

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

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

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

CONSIDERANDO QUE:

La Subdirección, hoy Dirección, de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió el conocimiento de la queja **1-2024-45123 de 16 de diciembre de 2024**, presentada por **JOAQUÍN TIBERIO JIMÉNEZ**, en calidad de propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda **PARQUE VERENNA**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **zonas comunes** de dicho proyecto, ubicado en la **diagonal 54 # 17 - 42** en la ciudad de Bogotá D.C., contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM SAS**, identificada con **NIT 901.103.988-2**, actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-45123-1**.

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo el artículo 4 del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-61558¹ de 30 de diciembre 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 y al quejoso y al mediante radicado **2-2024-61551 y 2-2024-61557 de 30 de diciembre de 2024**, 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** recorrió el traslado de la queja.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante radicados **2-2025-14026, 2-2025-14027 y 2-2025-14029 del 26 de marzo de**

¹ Dicho oficio fue recibido por la enajenadora el día 30 de diciembre de 2025, tal y como consta en el acta de envío y entrega con ID 145481 de correo electrónico expedida por la Empresa de Servicios Postales Nacionales S.A.S.

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

2025, esta Entidad comunicó a la investigada, al quejoso y al administrador del proyecto de vivienda, respectivamente, que el día **07 de abril de 2025 a las 07:30 a.m.**, se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja para verificar los hechos de esta.

Dicha visita se llevó a cabo el día programado y a la misma asistió el señor **JOAQUÍN TIBERIO JIMÉNEZ**, en calidad de quejoso y **CESAR AUGUSTO SAAVEDRA MARTÍNEZ**, como autorizado de la sociedad enajenadora, tal y como consta en la respectiva acta de visita. Con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. **25-162 de 13 de mayo de 2025**.

A través del Auto No. **1442 de 09 de julio de 2025**, este Despacho abrió investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM SAS**, identificada con **NIT 901.103.988 2**, de conformidad con lo consignado en el informe de verificación de hechos No. **25-162 de 13 de mayo de 2025**, producto de la visita técnica realizada el día **07 de abril de 2025**, al proyecto de vivienda **PARQUE VERENNA**.

El Auto de apertura de investigación administrativa No. **1442 de 09 de julio de 2025**, se notificó personalmente por medio electrónico a la sociedad enajenadora el **17 de septiembre de 2025**, tal y como consta en acta de envío y entrega de mensaje de datos, con **ID MENSAJE 223743**, de la empresa de correspondencia **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72**.

A su vez el mencionado Auto fue comunicado al quejoso por medio electrónico el día **17 de septiembre de 2025**, tal y como consta en acta de envío y entrega de mensaje de datos, con **ID MENSAJE 223747**, de la empresa de correspondencia **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72** y al Administrador del proyecto de vivienda el **17 de septiembre de 2025**, mediante radicado **2-2025-56135 de 15 de septiembre de 2025**.

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 1442 de 09 de julio de 2025**, la sociedad enajenadora **no presentó descargos**, ni allegó documento alguno mediante el cual rindiera explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente.

En virtud de lo anterior este Despacho mediante el **Auto No. 2564 de 15 de diciembre de 2025**, ordenó el cierre de la etapa probatoria y correr traslado a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM SAS** para que presentara alegatos de conclusión.

Dicho Auto fue comunicado a la investigada el **15 de enero de 2026** por correo electrónico, tal y como consta en acta de envío y entrega de mensaje de datos, con **ID MENSAJE 275679**, de la empresa de correspondencia **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72**.

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

Así mismo, el mencionado Auto fue comunicado al quejoso por medio electrónico el **15 de enero de 2026**, tal y como consta en acta de envío y entrega de mensaje de datos, con **ID MENSAJE 275676**, de la empresa de correspondencia **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72** y al Administrador del proyecto de vivienda el **29 de enero de 2026**, mediante radicado **2-2026-5702 de 28 de enero de 2026**.

Vencido el término establecido en el **Auto No. 2564 de 15 de diciembre de 2025**, la sociedad enajenadora **NO** presentó sus alegatos de conclusión.

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

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 Subsecretaría 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 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**”*

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

e imponer las correspondientes sanciones”

En atención a lo expuesto resulta claro que este Despacho es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM SAS**, identificada con **NIT 901.103.988-2**, quien es la responsable del proyecto de vivienda **PARQUE VERENNA**.

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.**”² (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.”³

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

² Sentencia T-020 de 1998, M.P.: Jorge Arango Mejía.

³ Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M.P.: Jorge Arango Mejía

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

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

3. Análisis probatorio

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

Este Despacho precisa que inició la presente investigación, debido a que en el informe de verificación de hechos No. **25-162 de 13 de mayo de 2025**, se determinó que los hallazgos: **“1. Subestación eléctrica”, “2. Planta eléctrica”, “6. Montacoches”, “7. Red contraincendios”, “10. impermeabilización terraza”, “11. zona BBQ”, “15. Escaleras”, “16. “Filtraciones de agua en muros”, “17. Filtraciones de agua en placa sótano”, “18. Certificación ascensor”, y “20. Aposamiento en ascensor”** constituyen deficiencias constructivas clasificadas como **GRAVES** y **“3. Sistematización portería”**, constituye deficiencia constructiva clasificada como afectación **LEVE**. Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los siguientes términos:

“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: aprox. mayo de 2024.

(...)

HALLAZGOS**1. Subestación eléctrica.**

*La diligencia de verificación de hechos da inicio con el recorrido al conjunto residencial en compañía de los propietarios de los apartamentos 403, 303, 501 y quien interpone la queja, el señor **JOAQUIN TIBERIO JIMENEZ** propietario del apartamento 201, al igual que se contó con la presencia del representante de la enajenadora, el señor **CESAR AUGUSTO SAAVEDRA**. Durante el recorrido, los propietarios manifiestan que el hecho relacionado con la entrega de la subestación eléctrica aún no ha sido atendido por la enajenadora, ante esta*

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

situación, el representante de la enajenadora comenta que ya se inició el proceso de autorización correspondiente ante la empresa de ENEL.

No obstante, continuando con la inspección, se logra evidenciar que la subestación eléctrica no cuenta con el conjunto de equipos necesarios utilizados para transferir el flujo de energía que garantice la seguridad del sistema por medio de dispositivos automáticos de protección y redistribución de energía para el edificio.

(...)

De acuerdo a los hechos anteriormente especificados se cita:

Ley 66 de 1968: Artículo 10. *La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.*

*En consecuencia, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Grave y Desmejoramiento de especificación.***

2. Planta eléctrica.

En el marco de la diligencia de verificación de hechos, se constató que la planta eléctrica de emergencia del proyecto aún no ha sido instalada. Sin embargo, según el testimonio del representante de la enajenadora, la compra ya fue realizada y se estima que la entrega se efectuará en un plazo de 10 días contados a partir del 7 de abril de 2025, fecha en la que se llevó a cabo la visita técnica por parte del profesional de la Secretaría Distrital del Hábitat.

(...)

De acuerdo a los hechos anteriormente especificados, se cita:

Ley 66 de 1968: Artículo 10. *La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos*

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

*En consecuencia, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Grave y Desmejoramiento de especificación.***

3. Sistematización portería.

En el desarrollo de la diligencia de verificación de hechos, se observó que el sistema de automatización de la puerta del lobby no funciona correctamente, debido a que la puerta no ajusta completamente en su parte inferior, al igual que se observó que hace falta instalar el vidrio de la sección complementaria de la puerta.

(...)

De acuerdo a los hechos anteriormente especificados, se cita:

Título II PARA LA SEGURIDAD Capítulo 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 Capítulo 3 LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTÍCULO 114 del Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que indica:

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

*En consecuencia, se establece deficiencia constructiva que NO afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Leve y Desmejoramiento de especificación.***

(...)

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

6. Montacoches.

En el desarrollo de la diligencia de verificación de hechos, se observó que los propietarios presentan inconvenientes con el funcionamiento de los controles mecánicos del monta coches, específicamente porque no pueden activar el ascenso y descenso desde el interior del vehículo, viéndose obligados a descender para operarlo manualmente. Asimismo, se constató que el sistema no cuenta con la respectiva certificación; al momento de la visita, no se evidenciaron los sellos de la autoridad nacional de monitoreo acreditado (ONAC), requeridos para adelantar dicho proceso de certificación.

(...)

De acuerdo a los hechos anteriormente especificados, se cita:

ACUERDO 470 DE 2011 Y ACUERDO 786 DE 2020 ARTÍCULO 20. REVISIÓN GENERAL ANUAL DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL EN EDIFICACIONES Y PUERTAS ELÉCTRICAS.

Dentro del año siguiente a la expedición del presente Acuerdo, será obligación de las personas naturales y/o jurídicas propietarias v/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizar la revisión general de los mismos. Para los años siguientes, esta revisión se efectuará en períodos no mayores a un (1) año. Los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, contratarán el diagnóstico y la revisión del funcionamiento de tales aparatos con personas naturales y/o jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia- ONAC o entidad que la reemplace o sustituya, las cuales certificarán su óptima operación de conformidad con la correspondiente Norma Técnica Colombiana.

PARÁGRAFO 1o. *De acuerdo con los resultados que arroje la revisión general, las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizarán el mantenimiento preventivo o correctivo que corresponda.*

PARÁGRAFO 2o. *En ningún caso la revisión general anual reemplaza el mantenimiento preventivo que se debe realizar a los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, con la periodicidad establecida por las empresas fabricantes y/o instaladoras.*

PARÁGRAFO 3o. *Será obligación de los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, ubicar a la entrada del aparato, en un lugar visible, la certificación de revisión general anual, una vez ésta se efectúe.*

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

PARÁGRAFO 4o. Los propietarios o administradores de las edificaciones que aglomeren público, que instalen nuevos sistemas de transporte vertical y/o andenes móviles y/o puertas eléctricas, deberán contar con la certificación de revisión inicial antes de que entren en funcionamiento y deberán solicitar una visita del IDIGER, para que verifique que la certificación autoriza el funcionamiento de los sistemas de transportes revisados y que ha sido expedida por personas naturales y jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia ONAC.

En consecuencia, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Grave**.

7. Red contraincendios.

En el desarrollo de la diligencia de verificación de hechos, se observó que el edificio no se encuentra protegido por un sistema de detección y extinción de incendios, entendiéndose que cada edificación debe contar con la instalación y configuración de las redes de suministro de agua, bombas, gabinetes, alarmas y luces, al igual que posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios, para lo cual se deben cumplir los requisitos de localización y ubicación que garanticen la seguridad de todo riesgo significativo en caso de emergencia a la vida de los propietarios y residentes del edificio. Según testimonio del representante de la enajenadora, los equipos están en proceso de adquisición.

(...)

De acuerdo a los hechos anteriormente especificados, se cita:

NSR10 - 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

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

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.

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

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.

En consecuencia, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Grave y Desmejoramiento de especificación.**

(...)

10. Impermeabilización terraza.

En el marco de la diligencia de verificación de hechos, se evidencia que las terrazas del edificio no cuentan con una nivelación adecuada ni con los dispositivos necesarios para la conducción y evacuación de aguas lluvias, lo que favorece la formación de charcos.

(...)

De acuerdo a los hechos anteriormente especificados, se cita:

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

PARAGRAFO 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

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

PARÁGRAFO B. 1.5.1.3. Debe diseñarse para que proporcione garantías de aseo y facilidad de mantenimiento evitando recodos y esquinas inaccesibles por las herramientas de limpieza. PARÁGRAFO 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.

*En consecuencia, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Grave.***

11. Zona BBQ.

Continuando con la diligencia de verificación de hechos, y conforme al testimonio de los propietarios, la queja se relaciona con la ubicación actual de la zona de BBQ, la cual no corresponde con la propuesta inicial presentada por la enajenadora al momento de la comercialización y radicación ante la entidad competente para la construcción del edificio.

Según lo indicado por los propietarios, la enajenadora había propuesto que dicha zona fuera construida en la terraza del proyecto.

No obstante, durante la visita técnica se pudo constatar que la zona de BBQ está siendo construida en el primer piso del proyecto, presentando variaciones tanto en ubicación como en diseño y configuración espacial, en comparación con lo ofertado originalmente a los compradores y según lo aprobado ante la Curaduría, Asimismo, se puede evidenciar que la zona de terraza no ofrece un acceso ni disfrute adecuado para los residentes y visitantes del edificio, debido a que las escaleras dispuestas en este espacio no garantizan la accesibilidad para todas las personas.

(...)

De acuerdo a los hechos anteriormente especificados, se cita:

Ley 400 de 1997

Artículo 7°- *Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

En consecuencia, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Grave y Desmejoramiento de especificación.**

(...)

15. Escaleras.

En el desarrollo de la diligencia de verificación de hechos, según testimonio de los propietarios, la queja asociada a las escaleras del edificio hace referencia al incumplimiento por parte de la enajenadora en el ancho y los pasamanos de las escaleras. De acuerdo con lo anterior, se observa que el ancho de la escalera cumple con las medidas establecidas para una carga de ocupación inferior a 50 personas por piso, ya que la normativa exige un ancho mínimo de 90 cm y la escalera del edificio cuenta con 1.00 m. No obstante, los pasamanos no están dispuestos de forma continua en ambos costados, y el pasamanos existente presenta una altura de 80 cm, lo cual no se ajusta a lo estipulado por la norma para un agarre ergonómico, que debe estar entre 70 cm y 90 cm.

(...)

De acuerdo a los hechos anteriormente especificados, se cita:

**NORMA TÉCNICA COLOMBIANA NTC 4145
ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. EDIFICIOS.
ESCALERAS 3. REQUISITOS GENERALES_3.3 PASAMANOS** Se coloca un pasamanos a 90 cm de altura y otro a 70 cm de altura. Las alturas se miden verticalmente desde la arista exterior (virtual) de la escalera, con tolerancias de + 5 cm.

Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC 4201, continuos en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas.

En consecuencia, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Grave.**

16. Filtraciones de agua en muros.

En el desarrollo de la diligencia de verificación de hechos, según testimonio de los propietarios, la queja asociada a los muros del edificio hace referencia a la ausencia de un tratamiento de impermeabilización en los paramentos de ladrillo expuestos a la intemperie en el primer nivel. Se evidencia que dichos elementos no cuentan con una barrera adecuada contra agentes atmosféricos, lo cual

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

compromete la integridad físico mecánica del material y genera deterioro en su acabado superficial.

(...)

De acuerdo a los hechos anteriormente especificados, se cita:

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.5.1.1. 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.

*En consecuencia, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Grave.***

17. Filtraciones de agua en placa sótano.

En el desarrollo de la diligencia de verificación de hechos, según el testimonio de los propietarios, se han presentado filtraciones en la losa del sótano. Al respecto, se observa que la placa de entrepiso presenta filtraciones de baja visibilidad que permiten el paso de agua hacia el sótano. Asimismo, se evidencia goteo en las tuberías de la red del sistema de desagüe del edificio.

(...)

De acuerdo a los hechos anteriormente especificados, se cita:

ACUERDO 20 DE 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá Sección B.5.5 SELLADO DE JUNTAS

ARTICULO B.5.5.1. Objetivo.

En este artículo se exponen los requisitos y recomendaciones que deben cumplirse para el sellado de juntas entre losas de concreto.

ARTÍCULO B.5.5.2. Los compuestos bituminosos plásticos que se empleen en frío para el sellado de juntas, pueden aplicarse estando el hormigón de las losas

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

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

recién fraguado o después de endurecido. En el primer caso, las juntas deben llenarse y/o sellarse dentro de las 48 horas siguientes al vertido del hormigón.

ARTÍCULO B.5.5.3. El material de sellado debe colocarse en la junta, de modo continuo, a una presión que no exceda de 7 kp/cm². En los sistemas de dos componentes el volumen de la mezcla preparada debe ser tal que ésta no sea retenida en el recipiente de preparación durante un tiempo superior a dos horas, contado desde el momento de finalizar la preparación de la mezcla.

ARTÍCULO B.5.5.4. La temperatura de preparación no debe ser nunca inferior a 0° C.

ARTÍCULO B.5.5.5. Los componentes deben mezclarse en la proporción, forma y condiciones indicadas por el fabricante, haciendo la operación de mezclado a la temperatura ambiente, bien a mano o por medios mecánicos que no incluyan cantidades excesivas de aire en el material.

ARTÍCULO B.5.5.6. El material de relleno y sellador de las juntas deben colocarse dentro de las mismas en cantidad suficiente para que queden llenas totalmente siguiendo las especificaciones técnicas que el fabricante suministre para cumplir el factor de forma. En caso que haya circulación de personas y vehículos sobre la junta, esta junta de dilatación debe protegerse con una banda o tira de papel, cuyo ancho debe ser dos veces y media mayor que el ancho de la junta, mientras que el sellador seca, y para que la superficie del mismo quede nivelada con la superficie de la cubierta.

ARTÍCULO B.5.5.7. En el caso de sellado con materiales de aplicación en caliente debe tenerse en cuenta que la mayor parte, si no la totalidad, de los materiales conocidos, que cumplen los requisitos prescritos en este código, pueden experimentar transformaciones deseables, cuando se calientan a elevadas temperaturas durante prolongados periodos de tiempo.

ARTÍCULO B.5.5.8. Debe prestarse gran atención a la elección del equipo de calentamiento que vaya a utilizarse, de la manera que resulte adecuado para el fin que se persigue. Durante el calentamiento, el material debe someterse a una agitación mecánica continua, y a una rigurosa vigilancia de la temperatura. Debe evitarse el contacto directo llama con el material, recomendándose el calentamiento al "baño maria".

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS**Sección D.3.1 GENERAL**

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

ARTÍCULO D.6.2.3. Instalaciones hidráulicas y sanitarias. Las acometidas y conexiones de las instalaciones interiores de las edificaciones para el suministro de agua potable con la red pública de acueducto y para la evacuación de aguas lluvias y aguas negras desde las edificaciones a las redes de alcantarillado de la

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

ciudad, deben cumplir con los requisitos y recomendaciones de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

*En consecuencia, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Grave.***

18. Certificación ascensor.

*En el desarrollo de la diligencia de verificación de hechos, los propietarios manifiestan que el ascensor se encuentra en funcionamiento, aunque no cuenta con la certificación correspondiente. Durante la visita, no se observaron sellos o distintivos emitidos por un organismo de inspección acreditado ante el ONAC, tal como lo exige la normativa vigente para la certificación de este tipo de equipos.
(...)*

De acuerdo a los hechos anteriormente especificados, se cita:

ACUERDO 470 DE 2011 Y ACUERDO 786 DE 2020

ARTICULO 20. REVISIÓN GENERAL ANUAL DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL EN EDIFICACIONES Y PUERTAS ELÉCTRICAS.

Dentro del año siguiente a la expedición del presente Acuerdo, será obligación de las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizar la revisión general de los mismos. Para los años siguientes, esta revisión se efectuará en períodos no mayores a un (1) año.

Los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, contratarán el diagnóstico y la revisión del funcionamiento de tales aparatos con personas naturales y/o jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia- ONAC o entidad que la reemplace o sustituya, las cuales certificarán su óptima operación de conformidad con la correspondiente Norma Técnica Colombiana.

PARÁGRAFO 1o. De acuerdo con los resultados que arroje la revisión general, las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizarán el mantenimiento preventivo o correctivo que corresponda.

PARÁGRAFO 2o. En ningún caso la revisión general anual reemplaza el mantenimiento preventivo que se debe realizar a los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, con la periodicidad establecida por las empresas fabricantes y/o instaladoras.

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

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

PARÁGRAFO 3o. Será obligación de los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, ubicar a la entrada del aparato, en un lugar visible, la certificación de revisión general anual, una vez ésta se efectúe.

PARAGRAFO 4o. Los propietarios o administradores de las edificaciones que aglomeren público, que instalen nuevos sistemas de transporte vertical y/o andenes móviles y/o puertas eléctricas, deberán contar con la certificación de revisión inicial antes de que entren en funcionamiento y deberán solicitar una visita del IDIGER, para que verifique que la certificación autoriza el funcionamiento de los sistemas de transportes revisados y que ha sido expedida por personas naturales y jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia ONAC.

En consecuencia de lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Grave**.

(...)

20. Apozamiento en ascensor.

Al finalizar la diligencia de verificación de hechos, los propietarios manifestaron que el recinto del ascensor presenta inundaciones de manera recurrente, atribuibles a dos causas principales: la primera, a las filtraciones identificadas en la placa del entrepiso, descritas en el presente informe bajo el ítem **17. Filtraciones de agua en placa del sótano**; y la segunda, a una filtración localizada en la parte inferior de los muros del recinto. Durante la inspección no se pudo evidenciar que la causa directa de la acumulación de agua en la zona baja del recinto del ascensor sea producto de las filtraciones en la placa del sótano; sin embargo, sí se observaron signos visibles de humedad en la parte baja de los muros, así como rastros de humedad acumulada en el fondo del recinto.

(...)

ACUERDO 20 DE 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá**Sección D.9.2 ASCENSORES ELÉCTRICOS****ARTÍCULO D.9.2.1. Recinto.**

Las recomendaciones del presente artículo son aplicables a los recintos que contienen una o varias cabinas de ascensores

PARAGRAFO D.9.2.1.5. Materiales. Los materiales de construcción para los recintos de ascensor, deben cumplir los requisitos siguientes:

D.9.2.1.5.1. La estructura del recinto debe soportar, al menos, las reacciones debidas a la maquinaria y a las guías como consecuencia de la acción del paracaídas, o en caso de descentrado de la carga de la cabina, las ocasionadas

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

por la acción de los amortiguadores en caso de impacto y por la acción del sistema antirrebote.

D.9.2.1.5.2. Las paredes, piso y techo del recinto deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Deben construirse con materiales incombustibles, duraderos y que no originen polvo, y

b) Deben tener una resistencia mecánica suficiente.

D.9.2.1.5.3. El recinto del ascensor debe poseer como mínimo las siguientes cualidades:

a) Cuando el recinto pueda trabajar como una chimenea que produzca una corriente de aire, las paredes deben ser de material resistente al fuego, y

b) Cuando el recinto no pueda trabajar como una chimenea, las protecciones que lo rodean deben conservar durante el tiempo necesario su resistencia mecánica y no deben ser de materiales inflamables o productores de gases y humo, en caso de incendio.

PARÁGRAFO 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 mínima 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.

*En consecuencia de lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta el uso y la habitabilidad del inmueble y se califica como **Afectación Grave.**”*

Una vez revisado el expediente este Despacho advierte que dentro de la actuación administrativa no reposa escrito de descargos ni alegatos allegados por la sociedad enajenadora en los que se controvierta el hallazgo objeto de este trámite. Igualmente, no existen otros elementos probatorios distintos al informe de verificación de hechos **No. 25-162 de 13 de mayo de 2025** que permitan acreditar la inexistencia y/o subsanación de los hechos investigados.

De lo anterior se puede colegir que, la investigada no utilizó ni aportó ningún elemento probatorio que cumpla con el propósito de demostrar la subsanación de los hallazgos que nos ocupa, así como tampoco expuso argumento de defensa ni pruebas que desvirtuaran el informe de verificación de hechos **No. 25-162 de 13 de mayo de 2025**, por lo que es pertinente mencionar:

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 653 de 2025 a la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, documento que se basa en la visita de inspección realizada por un equipo de profesionales idóneos con los

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

que cuenta la Entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

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

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

De igual manera es de indicar que los conceptos emitidos en el informe son una prueba documental, producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015, ahora 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 **LEVE** en las **zonas comunes** del proyecto de vivienda **PARQUE VERENNA**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

4. Descargos y Alegatos

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

5. Fundamento normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a 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. 111 DE 17 DE FEBRERO 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 Dirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyos hallazgos fueron verificados en el informe de verificación de hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el informe de verificación de hechos No. **25-162 de 13 de mayo de 2025**, este Despacho pudo establecer que los hallazgos **“1. Subestación eléctrica”, “2. Planta eléctrica”, “6. Montacoches”, “7. Red contraincendios”, “10. Impermeabilización terraza”, “11. zona BBQ”, “15. Escaleras”, “16. Filtraciones de agua en muros”, “17. Filtraciones de agua en placa sótano”, “18. Certificación ascensor”, y “20. Aposamiento en ascensor”** constituyen deficiencias constructivas clasificadas como **GRAVES** y que el hallazgo **“3. Sistematización portería”**, constituye deficiencia constructiva clasificada como afectación **LEVE**, que afecta el uso y habitabilidad del inmueble, además no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas de carácter **GRAVE** y **LEVE** 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 Dirección observa que con los hallazgos **“1. Subestación eléctrica”, “2. Planta eléctrica”, “6. Montacoches”, “7. Red contraincendios”, “10. impermeabilización terraza”, “11. zona BBQ”, “15. Escaleras”, “16. Filtraciones de agua en muros”, “17. Filtraciones de agua en placa sótano”, “18. Certificación ascensor”, y “20. Aposamiento en ascensor”** y **“3. Sistematización portería”**, se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

“1. Subestación eléctrica” y “2. Planta eléctrica”

Ley 66 de 1968: Artículo 10. *La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen*

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

“6. Montacoches”**ACUERDO 470 DE 2011 Y ACUERDO 786 DE 2020 ARTÍCULO 20. REVISIÓN GENERAL ANUAL DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL EN EDIFICACIONES Y PUERTAS ELÉCTRICAS.**

Dentro del año siguiente a la expedición del presente Acuerdo, será obligación de las personas naturales y/o jurídicas propietarias v/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizar la revisión general de los mismos. Para los años siguientes, esta revisión se efectuará en períodos no mayores a un (1) año. Los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, contratarán el diagnóstico y la revisión del funcionamiento de tales aparatos con personas naturales y/o jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia- ONAC o entidad que la reemplace o sustituya, las cuales certificarán su óptima operación de conformidad con la correspondiente Norma Técnica Colombiana.

PARÁGRAFO 1o. *De acuerdo con los resultados que arroje la revisión general, las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizarán el mantenimiento preventivo o correctivo que corresponda.*

PARÁGRAFO 2o. *En ningún caso la revisión general anual reemplaza el mantenimiento preventivo que se debe realizar a los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, con la periodicidad establecida por las empresas fabricantes y/o instaladoras.*

PARÁGRAFO 3o. *Será obligación de los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, ubicar a la entrada del aparato, en un lugar visible, la certificación de revisión general anual, una vez ésta se efectúe.*

PARÁGRAFO 4o. *Los propietarios o administradores de las edificaciones que aglomeren público, que instalen nuevos sistemas de transporte vertical y/o andenes móviles y/o puertas eléctricas, deberán contar con la certificación de revisión inicial antes de que entren en funcionamiento y deberán solicitar una visita del IDIGER, para que verifique que la certificación autoriza el funcionamiento de los sistemas de transportes revisados y que ha sido expedida por personas naturales y jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia ONAC.*

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

“7. Red contraincendios”**NSR10 - 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 provisiones 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

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

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. impermeabilización terraza”

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

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

ARTICULO 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. 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. 1.5.1.3. Debe diseñarse para que proporcione garantías de aseo y facilidad de mantenimiento evitando recodos y esquinas inaccesibles por las herramientas de limpieza. PARÁGRAFO 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.

“11. zona BBQ”**Ley 400 de 1997**

Artículo 7°- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

“15. Escaleras”**NORMA TÉCNICA COLOMBIANA NTC 4145**

ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. EDIFICIOS. ESCALERAS 3. REQUISITOS GENERALES_3.3 PASAMANOS Se coloca un pasamanos a 90 cm de altura y otro a 70 cm de altura. Las alturas se miden verticalmente desde la arista exterior (virtual) de la escalera, con tolerancias de + 5 cm.

Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan con la NTC 4201, continuos en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas.

“16. Filtraciones de agua en muros”

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

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

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

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

“17. Filtraciones de agua en placa sótano”

ACUERDO 20 DE 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá Sección B.5.5 SELLADO DE JUNTAS

ARTICULO B.5.5.1. Objetivo.

En este artículo se exponen los requisitos y recomendaciones que deben cumplirse para el sellado de juntas entre losas de concreto.

ARTÍCULO B.5.5.2. Los compuestos bituminosos plásticos que se empleen en frío para el sellado de juntas, pueden aplicarse estando el hormigón de las losas recién fraguado o después de endurecido. En el primer caso, las juntas deben llenarse y/o sellarse dentro de las 48 horas siguientes al vertido del hormigón.

ARTÍCULO B.5.5.3. El material de sellado debe colocarse en la junta, de modo continuo, a una presión que no exceda de 7 kp/cm². En los sistemas de dos componentes el volumen de la mezcla preparada debe ser tal que ésta no sea retenida en el recipiente de preparación durante un tiempo superior a dos horas, contado desde el momento de finalizar la preparación de la mezcla.

ARTICULO B.5.5.4. La temperatura de preparación no debe ser nunca inferior a 0° C.

ARTÍCULO B.5.5.5. Los componentes deben mezclarse en la proporción, forma y condiciones indicadas por el fabricante, haciendo la operación de mezclado a la temperatura ambiente, bien a mano o por medios mecánicos que no incluyan cantidades excesivas de aire en el material.

ARTICULO B.5.5.6. El material de relleno y sellador de las juntas deben colocarse dentro de las mismas en cantidad suficiente para que queden llenas totalmente siguiendo las especificaciones técnicas que el fabricante suministre para cumplir el factor de forma. En caso que haya circulación de personas y vehículos sobre la junta, esta junta de dilatación debe protegerse con una banda o tira de papel, cuyo ancho debe ser dos veces y media mayor que el ancho de la junta, mientras que el sellador seca, y para que la superficie del mismo quede nivelada con la superficie de la cubierta.

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

ARTÍCULO B.5.5.7. En el caso de sellado con materiales de aplicación en caliente debe tenerse en cuenta que la mayor parte, si no la totalidad, de los materiales conocidos, que cumplen los requisitos prescritos en este código, pueden experimentar transformaciones deseables, cuando se calientan a elevadas temperaturas durante prolongados periodos de tiempo.

ARTÍCULO B.5.5.8. Debe prestarse gran atención a la elección del equipo de calentamiento que vaya a utilizarse, de la manera que resulte adecuado para el fin que se persigue. Durante el calentamiento, el material debe someterse a una agitación mecánica continua, y a una rigurosa vigilancia de la temperatura. Debe evitarse el contacto directo llama con el material, recomendándose el calentamiento al "baño maria".

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS**Sección D.3.1 GENERAL**

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

ARTÍCULO D.6.2.3. Instalaciones hidráulicas y sanitarias. Las acometidas y conexiones de las instalaciones interiores de las edificaciones para el suministro de agua potable con la red pública de acueducto y para la evacuación de aguas lluvias y aguas negras desde las edificaciones a las redes de alcantarillado de la ciudad, deben cumplir con los requisitos y recomendaciones de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

“18. Certificación ascensor”**ACUERDO 470 DE 2011 Y ACUERDO 786 DE 2020****ARTÍCULO 20. REVISIÓN GENERAL ANUAL DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL EN EDIFICACIONES Y PUERTAS ELÉCTRICAS.**

Dentro del año siguiente a la expedición del presente Acuerdo, será obligación de las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizar la revisión general de los mismos. Para los años siguientes, esta revisión se efectuará en períodos no mayores a un (1) año.

Los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, contratarán el diagnóstico y la revisión del funcionamiento de tales aparatos con personas naturales y/o jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia- ONAC o entidad que la

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

reemplace o sustituya, las cuales certificarán su óptima operación de conformidad con la correspondiente Norma Técnica Colombiana.

PARÁGRAFO 1o. De acuerdo con los resultados que arroje la revisión general, las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizarán el mantenimiento preventivo o correctivo que corresponda.

PARÁGRAFO 2o. En ningún caso la revisión general anual reemplaza el mantenimiento preventivo que se debe realizar a los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, con la periodicidad establecida por las empresas fabricantes y/o instaladoras.

PARÁGRAFO 3o. Será obligación de los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, ubicar a la entrada del aparato, en un lugar visible, la certificación de revisión general anual, una vez ésta se efectúe.

PARAGRAFO 4o. Los propietarios o administradores de las edificaciones que aglomeren público, que instalen nuevos sistemas de transporte vertical y/o andenes móviles y/o puertas eléctricas, deberán contar con la certificación de revisión inicial antes de que entren en funcionamiento y deberán solicitar una visita del IDIGER, para que verifique que la certificación autoriza el funcionamiento de los sistemas de transportes revisados y que ha sido expedida por personas naturales y jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia ONAC.

“20. Aposamiento en ascensor”**ACUERDO 20 DE 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá****Sección D.9.2 ASCENSORES ELÉCTRICOS****ARTÍCULO D.9.2.1. Recinto.**

Las recomendaciones del presente artículo son aplicables a los recintos que contienen una o varias cabinas de ascensores

PARAGRAFO D.9.2.1.5. Materiales. Los materiales de construcción para los recintos de ascensor, deben cumplir los requisitos siguientes:

D.9.2.1.5.1. La estructura del recinto debe soportar, al menos, las reacciones debidas a la maquinaria y a las guías como consecuencia de la acción del paracaídas, o en caso de descentrado de la carga de la cabina, las ocasionadas por la acción de los amortiguadores en caso de impacto y por la acción del sistema antirrebote.

D.9.2.1.5.2. Las paredes, piso y techo del recinto deben cumplir los siguientes requisitos:

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

a) Deben construirse con materiales incombustibles, duraderos y que no originen polvo, y

b) Deben tener una resistencia mecánica suficiente.

D.9.2.1.5.3. El recinto del ascensor debe poseer como mínimo las siguientes cualidades:

a) Cuando el recinto pueda trabajar como una chimenea que produzca una corriente de aire, las paredes deben ser de material resistente al fuego, y

b) Cuando el recinto no pueda trabajar como una chimenea, las protecciones que lo rodean deben conservar durante el tiempo necesario su resistencia mecánica y no deben ser de materiales inflamables o productores de gases y humo, en caso de incendio.

PARÁGRAFO 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 mínima 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.

“3. Sistematización portería”**Título II PARA LA SEGURIDAD Capítulo 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 Capítulo 3 LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130)**ARTÍCULO 114 del Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) que indica:**

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

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

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

2025 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de los hallazgos **“1. Subestación eléctrica”, “2. Planta eléctrica”, “6. Montacoches”, “7. Red contraincendios”, “10. impermeabilización terraza”, “11. zona BBQ”, “15. Escaleras”, “16. Filtraciones de agua en muros”, “17. Filtraciones de agua en placa sótano”, “18. Certificación ascensor”, y “20. Aposamiento en ascensor”** constituyen deficiencias constructivas clasificadas como **GRAVES** y **“3. Sistematización portería”**, constituye deficiencia constructiva clasificada como afectación **LEVE**, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en las **zonas comunes** del proyecto de vivienda **PARQUE VERENNA** y 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 por lo que esta Dirección 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***

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

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

derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento" (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete (7) condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en **"1. Subestación eléctrica", "2. Planta eléctrica", "6. Montacoches", "7. Red contraincendios", "10. impermeabilización terraza", "11. zona BBQ", "15. Escaleras", "16. Filtraciones de agua en muros", "17. Filtraciones de agua en placa sótano", "18. Certificación ascensor", y "20. Aposamiento en ascensor"** constituyen deficiencias constructivas clasificadas como **GRAVES** y **"3. Sistematización portería"**, constituye deficiencia constructiva clasificada como afectación **LEVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos No. **25-162 de 13 de mayo de 2025**, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados, al verse afectada la habitabilidad y uso adecuado del inmueble.

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

C. Reincidencia en la comisión de la infracción: Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no se evidencia que la sociedad enajenadora 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 incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

E. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM SAS** haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

F. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes. Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la enajenadora conllevara 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 acarrearán la observancia de tales aspectos.

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

H. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: No se evidenció en el curso de esta investigación que la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM SAS** 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 cerciöre que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

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

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

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

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat⁴.

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

⁴ 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. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

*Sin embargo, la sala reitera, que 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:

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 152,27}{(IPC-I) 0,69} = \$ 111.644.928$$

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) 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 (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a CIENTO ONCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$111.644.928) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el *“cumplimiento de la legalidad”*, la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el *“reproche recae sobre la mera conducta”*, o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma⁵; 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 VEINTISÉIS MIL PESOS (\$126.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTIOCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIDOS PESOS (\$28.134.522) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM SAS**, identificada con NIT 901.103.988-2.

$$VP= (VH) \$126.000 \frac{(IPC-F) 152,27}{(IPC-I) 0,69} = \$ 28.134.522$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **(8) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos **“1. Subestación eléctrica”, “2. Planta eléctrica”, “6. Montacoches”, “7. Red contra incendios”, “10. impermeabilización terraza”, “11. zona BBQ”, “15. Escaleras”, “16. Filtraciones de agua en muros”, “17. Filtraciones de agua en placa sótano”, “18. Certificación ascensor”, y “20. Aposamiento en ascensor”** los cuales constituyen deficiencias constructivas clasificadas como **GRAVES** y el hallazgo **“3. Sistematización portería”**, el cual constituye deficiencia constructiva clasificada como afectación **LEVE** evidenciados en las **zonas comunes** del proyecto de vivienda **PARQUE VERENNA**, las cuales afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **25-162 de 13 de mayo de 2025**; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

⁵ Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P. Gil Botero, Enrique.

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM SAS**, identificada con **NIT 901.103.988-2**, representada legalmente por **MARTA MARIA DELGADO MONTOYA** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO VEINTISÉIS MIL PESOS (\$126.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTIOCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIDOS PESOS (\$28.134.522) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM SAS**, identificada con **NIT 901.103.988-2**, para que dentro del término de **OCHO (8) meses (calendario)** siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos **“1. Subestación eléctrica”, “2. Planta eléctrica”, “6. Montacoches”, “7. Red contraincendios”, “10. impermeabilización terraza”, “11. zona BBQ”, “15. Escaleras”, “16. Filtraciones de agua en muros”, “17. Filtraciones de agua en placa sótano”, “18. Certificación ascensor”, “20. Aposamiento en ascensor” y “3. Sistematización portería”**, evidenciados en las **zonas comunes** del proyecto de vivienda **PARQUE VERENNA**, ya que dichas afectaciones constituyen deficiencias constructivas de carácter **GRAVES y LEVE** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **25-162 de 13 de mayo de 2025**. Lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **CONSTRUCTORA MDM SAS**, identificada con **NIT 901.103.988 2**, 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,

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

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

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 remitario.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde el día siguiente a la fecha en que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 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 SÉPTIMO: **Notificar** el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MDM SAS**, identificada con **NIT 901.103.988-2**, y representada legalmente por **MARTA MARIA DELGADO MONTOYA** (o quien haga sus veces), al correo electrónico constructoramdm1@gmail.com, de acuerdo con la autorización en el registro mercantil consultado el día 17 de febrero de 2025, o, en su defecto, conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO OCTAVO: **Notificar** el contenido de la presente Resolución al propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda **PARQUE VERENNA**, al correo electrónico propietariosparquevarenna@gmail.com, de acuerdo con la autorización dada con número de radicado 1-2024-45123 o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO NOVENO: **Notificar** el contenido de la presente Resolución al **Administrador** del proyecto de vivienda **PARQUE VERENNA**, para lo cual ha de enviarse citación para

RESOLUCIÓN No. 111 DE 17 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

notificación personal a la dirección diagonal 54 # 17- 42 de la ciudad de Bogotá, o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

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

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

Dada en Bogotá, a los diecisiete (17) días del mes de febrero de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Laura Viviana Suárez Murcia– Abogado Contratista-DICV

Revisó: Viviana Andrea Velásquez Rodríguez– Abogada Contratista-DICV *WCVR*

