

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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

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

CONSIDERANDO QUE:

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

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025¹, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-29993 del 18 de junio de 2024**, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Así mismo se comunicó al quejoso y al administrador y/o representante legal mediante radicado **2-2024-29995 y 2-2024-29994 del 18 de junio de 2024**.

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora describió el traslado de la queja mediante radicado **No. 1-2024-25398 del 5 de julio de 2024**.

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

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

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

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

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

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

“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: *Las zonas comunes no esenciales no han sido entregados. El primer apartamento fue entregado aproximadamente en mayo de 2022.*

HALLAZGOS**1. No hay entrega de zonas comunes:**

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

Los copropietarios manifiestan que, hasta la fecha de la visita técnica, no se han hecho entrega de las áreas comunes esenciales de manera formal.

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

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

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

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

3. Humedad en el sótano de la edificación

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sísmo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título

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

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

H.2.3-AGUA SUBTERRÁNEA

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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

4. Puertas parqueaderos, dificultad de apertura y cierre

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

Título II PARA LA SEGURIDAD 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.

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

PUERTAS" CAPITULO III "AMBIENTES INTERIORES ACCESIBILIDAD: ENTRADAS Y

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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

7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado.**7.1. Primer piso**

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

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

Por lo tanto, No cumple con lo ofertado en planos, y debe cumplir con lo que señala el Art. 7 de la Ley 400 de 1997.

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

También se debe dar cumplimiento el Decreto 1108 de 2000

ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.

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

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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

7.2. Escalera primer piso a semisótano.

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

DECRETO 340 DE 2012

K.3.8.3.9 Pasamanos mayor de 0.95 m.

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

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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

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

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

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

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

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 2571 del 15 de diciembre de 2025**, ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4**, y representada legalmente por **RICARDO HENRY PERDOMO PERDOMO** (o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada y al administrador, representante legal y/o apoderado del proyecto de vivienda en su condición de quejoso, a través de correo electrónico de fecha **22 de diciembre de 2025**, según **ID MENSAJE 269221, 269222 y 269223** de la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72**.

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

Mediante radicado **No. 1-2026-1453 de fecha 15 de enero de 2026**, la sociedad enajenadora presentó escrito solicitando sea tenido en cuenta lo presentado en correos de fecha 23 de octubre de 2025 y 10 de noviembre de 2025 como Descargos dentro de la presente actuación.

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

A través de radicado No. 2-2026-10100 de fecha 18 de febrero de 2026, este Despacho le dio respuesta al investigado manifestándole que lo radicado por este sería tenido en cuenta al momento de evaluar la decisión de fondo.

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su Resolución, esta 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 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: “(...) *iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda **o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones (...)***”

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4**, y representada

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

legalmente por **RICARDO HENRY PERDOMO PERDOMO** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR JOHANNA III**.

2. Desarrollo de la actuación

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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

3. Análisis probatorio

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

Este Despacho precisa que inició la presente investigación, debido a que en el Informe de verificación de hechos No. **24-673 del 20 de diciembre de 2024**, se determinó que los hallazgos: **“1. No hay entrega de zonas comunes”, “3. Humedad en el sótano de la edificación”, “4. Puertas parqueaderos, dificultad de apertura y cierre”, “7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado”, (“7.1. Primer piso” y “7.2. Escalera primer piso a semisótano”**, constituye deficiencias constructivas **GRAVES** respectivamente. Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del Decreto Distrital 653 de 2025.

La sociedad enajenadora recorrió la queja mediante radicado **No. 1-2024-25398 del 5 de julio de 2024**, ahora bien, respecto del radicado No. **1-2026-1453, de fecha 15 de enero de 2026**, mediante el cual la sociedad enajenadora manifiesta que a través de correo electrónico del 23 de octubre de 2025 presentó Descargos que fueron devueltos el 24 de octubre de 2025, en razón a que esta entidad por intermedio del correo servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co informó que los anexos no podían ser visualizados, La sociedad señala que posteriormente, mediante correo electrónico del 10 de noviembre de 2025, volvió a radicar la petición.

En consecuencia, y en aras de garantizar el derecho de defensa y el debido proceso, esta Dirección realizó la verificación correspondiente con el área de Servicio al Ciudadano dependencia encargada de la radicación de quejas, encontrando que el correo del 10 de noviembre de 2025, al cual hace referencia el investigado en el citado radicado, fue devuelto el 14 de noviembre de 2025, otorgándose un término de diez (10) días hábiles para que aclarara la petición, toda vez que los anexos allegados no podían ser descargados.

No obstante, solo hasta el 15 de enero de 2026, fecha en la cual se radicó el escrito bajo el No. 1-2026-1453, el investigado volvió a pronunciarse, aportando en esa oportunidad los documentos que pretendía hacer valer como soporte de sus Descargos.

Dado lo anterior, aun en el evento de que el escrito de Descargos hubiera sido presentado el 23 de octubre de 2025, este resultaría extemporáneo, toda vez que el auto de apertura

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

fue notificado mediante aviso el 30 de septiembre de 2025. En consecuencia, al contabilizar los términos legales correspondientes, el plazo para presentar Descargos vencía el 22 de octubre de 2025.

De igual forma, en lo que respecta a los alegatos de conclusión, el auto de cierre de la etapa probatoria fue comunicado el 22 de diciembre de 2025. En consecuencia, una vez contabilizado el término correspondiente, la oportunidad para presentarlos vencía el 7 de enero de 2026. No obstante, el escrito al que se hace referencia el investigado fue radicado bajo el No. 1-2026-1453 el 15 de enero de 2026, esto es, con posterioridad al vencimiento del término legal establecido.

En lo que respecta a las pruebas aportadas dentro del escrito radicado bajo el **No. 1-2026-1453 el 15 de enero de 2026**, si bien fueron allegadas de manera extemporánea, esta Dirección procederá a incorporarlas al proceso y serán tenidas en cuenta y valoradas para la toma de decisión de fondo, garantizando los principios de debido proceso y derecho de defensa, en los siguientes términos:

La sociedad enajenadora dentro de lo aportado mediante radicado **No. 1-2026-1453 el 15 de enero de 2026**, aportó las siguientes pruebas:

- ACTA DE ENTREGA Y RECIBO AREAS COMUNES EDIFICIO MULTIFAMILIAR “JOHANNA III” de fecha 23 de octubre de 2024.
- Registro fotográfico
- Acta de arreglos en zonas comunes de fecha 20, 27, 29 de julio de 2024 y 2 de agosto de 2024
- Registro de video.

Con respecto a la prueba denominada **“ACTA DE ENTREGA Y RECIBO ÁREAS COMUNES EDIFICIO MULTIFAMILIAR ‘JOHANNA III’”**, de fecha 23 de octubre de 2024, se observa que, si bien se llevó a cabo una reunión con la mayoría de los copropietarios y con los representantes de la sociedad enajenadora, en la cual esta última manifestó su intención de efectuar la entrega de las zonas comunes, al revisar el contenido del acta suscrita se evidencia que, aunque se hizo entrega de documentos tales como escrituras públicas, planos y memorias, se dejaron consignadas diversas observaciones, lo que implica que la entrega no se materializó de manera plena ni definitiva, quedando inconclusa.

Ahora bien, en lo que respecta al registro fotográfico y de video allegado por la investigada, se advierte que en dichos medios no se logra evidenciar de manera clara la subsanación de los hallazgos que dieron lugar a la apertura de la presente investigación. En consecuencia, tales elementos no resultan suficientes para desvirtuar los hechos objeto de análisis, máxime cuando dentro del expediente no obra constancia o acta de recibo a

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

satisfacción de los trabajos ejecutados, suscrita por el administrador y/o el representante legal del proyecto de vivienda.

Por último, en relación con las Actas de arreglos en zonas comunes de fechas 20, 27 y 29 de julio de 2024, así como del 2 de agosto de 2024, se observa que estas hacen referencia a intervenciones efectuadas con anterioridad a la visita técnica realizada el 19 de septiembre de 2024, la cual dio lugar al Informe de Verificación de Hechos No. 24-673.

En ese sentido, la documentación aportada por la investigada no desvirtúa los hallazgos evidenciados en dicha visita técnica, que fueron precisamente los que dieron origen a la presente investigación.

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

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 653 de 2025 a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, documento que se basa en la visita de inspección realizada por un equipo de profesionales idóneos con los que cuenta la Entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

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

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

De igual manera es de indicar que los conceptos emitidos en el informe son una prueba documental, producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto Distrital 653 de 2025.

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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

4. Descargos y Alegatos

La sociedad enajenadora presentó escrito radicado bajo el No. 1-2026-1453 el 15 de enero de 2026, en el cual allegó como anexos: (i) el “Acta de Entrega y Recibo Áreas Comunes Edificio Multifamiliar ‘JOHANNA III’” de fecha 23 de octubre de 2024; (ii) registro fotográfico; (iii) actas de arreglos en zonas comunes de fechas 20, 27 y 29 de julio de 2024 y 2 de agosto de 2024; y (iv) registro de video.

No obstante, en lo que respecta al acta de entrega de las zonas comunes, se evidencia que con la documentación aportada no se acredita la entrega efectiva de estas, toda vez que en el referido documento se dejaron consignadas observaciones cuya subsanación no se encuentra demostrada dentro del expediente.

En consecuencia, la información suministrada no resulta suficiente para tener por superado en su totalidad el hallazgo, manteniéndose vigente las observaciones hasta tanto se allegue evidencia clara, expresa y verificable del cierre efectivo y recibido a satisfacción por parte del administrador y /o representante legal del proyecto de vivienda.

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

En el presente caso, de conformidad con la visita técnica practicada el diecinueve (19) de septiembre de 2024, que dio lugar al Informe de Verificación de Hechos No. 24-673, de fecha veinte (20) de diciembre de 2024, se constató la existencia de deficiencias constructivas, consistentes en la falta de entrega de zonas comunes, presencia de humedades en el sótano de la edificación, dificultad para abrir y cerrar las puertas del parqueadero, así como modificaciones en las zonas comunes respecto a lo inicialmente ofertado.

Asimismo, no obra en el expediente prueba alguna que permita acreditar que dichos trabajos hayan sido efectivamente ejecutados por la sociedad enajenadora.

En razón a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Dirección está encaminado a verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 653 de 2025, en armonía con lo estipulado en el CPACA y demás normas relacionadas.

En mérito de lo expuesto, esta Dirección concluye que en la presente actuación administrativa se encuentra demostrada la trasgresión de la normatividad aplicable, conforme quedó consignado en el Informe de Verificación de Hechos **24-673 del 20 de diciembre de 2024**, documento que fue elaborado de manera lícita, conforme a los parámetros previstos en el CPACA y el Decreto Distrital 653 de 2025, y que no fue desvirtuado por la investigada a lo largo de la actuación administrativa.

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

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

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

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

De igual forma, la sociedad enajenadora, como pudo evidenciarse, presentó alegatos de conclusión dentro del término establecido y reiteró los mismos argumentos expuestos en los descargos, los cuales fueron desvirtuados en los párrafos anteriores.

De lo expuesto es dable concluir que para el momento de expedición del presente acto administrativo no se logró demostrar la inexistencia y/o superación total de los hechos investigados, analizadas las pruebas en conjunto se demostró que el Despacho conserva

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

competencia temporal para imponer orden de hacer, se comprobó la existencia de afectaciones graves y la sociedad enajenadora no aportó pruebas fehacientes que puedan demostrar la inexistencia y/o superación total de las mismas. Por lo anterior, se impondrá orden de hacer frente a los hallazgos investigados, teniendo en cuenta la conducta asumida por la sociedad enajenadora.

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

“En efecto, la jurisprudencia de esta Corte ha establecido que el derecho fundamental a la vivienda digna conlleva la obligación correlativa, a cargo del Estado, de garantizar que las personas residan en viviendas que se ubiquen en lugares en donde la seguridad e integridad de sus habitantes no estén amenazadas²”.

“Alcance del derecho a la vivienda digna:

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

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

(...). De igual manera, ha establecido que este derecho no debe contener una interpretación restrictiva, la cual lo limite simplemente a contar con un “techo por encima

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

de la cabeza”, sino que este debe implicar el “derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”.

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

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

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

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

En conclusión, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4**, y representada legalmente por **RICARDO HENRY PERDOMO PERDOMO** (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas de carácter graves existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR JOHANNA III**, consistente en **“1. No hay entrega de zonas comunes”, “3. Humedad en el sótano de la edificación”, “4. Puertas parqueaderos, dificultad de apertura y cierre”, “7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado”, (“7.1. Primer piso” y “7.2. Escalera primer piso a semisótano”**, de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

5. Fundamento Normativo de la decisión

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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.

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

De conformidad con el Informe de verificación de hechos No. **24-673 del 20 de diciembre de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hallazgo **“1. No hay entrega de zonas comunes”, “3. Humedad en el sótano de la edificación”, “4. Puertas parqueaderos, dificultad de apertura y cierre”, “7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado”, (“7.1. Primer piso” y “7.2. Escalera primer piso a semisótano”** constituye deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afecta el uso y habitabilidad del inmueble, además no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

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

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

- **DECRETO DISTRITAL 653 DE 2025**

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

“Artículo 112. *Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente título, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:*

(...)

Deficiencia constructiva: *Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

(...)

Desmejoramiento de especificaciones: *Es la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa una desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y modelos de contratos.*

(...)

Afectaciones graves: *Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, (...)*

1. No hay entrega de zonas comunes:

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

3. Humedad en el sótano de la edificación

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

Especial (véase el numeral H.3.1.1) se debe cumplir lo indicado en el numeral H.2.2.3.

H.2.3-AGUA SUBTERRÁNEA

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

4. Puertas parqueaderos, dificultad de apertura y cierre

Título II PARA LA SEGURIDAD 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.

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

PUERTAS" CAPITULO III "AMBIENTES INTERIORES ACCESIBILIDAD: ENTRADAS Y

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

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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

7. Cambios en zonas comunes con respecto a lo ofertado.**7.1. Primer piso**

Por lo tanto, No cumple con lo ofertado en planos, y debe cumplir con lo que señala el Art. 7 de la Ley 400 de 1997.

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

También se debe dar cumplimiento el Decreto 1108 de 2000

ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.

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

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

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

7.2. Escalera primer piso a semisótano.

DECRETO 340 DE 2012

K.3.8.3.9 Pasamanos mayor de 0.95 m.

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

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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

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

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

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

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

6. Graduación de la sanción.

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

901033170-4, presentara escritos en donde reconociera o aceptara la infracción, por ende, no existe reconocimiento ni aceptación expresa de la comisión de la infracción por parte del investigado, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

7. Indexación de la multa a imponer

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat³.

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

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

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

*Sin embargo, la sala reitera, 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.**” (Negritas y subrayas fuera de texto).*

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

³ el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013)

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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

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.

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 norma⁴; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa, al no haberse acogido el investigado a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción así:

Multa por valor de **SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$77.400) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$17.282.635) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4**.

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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

$$\text{VP} = (\text{VH}) \$77.400 \frac{(\text{IPC-F}) 154,07}{(\text{IPC-I}) 0,69} = \$ 17.282.635$$

8. Órdenes y Requerimientos

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

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4**, y representada legalmente por **RICARDO HENRY PERDOMO PERDOMO** (o quien haga sus veces), multa por valor de **SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$77.400) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$17.282.635) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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

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

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

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada el día hábil siguiente a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato de Conceptos Varios" al correo electrónico cobopersuasivo@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

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

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 remitido.

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 SEPTIMO: **Notificar** el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA JESSIKA SAS**, identificada con **NIT 901033170-4**, y representada legalmente por **RICARDO HENRY PERDOMO PERDOMO** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, mediante citación para notificación personal a la Tv 96 B No. 20 C – 22 de la ciudad de Bogotá y al correo electrónico riperme1ltda@hotmail.com, de acuerdo a la consulta en el RUES del 27 de enero de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

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

ARTÍCULO NOVENO: **Notificar** el contenido de la presente Resolución al propietario del apartamento 301 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR JOHANNA III**, en su calidad de quejoso, al correo electrónico edmultifamiliarjohannaiii@gmail.com o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO DÉCIMO: Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante este Despacho y el de Apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término

RESOLUCIÓN No. 155 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

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

de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

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

