***

Acorde a lo anterior, se tiene que respecto a los hallazgos ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO", "2. FILTRACIONES PARQUEADERO 26" y "3. FILTRACIONES DEPÓSITO 14"*** establecidos como deficiencias constructivas calificadas como **"AFECTACION GRAVE",** de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

## VALORACIÓN DEL DESPACHO

### 1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 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*

[2] "*Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá".*

*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[4], 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[5] y el Decreto 2610 de 1979[6].

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019[7] 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 dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

## 2. Análisis del caso concreto

### a. Existencia de mérito para adelantar la investigación

---

[3] *"Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)*".
[4] Acuerdo 079 de 2003.
[5] *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".*
[6] *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".*
[7] *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

De conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *"(…) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(…) la totalidad de los hechos constatados"* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 116° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico*, "(…) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (…)"*.

En ese orden de ideas, esta Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **25-246 del 26 de junio de 2025** elaborado a partir de la visita técnica del **11 de junio de 2025**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto *Ídem.*

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

**a. Oportunidad**

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad[8] que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2026, respecto de los hallazgos: ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO", "2. FILTRACIONES PARQUEADERO 26" y "3. FILTRACIONES DEPÓSITO 14"*** establecidos como deficiencias constructivas calificadas como **"AFECTACION GRAVE"** para el efecto se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO 124. Oportunidad para imponer sanciones. -*** *Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de*

[8] Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: *"En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas"*.

*Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*

*Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.* (subraya fuera de texto)

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el acta de visita técnica, la entrega de la zona privada ocurrió el **6 de mayo de 2022**. Así mismo, el Despacho tuvo conocimiento de los hechos con la presentación de la queja, esto es, el **17 de marzo de 2025**.

En ese sentido, se tiene que los hallazgos denominados: ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO", "2. FILTRACIONES PARQUEADERO 26" y "3. FILTRACIONES DEPÓSITO 14"*** establecidos como deficiencias constructivas calificadas como **"AFECTACION GRAVE** fueron reportados dentro del término establecido, esto es, **dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega del área privada** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

En consecuencia, este Despacho conserva la competencia por oportunidad para conocer de los hechos, imponer sanciones y adoptar las órdenes a que haya lugar respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**b. Sanciones o medidas que serían procedentes.**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, según el cual en el

acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 123 *Ibidem;* así mismo, el artículo 124 *Ídem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra parte, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos ($10.000.oo) a quinientos mil pesos ($500.000.oo) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA[9], por mandato expreso del artículo 115 del Decreto 653 de 2025 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho[10], en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

---

[9] *"**Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*
*1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
*2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
*3. Reincidencia en la comisión de la infracción.*
*4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
*5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
*6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
*7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.*
*8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

[10] Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004, expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA).

**c. Conclusión**

Se verifica que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 116º del Decreto Distrital 653 de 2025.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO**: **ORDENAR** la apertura de la investigación administrativa **1-2025-10902-1** contra la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S).,** identificada con **NIT 900.567.003-0,** representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO**(o quien haga sus veces), por los hallazgos: ***"1. FILTRACIONES EN APARTAMENTO", "2. FILTRACIONES PARQUEADERO 26" y "3. FILTRACIONES DEPÓSITO 14"*** establecidos como deficiencias constructivas calificadas como **"AFECTACION GRAVE"**: descritos en el informe de verificación de hechos **25-246 del 26 de junio de 2025,** en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO** de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos **25-246 del 26 de junio de 2025** a la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S).,** identificada con **NIT 900.567.003-0,** representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO**(o quien haga sus veces)**,** por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente Descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 117º del Decreto Distrital 653 de 2025.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **TALLER SIETE SAS (T 7 S.A.S).,** identificada con **NIT 900.567.003-0,** representada legalmente por **JAIRO ANDRES JARAMILLO QUIJANO**(o quien haga sus veces)**,** el cual se deberá notificar electrónicamente al correo electrónico: ajaramillo@tallersiete.co de acuerdo con autorización dada en el RUES verificada el día 24 de marzo de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR** el contenido del presente auto al(la) propietario (a) (o quien haga sus veces) del apartamento 506 del proyecto de vivienda **EDIFICIO VIVO** al correo electrónico

alexhuertas08@gmail.com , o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015.

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Jhon F. Gómez T –Contratista DICV.*

*Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV.*