



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Fecha: 2023-06-11 14:08:40
Folios: 27
Asuntos: 27
Asunto: AVISO RESOLUCION 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026
EXPEDIENTE 1-2023-39234-1
Destino: PRACTIKA 10 S.A.S.
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: DIR. INVESTIGACIONES

2-2026-40728



Bogotá D.C.

Señor(a):

PRACTIKA 10 S A S - EN LIQUIDACION
Representante Legal y/o quien haga sus veces
Transversal 27 A # 53 B - 19
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 214 del 12 de marzo de 2026**
Expediente No: **1-2023-39234-1**

Respetado(a) Señor(a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra de la **RESOLUCIÓN No. 214 del 12 de marzo de 2026** proferida por la Dirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se informa al notificado que, contra al 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, por escrito 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.

De conformidad con el artículo 81 del CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, mediante manifestación expresa que podrá ser remitida al correo electrónico: ventanilladecorrespondencia@habitabogota.gov.co

El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Al notificado se le hace entrega de una (1) fotocopia gratuita del citado acto administrativo, así como la queja y el informe de verificación de hechos.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO
Subsecretario de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda

Elaboró: Tammy Rozenboim Matiz – Abogado Contratista **TDM**
Revisó: Diego Felipe López – Abogado Contratista **DFL**
Anexo: 27 Folios

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co



RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

CONSIDERANDO QUE:

La Subdirección hoy Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja **1-2023-39234 del 20 de septiembre de 2023**, presentada por **ELIZABETH RINCON CORREDOR**, en calidad de administradora y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas comunes** de dicho inmueble, ubicado en la **Calle 140 # 22-23** de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S EN LIQUIDACIÓN**, identificada con **NIT. 900.343.276-2**, y representada legalmente por **GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2023-39234 -1**.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora, es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **2015023**.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, mediante comunicación con radicado **2-2023-71455 del 5 de octubre de 2023**, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que, en el término de diez (10) días hábiles, de manera puntual se pronunciara sobre los hechos denunciados en la queja. De igual forma, dicho traslado fue comunicado a la quejosa con el radicado **2-2023-71177 del día 5 de octubre de 2023**.

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

De conformidad con lo establecido en el **artículo 115 del Decreto 653 de 2025**, esta entidad mediante radicados **2-2023-76366 del 1 de noviembre de 2023** y **2-2023-76366 del 1 de noviembre de 2023**, la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat le comunicó a la sociedad enajenadora y al quejoso, respectivamente, que el **22 de noviembre de 2023 a las 9:00 a.m.** horas, se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

Dicha visita se llevó a cabo y a la misma asistieron los ciudadanos **ELIZABETH RINCÓN CORREDOR**, en calidad de quejosa, y por parte de la enajenadora, no se presentó representante alguno, como consta en la respectiva acta de visita.

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

"(...) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O AREAS COMUNES: marzo de 2021

HALLAZGOS

1. Muros y cubierta en la terraza:

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

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

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

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

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

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

2. Barandas en cubierta:

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

Sección B.10.4 ANTEPECHOS

En esta sección se especifican los requisitos mínimos que deben cumplir los antepechos.

ARTÍCULO B.10.4.1. *Todo antepecho que se coloque debe resistir una fuerza mínima de 75 kg/m aplicada en cualquier punto de su trayecto y en cualquier dirección.*

ARTÍCULO B.10.4.2. *Se prohíbe la construcción de antepechos o barandas con vidrios u otro material quebradizo como único componente.*

ARTÍCULO B.10.4.3. *Se deben colocar antepechos o medios similares de protección en todos los sitios donde un nivel de piso se localice a más de 1 m sobre el nivel del piso adyacente.*

ARTÍCULO B.10.2.5. *Cercado de techos transitables.*

Un techo o una azotea transitable, de fácil acceso mediante obras fijas, debe cercarse con baranda o parapeto de una altura mínima de 90 cm.

3. Filtraciones en cubierta:

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

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

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

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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

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

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

4. Rejillas metálicas:

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

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

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

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

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

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

5. Bordillos en terraza:

Se realiza el recorrido de verificación de hechos y se observó que existe varios bordillos que obstruye el paso y la libre circulación en el área. Esto se implantó con el fin de que al momento de que haya empozamiento de agua, no pase a la parte interna del edificio.

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

NSR-10

Título K – Requisitos Complementarios

Capítulo K.3 – Requisitos Zonas Comunes

K.3.2 – requisitos Generales

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

Decreto 1538 de 2005:

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

"Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997"; que en sus artículos, señala:

ARTÍCULO 1°. AMBITO DE APLICACIÓN. Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:

...
b) El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.

ARTÍCULO 2°. DEFINICIONES. Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:

1. **Accesibilidad:** Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.
2. **Barreras físicas:** Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.
3. **Barreras arquitectónicas:** Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.

6. Cubierta del punto fijo:

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

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

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

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

7. Calentadores de gas:

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

4. MATERIALES Y EQUIPOS

Todos los materiales y equipos empleados en la construcción de instalaciones para suministro de gas deben cumplir con las normas técnicas referenciadas en este capítulo. El uso de estos materiales y equipos está supeditado a las recomendaciones y restricciones que señale el fabricante de los mismos.

El material de las tuberías debe resistir la acción del gas y del medio exterior con el que está en contacto; de lo contrario, las tuberías deben estar protegidas.

Los espesores de las paredes deben cumplir como mínimo las condiciones de ensayo de presión y de resistencia mecánica especificadas para cada material en la norma correspondiente.

4.5 REGULADORES

Los reguladores se deben seleccionar de acuerdo con el tipo de gas suministrado, atendiendo de manera particular las siguientes directrices:

- a) *Reguladores para instalaciones atendidas con gas natural cuyas características de funcionamiento estén de acuerdo con lo establecido en la Tabla 1 de la NTC 3727.*
- b) *Reguladores para instalaciones atendidas con GLP o gas natural y que forman parte de la instalación como reguladores de última etapa con limitador de venteo de acuerdo con la NTC 3293.*
- c) *Reguladores para instalaciones atendidas con GLP de media o baja presión que cumplan con los requisitos establecidos en la NTC 3873.*

8. Grietas en ventanería:

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

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

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

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

9. Red contra incendios:

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

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

La NSR-10 dispone lo siguiente:

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

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

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

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

- (a) En todos los pisos de las edificaciones del grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).
- (b) En todos los pisos subterráneos para uso como estacionamientos ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).

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

10. Escaleras:

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

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

J.4.9 – ESCALERAS:

J.4-14: Diagrama conceptual de la escalera tijera

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

11. Barandas en parqueaderos:

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

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

J.4.9 – ESCALERAS:

J.4-14: Diagrama conceptual de la escalera tijera

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

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

12. Escaleras en la recepción:

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

NSR-10

Título K – Requisitos Complementarios

Capítulo K.3 – Requisitos Zonas Comunes

K.3.2 – requisitos Generales

K.3.2.7 — SISTEMAS DE EVACUACIÓN PARA DISCAPACITADOS — Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso, egreso y la evacuación de emergencia de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada.

Decreto 1538 de 2005:

"Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997"; que en sus artículos, señala:

ARTÍCULO 1°. AMBITO DE APLICACIÓN. Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:

...

b) El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.

ARTÍCULO 2°. DEFINICIONES. Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:

1. **Accesibilidad:** Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.
2. **Barreras físicas:** Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.
3. **Barreras arquitectónicas:** Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.

13. Parqueaderos de primer piso:

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

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

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

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

14. Dimensiones de parqueaderos:

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

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

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

15. Cuarto de comunicaciones:

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

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

16. Señalización:

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

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

K.3.2 — REQUISITOS GENERALES

K.3.2.4 — SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN — Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere.

K.3.2.4.1 — Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación puedan encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro.

K.3.2.4.2 — Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

17. Pendiente de la rampa de sótano 1:

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

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

18. Cerchas en sótanos:

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

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

19. Pase de tubería en viga:

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

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

20. Muros en parqueaderos:

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

21. Tuberías en sótanos:

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

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

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

H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

22. Cuarto de bombas:

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

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

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

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

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

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

23. Tuberías en el cuarto de bombas:

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

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

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

VENTILACIÓN CUARTO DE MAQUINAS

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

Sección B.4.12 VENTILACIÓN NATURAL POR CONDUCTO

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

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

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

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

24. Desagüe en sótano:

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

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

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

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

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

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

25. Fisuras en viga:

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

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

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

ARTICULO 1º.- Objeto.- La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

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

C.9.5 – Control de deflexiones

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

26. Fachadas:

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

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

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

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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

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

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

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

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **1294 del 21 de noviembre de 2024**, fue citado para notificación personalmente a la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S EN LIQUIDACIÓN.**, el **2 de diciembre de 2024**, como consta en el acta de envío y entrega expedida por la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, con Id mensaje **182168**, recibido el mismo día, en razón a la no comparecencia del investigado, mediante correo electrónico de fecha **16 de diciembre de 2024** se realizó la notificación por aviso, como consta en el acta de envío y entrega expedida por la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, con Id mensaje **165658**, recibido el mismo día.

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

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

Dada la solicitud manifestada por la sociedad enajenadora, a través de consecutivo No. **2-2025-24863 19 de mayo de 2025** se citó al representante legal o quien haga las veces para que asistiera a audiencia de mediación, la cual se llevaría a cabo el **día 28 de mayo de 2025** a las **02:30 PM**. La anterior citación fue comunicada a través de correo electrónico el **día 19 de mayo de 2025**, como consta en el acta de envío y entrega expedida por la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, con Id mensaje **178259**, recibido el mismo día.

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

la audiencia de mediación programada para el día **28 de mayo de 2025** a las **02:30 PM**. Dicha citación fue comunicada a través de correo electrónico el día **19 de mayo de 2025**, como consta en el acta de envío y entrega expedida por la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, con Id mensaje **178261**, recibido el mismo día.

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

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

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

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

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su Resolución, 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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: **"(...) iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones (...)"**

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S EN LIQUIDACIÓN., identificada con NIT. 900.343.276-2 representada legalmente por GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA.**

2. Desarrollo de la actuación

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea." (Subrayas y negrillas fuera de texto)

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

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

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

3. Análisis probatorio

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

Este Despacho precisa que inició la presente investigación, debido a que en el Informe de verificación de hechos No. **23-701 del 6 diciembre de 2023**, se determinó que el hallazgo: **"3. Filtraciones en cubierta", "5. Bordillos en terraza", "9. Red contra incendios", "10. Escaleras", "11. Barandas en parqueaderos", "12. Escaleras en la recepción", "16. Señalización", "20. Muros en parqueados", "21. Tuberías en sótanos", "23. Tuberías en el cuarto de bombas", "24. Desagüe en sótano", y "26. Fachadas"**, constituyen afectación **GRAVE**, y el hecho **"25. Fisuras en viga"**, constituye afectación **GRAVISIMA**.

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 112 del Decreto Distrital 653 de 2025.

La sociedad enajenadora presentó **Descargos** dentro del término señalado para tal fin en el Auto de Apertura **1294 del 21 de noviembre de 2024**, con radicados **1-2025-1169 del 16 de enero de 2025** y **1-2025-25585 del 1 de julio de 2025**, no aportó ni solicitud pruebas:

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

“3. Filtraciones en cubierta”

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

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

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

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

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

no estamos de acuerdo en financiar la intervención.

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

“5. Bordillos en terraza”

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

“9. Red contra incendios”

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

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

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

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

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

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

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

“10. Escaleras”

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

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

"11. Barandas en parqueaderos"

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

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

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

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

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

"12. Escaleras en la recepción"

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

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

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

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

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

"16. Señalización"

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

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

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

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

"20. Muros en parqueaderos"

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

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

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

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

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

"21. Tuberías en sótanos"

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

"23. Tuberías en el cuarto de bombas"

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

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

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

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

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

"24. Desagüe en sótano"

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

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

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

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

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

"25. Fisuras en viga"

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

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

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

125

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

Manifiesta estar de acuerdo con lo propuesto.

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

"26. Fachadas"

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

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

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

No obstante, no obra en el expediente prueba fehaciente que permita establecer que las adecuaciones referidas hayan sido efectivamente ejecutadas, de modo que se tenga certeza sobre la subsanación de los hallazgos advertidos, toda vez que el investigado no aportó material probatorio adicional que acredite dicha circunstancia.

Ello cobra especial relevancia si se tiene en cuenta que, dentro de la visita técnica que sirvió de insumo para el Informe de Verificación de Hechos No. 23-701 del 6 diciembre de 2023, se dejó como hallazgos **“3. Filtraciones en cubierta”, “5. Bordillos en terraza”, “9. Red contra incendios”, “10. Escaleras”, “11. Barandas en parqueaderos”, “12. Escaleras en la recepción”, “16. Señalización”, “20. Muros en parqueados”, “21. Tuberías en sótanos”, “23. Tuberías en el cuarto de bombas”, “24. Desagüe en sótano”, y “26. Fachadas”,** constituyen afectación GRAVE, y el hecho **“25. Fisuras en viga”**, constituye afectación GRAVISIMA.

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

4. Descargos

La sociedad enajenadora presentó los descargos dentro del término señalado para tal efecto en el Auto de Apertura No. 1294 del 21 de noviembre de 2024, los cuales fueron remitidos mediante correo electrónico de fecha 16 de enero de 2025 y radicados bajo los números 1-2025-1169 del 16 de enero de 2025 y 1-2025-25586 del 6 de mayo de 2025.

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

Igualmente, conforme a lo acordado en la audiencia de mediación llevada a cabo el día 28 de mayo de 2025, la sociedad enajenadora no logró demostrar el cumplimiento de los compromisos allí adquiridos.

Por el contrario, la parte quejosa, mediante radicado No. 1-2025-43726 del 20 de agosto de 2025, informó que, a la fecha, no se ha presentado subsanación alguna por parte de la enajenadora respecto de los hechos y obligaciones objeto de acuerdo.

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

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

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

En razón a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Dirección está encaminado a verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 653 del 2025, en armonía con lo estipulado en el CPACA y demás normas relacionadas.

En mérito de lo expuesto, esta Dirección concluye que en la presente actuación administrativa se encuentra demostrada la trasgresión de la normatividad aplicable, conforme quedó consignado en el Informe de Verificación de Hechos **23-701 del 6**

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

diciembre de 2023, documento que fue elaborado de manera lícita, conforme a los parámetros previstos en el CPACA y el Decreto Distrital 653 de 2025, y que no fue desvirtuado por la investigada a lo largo de la actuación administrativa.

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

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

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

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

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

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

Por lo anterior, se impondrá sanción administrativa frente a los hallazgos investigados, teniendo en cuenta la conducta asumida por la sociedad enajenadora.

En consonancia con lo anterior es importante traer a colación que esta Entidad tiene como objetivo garantizar que los enajenadores y arrendadores de vivienda cumplan con la normatividad exigida por la Constitución y las leyes que regulan su actividad. Lo anterior,

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

a fin de garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna, de tal manera que dicho derecho no está sujeto a la libre disposición de las personas, dado que su vulneración o inobservancia podría acarrear consecuencias desfavorables en contra de la seguridad e integridad de quienes habitan un inmueble. Así ha sido reconocido por la Corte Constitucional Colombiana en sentencias T - 420 de 2018, T-341 de 2016, T-698 de 2015, T-760 de 2015, T-526 de 2012, T-109 de 2011 y T-199 de 2010 al señalar:

"En efecto, la jurisprudencia de esta Corte ha establecido que el derecho fundamental a la vivienda digna conlleva la obligación correlativa, a cargo del Estado, de garantizar que las personas residan en viviendas que se ubiquen en lugares en donde la seguridad e integridad de sus habitantes no estén amenazadas¹".

"Alcance del derecho a la vivienda digna:

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

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

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

5. Fundamento Normativo de la decisión

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

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyos hallazgos fueron verificados

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

en el Informe de Verificación de Hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

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

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

En ese orden, esta Subdirección observa que con el hallazgo **“3. Filtraciones en cubierta”, “5. Bordillos en terraza”, “9. Red contra incendios”, “10. Escaleras”, “11. Barandas en parqueaderos”, “12. Escaleras en la recepción”, “16. Señalización”, “20. Muros en parqueados”, “21. Tuberías en sótanos”, “23. Tuberías en el cuarto de bombas”, “24. Desagüe en sótano”, y “26. Fachadas”,** constituyen afectación GRAVE, y el hallazgo **“25. Fisuras en viga”,** constituye afectación GRAVISIMA, se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

- **DECRETO DISTRITAL 653 de 2025**

“Artículo 2°. Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:

(...)

Deficiencia constructiva: Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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...”

Afectaciones gravísimas: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones estructurales o que amenacen ruina en todo o parte de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes o que ponga en peligro la vida de las personas.

3. Filtraciones en cubierta:

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

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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

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

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

TÍTULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPÍTULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TÍTULO IX

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

CAPÍTULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

5. Bordillos en terraza:

NSR-10

Título K – Requisitos Complementarios

Capítulo K.3 – Requisitos Zonas Comunes

K.3.2 – requisitos Generales

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

Decreto 1538 de 2005:

"Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997"; que, en sus artículos, señala:

ARTÍCULO 1°. AMBITO DE APLICACIÓN. *Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:*

...

b) *El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.*

ARTÍCULO 2°. DEFINICIONES. *Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:*

1. *Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.*

2. *Barreras físicas: Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.*

3. *Barreras arquitectónicas: Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.*

9. Red contra incendios:

La NSR-10 dispone lo siguiente:

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

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

(a) *Como mínimo se contará con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes cuando haya unidades de vivienda clasificada en este grupo localizadas*

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

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

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

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

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

(a) En todos los pisos de las edificaciones del grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

(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.Escaleras:

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

J.4.9 – ESCALERAS:

J.4-14: Diagrama conceptual de la escalera tijera

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

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

11.Barandas en parqueaderos:

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

J.4.9 – ESCALERAS:

J.4-14: Diagrama conceptual de la escalera tijera

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

- (a) Se encuentran a una altura entre 0.85 m y 0.95m m desde el piso, siendo permitidos pasamanos adicionales a una altura menor o mayor.
- (b) Son continuos a lo largo de cada tramo, incluyendo a los descansos, y se prolongan 0,30 m más en los extremos de ambos lados.
- (c) No tienen proyecciones laterales superiores a 115 mm.

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

12. Escaleras en la recepción:

NSR-10

Titulo K – Requisitos Complementarios

Capítulo K.3 – Requisitos Zonas Comunes

K.3.2 – requisitos Generales

K.3.2.7 — SISTEMAS DE EVACUACIÓN PARA DISCAPACITADOS — Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso, egreso y la evacuación de emergencia de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada.

Decreto 1538 de 2005:

“Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997”; que en sus artículos, señala:

ARTÍCULO 1°. AMBITO DE APLICACIÓN. Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:

...

b) El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.

ARTÍCULO 2°. DEFINICIONES. Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:

1. **Accesibilidad:** Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.
2. **Barreras físicas:** Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.
3. **Barreras arquitectónicas:** Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.

16. Señalización:

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

K.3.2 — REQUISITOS GENERALES

K.3.2.4 — SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN — Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere.

K.3.2.4.1 — Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación puedan

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro.

K.3.2.4.2 — Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen los riesgos de confusión y el peligro resultante para las personas que busquen escapar del fuego o de otra emergencia, así como para evitar que se llegue a espacios que no conduzcan a una salida.

K.3.2.4.3 — Todos los medios de evacuación deben estar provistos de iluminación artificial y de emergencia.

20.Muros en parqueaderos:

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

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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

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

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

21.Tuberías en sótanos:

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

H.6.5 — EMPUJES DEBIDOS AL AGUA

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

23. Tuberías en el cuarto de bombas:

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

VENTILACIÓN CUARTO DE MAQUINAS

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

Sección B.4.12 VENTILACIÓN NATURAL POR CONDUCTO

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

24.Desagüe en sótano:

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

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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

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

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

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

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

25.Fisuras en viga:

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

ARTICULO 1°.- Objeto.- La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

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

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

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

C.9.5 – Control de deflexiones

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

26.Fachadas:

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

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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

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

CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

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

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de los hallazgos “3. Filtraciones en cubierta”, “5. Bordillos en terraza”, “9. Red contra incendios”, “10. Escaleras”, “11. Barandas en parqueaderos”, “12. Escaleras en la recepción”, “16. Señalización”, “20. Muros en parqueados”, “21. Tuberías en sótanos”, “23. Tuberías en el cuarto de bombas”, “24. Desagüe en sótano”, “26. Fachadas”, que constituyen afectación GRAVE, y para el hecho; “25. Fisuras en viga”, que constituye afectación GRAVISIMA, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA** quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

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

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete (7) condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en **"3. Filtraciones en cubierta", "5. Bordillos en terraza", "9. Red contra incendios", "10. Escaleras", "11. Barandas en parqueaderos", "12. Escaleras en la recepción", "16. Señalización", "20. Muros en parqueaderos", "21. Tuberías en sótanos", "23. Tuberías en el cuarto de bombas", "24. Desagüe en sótano", "26. Fachadas",** que constituyen afectación **GRAVE**, y para el hecho; **"25. Fisuras en viga"**, que constituye afectación **GRAVISIMA**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **23-701 del 6 diciembre de 2023** situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados, al verse afectada la habitabilidad y uso adecuado del inmueble.

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

C. Reincidencia en la comisión de la infracción: Consultadas las bases de datos de esta Dirección, no se evidencia que la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S EN LIQUIDACIÓN., identificada con NIT. 900.343.276-2**, se le haya sancionado por conductas iguales a la que es objeto de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

D. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S EN LIQUIDACIÓN., identificada con NIT. 900.343.276-2**, incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

E. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S EN LIQUIDACIÓN., identificada con NIT. 900.343.276-2**, haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

F. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes. Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S EN LIQUIDACIÓN., identificada con NIT. 900.343.276-2**, conlleva a la vulneración concreta de obligaciones, y/o prohibiciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que 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 **PRACTIKA 10 S.A.S EN LIQUIDACIÓN., identificada con NIT. 900.343.276-2**, presentara escritos en donde reconociera o aceptara la infracción, por ende, no existe reconocimiento ni aceptación expresa de la comisión de la infracción por parte del investigado, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

7. Indexación de la multa a imponer

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

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

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat².

² el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013)

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

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

*Sin embargo, la sala reitera, 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:

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

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

Por lo tanto, de acuerdo con la 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 norma³; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa, al no haberse acogido el investigado a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción así:

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

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

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja

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

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

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

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

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

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **PRACTIKA 10 S.A.S EN LIQUIDACIÓN.**, identificada con NIT. 900.343.276-2 representada legalmente por **GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) meses (calendario)** siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo **“3. Filtraciones en cubierta”, “5. Bordillos en terraza”, “9. Red contra incendios”, “10. Escaleras”, “11. Barandas en parqueaderos”, “12. Escaleras en la recepción”, “16. Señalización”, “20. Muros en parqueados”, “21. Tuberías en sótanos”, “23. Tuberías en el cuarto de bombas”, “24. Desagüe en sótano”, “26. Fachadas”, “25. Fisuras en viga”,** evidenciados en el proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA**, ya que dicha afectación constituye deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** y **GRAVISIMO**, que afectan las

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **23-701 del 6 diciembre de 2023**. Lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **PRACTIKA 10 S.A.S EN LIQUIDACIÓN., identificada con NIT. 900.343.276-2 representada legalmente por GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

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

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

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde que se hizo exigible la obligación y hasta cuando se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 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 **PRACTIKA 10 S.A.S EN LIQUIDACIÓN., identificada con NIT. 900.343.276-2 representada legalmente por GLORIA PATRICIA BLANDON JEREZ** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, a los correos electrónicos esantacruzsilva@yahoo.com y qujimenez1214@gmail.com, autorizado con el radicado

RESOLUCIÓN No. 214 DEL 12 DE MARZO DE 2026

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

No. 1-2025-1169 del 16 de enero de 2025 o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

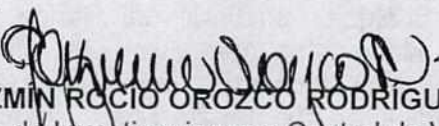
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la administradora y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAVALA STANZA**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico edificiokavalastanza@gmail.com, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.


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

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

Dada en Bogotá, a los doce (12) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRIGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon Fredy Gómez Trujillo– Abogado Contratista-DICV 

Revisó: Luz Inés Sandoval E– Abogada Contratista-DICV 