

AUTO No. 1452 DEL 5 DE JUNIO DE 2026

Pág. 1 de 20

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE

La Subdirección hoy Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió el conocimiento de la queja **1-2025-29406 del 26 de mayo de 2025**, presentada por **MARIA CAMILA RAMOS**, en calidad de propietaria del apartamento 2004 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CITADINNO**, ubicado en **carrera 13 # 33 A - 10** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **PROKSOL S.A.S.**, identificada con **NIT 900.035.722-5**, representada legalmente **FRANCISCO JAVIER PLATA MUÑOZ** (o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en las zonas comunes del inmueble ubicado en el proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-29406-1**.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la referida sociedad es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y que le fue otorgado el registro de enajenación **2012236**.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025¹, mediante comunicación con radicado **2-2025-31275 de 13 de junio de 2025** se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que, en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. A su vez, dicho traslado fue al quejoso y a la administración bajo radicado **2-2025-31274 y 2-2025-31273, de la misma fecha**.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora NO emitió respuesta al traslado de la queja.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-36082, 2-2025-36088 y 2-2025-36092 de 05 de noviembre de 2025** le comunicó a la sociedad enajenadora, a la administración y a la copropietaria del proyecto de vivienda en su calidad de quejosa del proyecto de vivienda, respectivamente, que el **7 de julio de 2025 a las**

¹ "Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat".

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

10:00 a.m. horas, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **GLORIA ENILSE ANDRES PARRA QUIROS**, en calidad de administradora, **JEISSON DANIEL GARCIA** por parte de la enajenadora en calidad de autorizado, como consta en el acta de visita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **26-109 de 17 de abril de 2026**, en el cual se concluyó:

“FECHA DE ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES Y/O PRIVADAS: 13-18 y 27 de enero de 2025”.

HALLAZGOS

“1. FUNCIONAMIENTO DE ASCENSORES.

La que ja indica que, El edificio cuenta con 3 ascensores, de los cuales apenas se encuentran en funcionamiento dos de ellos, sin que para la copropiedad sea claro el motivo del porque hay un tercer ascensor fuera de funcionamiento y el cual en algunas ocasiones se evidencia prendido y ubicado en algunos pisos del edificio.

Durante la visita se verificó que los ascensores 1 y 3 se encuentran operativos y prestando servicio a todos los niveles del edificio.

El ascensor 2, según información suministrada por la administración y el enajenador, se encuentra en mantenimiento debido a actos de vandalismo ocurridos en diciembre de 2024, y aún no ha sido entregado formalmente a la copropiedad.

Se indicó adicionalmente que el ascensor 2 es utilizado de manera ocasional por la constructora para labores pendientes del proyecto. Se constató que los ascensores en funcionamiento cuentan con certificación vigente.

Desde el punto de vista operativo: Los ascensores 1 y 3 se encuentran en funcionamiento normal. No se evidencian condiciones que comprometan la seguridad de los usuarios, Sin embargo:

El ascensor 2 no ha sido entregado a la copropiedad

Se encuentra fuera de servicio desde diciembre de 2024

Continúa siendo utilizado por el enajenador para labores del proyecto

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Lo anterior evidencia que: El sistema de transporte vertical no se encuentra completo conforme al diseño del proyecto. Existe una limitación en la disponibilidad total del servicio proyectado. Se configura un incumplimiento en la entrega de un elemento esencial del edificio

Se evidencia que el sistema de transporte vertical no se encuentra completo conforme al diseño del proyecto, generando una limitación en la disponibilidad total del servicio proyectado.

Lo anterior incumple con lo establecido en:

ACUERDO 470 DE 2011 (marzo 14)

ARTICULO 20. REVISIÓN GENERAL ANUAL DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL EN EDIFICACIONES Y PUERTAS ELÉCTRICAS. Dentro del año siguiente a la expedición del presente Acuerdo, será obligación de las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizar la revisión general de los mismos. Para los años siguientes, esta revisión se efectuará en periodos no mayores a un (1) año.

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

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

PARAGRAFO 20. En ningún caso la revisión general anual reemplaza el mantenimiento preventivo que se debe realizar a los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, con la periodicidad establecida por las empresas fabricantes y/o instaladoras.

PARAGRAFO 30. Será obligación de los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas, ubicar a la entrada del aparato, en un lugar visible, la certificación de revisión general anual, una vez ésta se efectúe.

Teniendo en cuenta lo anterior, se configura como deficiencia constructiva, que, por corresponder a la no entrega de un elemento esencial del edificio y afectar su funcionamiento, se clasifica como AFECTACIÓN GRAVE.

2. ACABADOS DEPÓSITOS:

AUTO No. 1452 DEL 5 DE JUNIO DE 2026

Pág. 4 de 20

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

La que ja indica que, El proyecto ofreció para la compra en conjunto con los apartamentos, unos depósitos ubicados en múltiples pisos del edificio, principalmente el 6. En relación con este aspecto vemos con preocupación la mala calidad de la construcción de estos espacios y sobre todo los acabados inexistentes de los mismos, que distan mucho de lo ofrecido por la constructora al momento de la compra, siendo esto publicidad engañosa.

Se evidenció que los depósitos del piso 6 no cuentan con acabados, presentando muros en bloque a la vista y pisos sin terminación. Según las especificaciones técnicas del proyecto: Capítulo 2.5-Pañetes: los muros interiores deben estar pañetados, Condición que no se cumple.

"Numeral 2.4. MAMPOSTERIA, en su subíndice numeral 2.4.2. BLOQUE que detalla que para los muros divisorios interiores se utilizará Bloque N°4, lo que efectivamente se evidencia en los depósitos. Mas adelante en el capítulo numeral 2.5. PAÑETES dice explícitamente Muros interiores pañetados con lo cual se observa claramente una deficiencia en este punto.

Lo anterior incumple con lo establecido en:

ACUERDO 20 DE 1995

CAPÍTULO B.10

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS Y ACABADOS Sección B.10.3 ACABADOS *En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes.*

ARTÍCULO B. 10.3.1. Pañetes. *Para la adecuada interpretación de los requisitos que se especifican en este artículo, se adoptan las definiciones siguientes:*

Filo. Es el remate que debe darse al pañete en cambio de planos superiores de 180° o sea en las esquinas salientes.

Dilatación. Es el remate que debe darse al pañete en cambios de planos menores de 180° o sea en las esquinas entrantes.

PARAGRAFO B.10.3.1.1. General. *En este párrafo se especifican los requisitos generales para los pañetes de mortero a base de cemento portland y productos similares, tales como yeso, barro o arcilla.*

B.10.3.1.1.1. *A menos que se especifiquen usos especiales u otros revestimientos, debe pañetarse tanto el interior como el exterior de los muros que vayan a construirse, modificarse o repararse en una edificación.*

B.10.3.1.1.2. *El espesor del pañete debe ser el necesario para cumplir con los espesores de los muros y las dimensiones de los espacios indicados en los planos.*

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

B.10.3.1.1.3. Los pañetes deben tener espesores mínimos de 1/2 cm, excepto cuando se aplique sobre malla metálica, en cuyo caso debe tener por lo menos 1 cm de espesor

Teniendo en cuenta lo anterior, se configura como deficiencia constructiva; que, por corresponder a un incumplimiento de especificaciones sin afectar la habitabilidad esencial, se clasifica como AFECTACIÓN LEVE.

"2.1. FUNCIONAMIENTO DE ASCENSORES.

La que ja indica que, Adicionalmente las obras de impermeabilización de las terrazas ubicadas en los pisos 6 y 7 aparentemente están presentando problemas pues hay constantes filtraciones a través de la placa hacia los depósitos.

Durante el recorrido se hacen evidentes varias filtraciones y humedades, así como encharcamientos. Respecto a las filtraciones se puede apreciar que estas se encuentran bajo las zonas correspondientes a las terrazas del piso 7, y se presume por las evidencias encontradas que son filtraciones de placa; sin embargo también hay filtraciones que en el recorrido se pudieron determinar cómo provenientes de fugas encontradas en la tubería del sistema contraincendios que alimenta los aspersores del piso 6 en el área de depósitos la mayoría de ellas se aprecian en las uniones de la tubería y una de estas filtraciones se encuentra en la tubería sanitaria proveniente y descolgada bajo la placa del piso 7. Adicionalmente en las áreas comunes de circulación alrededor de la zona de depósitos se aprecian humedades en el cielo raso las cuales indica el enajenador que se encuentran bajo zonas de terrazas del piso 7.

Al revisar el piso 7 con el ánimo de determinar afectaciones de las humedades y filtraciones en el piso 6, se encuentran humedades también en las zonas comunes cercanas a la terraza y al interior de las mismas, se aprecia también que las jardineras que se encuentran en las terrazas no han tenido un buen mantenimiento y se encuentran con exceso de materia vegetal proveniente de las plantas que se encuentran al interior de dichas jardineras y adicionalmente con humedades en las zonas comunes interiores aledañas a las terrazas

Durante la visita técnica se evidencian filtraciones activas, humedades persistentes y encharcamientos en el área de depósitos del piso 6, provenientes de entre otros

Placa inferior de terrazas del piso 7

Fugas en el sistema contraincendios (aspersores)

Tubería sanitaria descolgada bajo la placa

Jardineras mal mantenidas con exceso de materia vegetal.

AUTO No. 1452 DEL 5 DE JUNIO DE 2026

Pág. 6 de 20

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

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

PROPOSITO Y ALCANCE

Sección A.1.1. PROPOSITO

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

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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

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

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

Sección B.4.2.1 GENERAL

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

PARAGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

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

TITULO II

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LAPROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO(1130)
ARTICULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

Teniendo en cuenta lo anterior, se configura como deficiencia constructiva, que, por afectar la salubridad, durabilidad y funcionamiento del inmueble, se clasifica como AFECTACIÓN GRAVE.

3. DUCTOS PARA LA DISPOSICIÓN DE BASURAS DE CADA PISO (SHUT DE BASURAS).

Se manifiesta en la queja: "Los ductos del edificio para disposición de basuras (shut) han estado clausurados sin ningún motivo aparente."

Durante la visita se evidenció que los ductos de disposición de residuos sólidos se encuentran clausurados por decisión de la administración, debido al uso inadecuado por parte de residentes y, principalmente del personal de obra vinculado al enajenador, quienes han utilizado el sistema para la disposición de escombros y residuos de construcción.

Este uso no corresponde a la destinación del sistema, el cual está diseñado para la disposición de residuos domésticos propios de la operación del edificio.

Como consecuencia de lo anterior, la administración procedió a la clausura del sistema, impidiendo su uso por parte de los residentes.

Registro fotográfico Barandas de escaleras en mal estado edificio NEW HOUSE

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Teniendo en cuenta lo anterior, no se evidencia una deficiencia constructiva en el sistema como tal; sin embargo, se identifica una afectación en su funcionalidad derivada del uso inadecuado por parte del enajenador y los residentes.

Teniendo en cuenta lo denunciado, consideramos necesario hacer claridad que la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de cinco o más inmuebles destinados a vivienda con carácter oneroso, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D.C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y los Decretos Distritales 419 y 121 de 2008, modificados por los Decretos Distritales 572 de 2015 y 578 de 2011, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes.

Una vez realizadas las precisiones normativas respectivas, es pertinente manifestarle que nuestras funciones de inspección, vigilancia y control tienen como fin último el de verificar si las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda cumplen con las especificaciones técnicas y de calidad ofrecidas en ventas, lo anterior dentro de los términos estipulados en las normas que regulan la materia, en especial se debe tener en cuenta lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 "Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat", que dispone

Parágrafo. La Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la secretaria Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.

En lo referente a las responsabilidades de la sociedad constructora y enajenadora por presuntas deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones, en lo de nuestra competencia, se debe tener en cuenta lo establecido en el Decreto 572 de 2015, "Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat" que en su Artículo 14° Oportunidad para imponer sanciones y órdenes.

Por tal razón, no es calificado dentro del informe porque no se puede definir una deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

4. SEGURIDAD DEL EDIFICIO

La que ja indica que, La administración encargada ha tomado medidas extremas en temas relacionados con los ductos y la seguridad, llegando al punto donde ni los mismos propietarios de los apartamentos pueden ingresar sin que sean agredidos o se les llame a la policía.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Teniendo en cuenta lo denunciado, consideramos necesario hacer claridad que la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de cinco o más inmuebles destinados a vivienda con carácter oneroso, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D.C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y los Decretos Distritales 419 y 121 de 2008, modificados por los Decretos Distritales 572 de 2015 y 578 de 2011, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes.

Una vez realizadas las precisiones normativas respectivas, es pertinente manifestarle que nuestras funciones de inspección, vigilancia y control tienen como fin último el de verificar si las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda cumplen con las especificaciones técnicas y de calidad ofrecidas en ventas, lo anterior dentro de los términos estipulados en las normas que regulan la materia, en especial se debe tener en cuenta lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 "Por el cual se dictan normas que reglamentan procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la secretaria Distrital del Hábitat", que dispone:

Parágrafo. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la secretaria por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.

En lo referente a las responsabilidades de la sociedad constructora y enajenadora por presuntas deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones, en lo de nuestra competencia, se debe tener en cuenta lo establecido en el Decreto 572 de 2015, "Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat" que en su Artículo 14° Oportunidad para imponer sanciones y órdenes.

Por tal razón, no es calificado dentro del informe porque no se puede definir una deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

5. BOMBAS DE PRESIÓN SISTEMA HIDRÁULICO:

La que ja indica que, Se han evidenciado fallas en el sistema de bombas que permiten la llegada del agua fría a los pisos altos de la edificación, lo cual supone ya sea un error en los diseños de la red hidráulica del edificio o una potencia insuficiente de las bombas que no está cumpliendo con los requerimientos del edificio

Se realiza el recorrido al cuarto de bombas el cual consta de 7 bombas, divididas en 2 grupos un grupo de 4 bombas que se utilizan para los pisos a partir del piso 5 y un segundo grupo de 3 bombas que se utilizan para los demás pisos desde sótanos hasta el piso 14

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Al momento de la visita se encuentran en el cuarto de bombas cableados provenientes del sistema que se encuentran a la vista, con terminales sueltas, sin ninguna protección, de igual manera se puede determinar que de las 7 bombas 5 se encuentran con una presión indicada en el manómetro igual a cero y las otras dos con presiones entre los 120 psi y los 180 psi, de acuerdo a lo anterior se ve un funcionamiento que no obedece a un buen y óptimo desempeño de las mismas, sin una presión constante por lo cual estas bombas deben ser objeto de revisión y pruebas para determinar su correcto funcionamiento.

Adicionalmente el cuarto de bombas no tiene una superficie de piso uniforme ya que el piso se encuentra atravesado por instalaciones eléctricas aleatorias sobre el piso las cuales fueron cubiertas con una especie de mortero lo que genera turupes y obstáculos en el piso que hacen peligroso caminar por el cuarto de bombas, falta de piso uniforme.

Registro fotográfico cuarto de bombas, presiones e irregularidades piso, cables eléctricos sin el debido cuidado técnico edificio NEW HOUSE

Durante la visita técnica al cuarto de bombas se evidencian las siguientes deficiencias:

Cableado expuesto con terminales sueltas sin protección, lo que representa riesgo eléctrico.

Presión nula en 5 de las 7 bombas, y presión irregular en las otras dos (120-180 psi), lo que indica fallas operativas en el sistema hidráulico.

Superficie de piso irregular, con instalaciones eléctricas cubiertas parcialmente por mortero, generando obstáculos y riesgo de tropiezos.

Lo anterior incumple con lo establecido en el RETIE - Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas, el cual menciona:

"ARTÍCULO 13. PROTECCIÓN CONTRA CONTACTOS DIRECTOS E INDIRECTOS

"Toda instalación eléctrica debe contar con medidas de protección para evitar que las personas entren en contacto con partes energizadas (contacto directo) o con masas que puedan energizarse en caso de falla (contacto indirecto), con el fin de prevenir riesgos de electrocución."

LA NTC 2050

ARTÍCULO 110-14.

CONEXIONES ELÉCTRICAS

110-14. Conexiones eléctricas.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Debido a que los conductores de diferentes materiales o calibres, o los equipos, pueden tener características diferentes, las conexiones eléctricas deberán realizarse de tal manera que aseguren una buena continuidad eléctrica y una adecuada resistencia mecánica.

(a) Terminales. Los conductores deberán conectarse a los terminales de los equipos de acuerdo con los medios previstos por el fabricante, tales como tornillos, bornes, conectores a presión o soldadura. No se deberán utilizar conexiones por soldadura (estañado) para conductores que estén sujetos a movimiento, salvo que se aseguren mediante medios adicionales.

(b) Empalmes. Los conductores deberán empalmarse o unirse mediante dispositivos aprobados para el uso o por soldadura, empleando un metal o aleación fusible. Los empalmes soldados deberán primero unirse mecánica y eléctricamente, sin depender únicamente de la soldadura.

(c) Limitaciones de temperatura. La selección de conductores y equipos deberá basarse en la temperatura de operación adecuada para los terminales, considerando las limitaciones indicadas por el fabricante."

En este sentido, no se da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:

PARAGRAFO D.3.2.4.4. Cuando la presión de un aparato sea mayor de la equivalente a una columna de agua de 55 m (550 KPa), deben disponerse válvulas de reducción de presión, o tanques de quiebre de presión.

PARAGRAFO D.3.2.4.5. Los sistemas de suministro de agua para los edificios deben diseñarse de manera que abastezcan de agua, en todo tiempo, a los aparatos sanitarios, aditamentos y equipos, en caudal suficiente y con las presiones adecuadas para que funcionen satisfactoriamente. La velocidad máxima del agua en tuberías debe ser de 2.4 m/s.

Teniendo en cuenta lo anterior, se configura como deficiencia constructiva; que, por comprometer la seguridad y funcionamiento de un sistema esencial, se clasifica como AFECTACIÓN GRAVE.

6. CABLEADOS INSTALACIONES ELECTRICAS Y CCTV AREA DE DEPOSITOS PISO 6:

Al momento de la visita el administrador indica las deficiencias que se presentan en las tuberías y cajas eléctricas, bajo la placa. (Un punto más de oficio, que no fue nombrados en la queja inicial y que no se nombra en el acta de visita)

A lo largo del recorrido se observan instalaciones eléctricas deficientes, así como instalaciones del Circuito cerrado de cámaras de seguridad con cajas de paso sin tapa cableados a la vista sin terminales y sueltos, lo anterior para ambos sistemas, lo que en conjunto con las filtraciones y humedades del punto 2.1, genera un mayor riesgo.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Registro fotográfico de cableados instalaciones eléctricas y cctv área de depósitos piso 6 edificio NEW HOUSE

Durante el recorrido técnico se evidencian deficiencias en las instalaciones eléctricas y de CCTV en el área de depósitos del piso 6:

Cajas de paso sin tapa

Cableados expuestos, sin terminales, sueltos y sin canalización adecuada

Riesgo eléctrico por cercanía con zonas húmedas previamente identificadas (ver Hallazgo 2.1)

Por lo anterior se puede concluir que el enajenador está infringiendo la:

NTC 2050 CODIGO ELECTRICO

ARTICULO PRIMERO: Expedir el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas aplicado a los procesos de Generación, Transmisión, Transformación, Distribución y Utilización de la energía eléctrica en todo el territorio de la República de Colombia, sus aguas territoriales y su plataforma continental, el cual se encuentra contenido en el Anexo General de la presente Resolución y consta de ciento diecinueve (119) folios. Además del Anexo General, forma parte integral de este acto administrativo, como Anexo Número Dos, el texto que fija las condiciones técnicas que garanticen la seguridad en los procesos de Generación, Transmisión, Transformación, Distribución y Utilización de la energía eléctrica en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones correspondientes a los siete primeros capítulos de la norma NTC 2050 «Código Eléctrico Colombiano' primera actualización del 25 de noviembre de 1998.

40.1 Aplicación de normas técnicas

Debido a que el contenido de la NTC 2050 Primera Actualización, (Código Eléctrico Colombiano), del 25 de noviembre de 1998, que está basada en la norma técnica NFPA 70, encaja dentro del enfoque que debe tener un reglamento técnico y considerando que tiene plena aplicación en el proceso de utilización de la energía eléctrica, se declaran de obligatorio cumplimiento los primeros siete capítulos (publicados en el Diario Oficial No 45.592 del 27 de junio de 2004) que

en forma resumida comprenden: Cap. 1. Definiciones y requisitos generales para instalaciones eléctricas.

Cap. 2. Los requisitos de alambrado y protecciones

Cap. 3. Los métodos y materiales de las instalaciones

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Cap. 4. Los requisitos de instalación para equipos y elementos de uso general

Cap. 5. Los requisitos para ambientes especiales.

Cap. 6. Los requisitos para equipos especiales.

Cap. 7. Las condiciones especiales de las instalaciones.

SECCIÓN 300. MÉTODOS DE ALAMBRADO

A. Requisitos generales 300-1. Alcance.

a) Todas las instalaciones. Esta Sección recoge los métodos de alambrado para todas las instalaciones.

300-4. Protección contra daños físicos. Cuando estén expuestos a daños físicos, los conductores deben ir debidamente protegidos.

d) Cables y canalizaciones paralelos a los miembros estructurales. En lugares expuestos y ocultos, cuando se instalen cables o canalizaciones paralelos a los miembros estructurales como pies derechos o pilares, vigas o cerchas, el cable o canalización se debe instalar y sujetar de modo que la superficie exterior más cercana del cable o canalización quede a no menos de 30 mm del borde más cercano del miembro estructural por el que sea probable que puedan penetrar clavos o tornillos.

Cuando no se pueda mantener esta distancia, se debe proteger el cable o conducto del contacto de tornillos o clavos mediante una placa o lámina de acero de espesor mínimo 1.5 mm.

Teniendo en cuenta lo anterior, se configura como deficiencia constructiva; que, por comprometer la seguridad de los ocupantes y el correcto funcionamiento de las instalaciones, se clasifica como AFECTACIÓN GRAVE".

Acorde a lo anterior, se tiene que, respecto a los hallazgos, ***"1. FUNCIONAMIENTO DE ASCENSORES, 2.1 FILTRACIONES Y HUMEDADES ÁREA DE DEPÓSITOS PISO 6, 5. BOMBAS DE PRESIÓN SISTEMA HIDRÁULICO, 6. CABLEADOS INSTALACIONES ELECTRICAS Y CCTV AREA DE DEPOSITOS PISO 6"***, se establecido como deficiencia constructiva calificada como ***"AFECTACION GRAVE"*** y referente al hallazgo ***"2, ACABADOS DEPOSITOS"*** se establecido como deficiencia constructiva calificada como ***"AFECTACION LEVE"*** de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

Acorde a lo anterior, se tiene que, respecto a los hallazgos ***"3. DUCTOS PARA LA DISPOSICIÓN DE BASURAS DE CADA PISO (SHUT DE BASURAS), 4. SEGURIDAD DEL EDIFICIO, NO*** se establece deficiencia constructiva de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993², que prevé: *"12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda"*, así mismo, atiende a las atribuciones conferidas por la ley y el reglamento.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto 78 de 1987³, según la cual es función del Distrito de Bogotá *"Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales"*.

Siendo así, corresponde al Distrito Capital y, en especial a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público⁴, así como, controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento frente a las normas que rigen dicha actividad a través de la imposición de órdenes, requerimientos y multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan, según lo establecen la Ley 66 de 1968⁵ y el Decreto 2610 de 1979⁶.

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019⁷ señala que se *"(...) Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos"*

² "Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá".

³ "Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)".

⁴ Acuerdo 079 de 2003.

⁵ "Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".

⁶ "Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".

⁷ "Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones".

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011."

En atención a lo expuesto, la dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

2. Análisis del caso concreto

a. Existencia de mérito para adelantar la investigación

De conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *"(...) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(...) la totalidad de los hechos constatados"* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 116° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico, *"(...) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (...) "*

En ese orden de ideas, esta Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **26-109 del 17 de abril de 2026**, elaborado a partir de la visita técnica del **23 de julio de 2025**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto *Ídem*.

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

a. Oportunidad

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad⁸ que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2026, respecto de los hallazgos: **“1. FUNCIONAMIENTO DE ASCENSORES, 2.1 FILTRACIONES Y HUMEDADES ÁREA DE DEPÓSITOS PISO 6, 5. BOMBAS DE PRESIÓN SISTEMA HIDRÁULICO, 6. CABLEADOS INSTALACIONES ELECTRICAS Y CCTV AREA DE DEPOSITOS PISO 6”**, se establecido como deficiencia constructiva calificada como **“AFECTACION GRAVE”** y referente al hallazgo **“2, ACABADOS DEPOSITOS”** se establecido como deficiencia constructiva calificada como **“AFECTACION LEVE”** para el efecto se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 124. Oportunidad para imponer sanciones. - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento. (subraya fuera de texto)

⁸ Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: “En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas”.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el acta de visita técnica, la entrega de las zonas ocurrió **"Por la información anunciada de la señora quejosa fue el 13, 18 y 27 de enero de 2025"**. Así mismo, el Despacho tuvo conocimiento de los hechos con la presentación de la queja, esto es, el **01 de abril de 2025**.

En ese sentido, se tiene que el hallazgo denominado: **"2, ACABADOS DEPOSITOS"** se establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE"** fue reportado dentro del término establecido, esto es, **dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la zona común** y respecto al hallazgo **"1. FUNCIONAMIENTO DE ASCENSORES, 2.1 FILTRACIONES Y HUMEDADES ÁREA DE DEPÓSITOS PISO 6, 5. BOMBAS DE PRESIÓN SISTEMA HIDRÁULICO, 6. CABLEADOS INSTALACIONES ELECTRICAS Y CCTV AREA DE DEPOSITOS PISO 6"**, se establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE"**, fue reportado dentro del término establecido, esto es, **dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la zona común** de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

En consecuencia, este Despacho conserva la competencia por oportunidad para conocer de los hechos, imponer sanciones y adoptar las órdenes a que haya lugar respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

b. Sanciones o medidas que serían procedentes.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 123 *Ibidem*; así mismo, el artículo 124 *Ídem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra parte, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA⁹, por mandato expreso del artículo 115 del Decreto 653 de 2025 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho¹⁰, en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

c. Conclusión

Se verifica que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 116º del Decreto Distrital 653 de 2025.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

⁹ **“Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

¹⁰ Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004, expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA).

AUTO No. 1452 DEL 5 DE JUNIO DE 2026

Pág. 19 de 20

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la apertura de la investigación administrativa **1-2025-29406-1**, contra la sociedad enajenadora **PROKSOL S.A.S.**, identificada con **NIT 900.035.722-5**, representada legalmente **FRANCISCO JAVIER PLATA MUÑOZ** (o quien haga sus veces), por los hallazgos: **"2, ACABADOS DEPOSITOS"** Se establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION LEVE"** y respecto al hallazgo **"1. FUNCIONAMIENTO DE ASCENSORES, 2.1 FILTRACIONES Y HUMEDADES ÁREA DE DEPÓSITOS PISO 6, 5. BOMBAS DE PRESIÓN SISTEMA HIDRÁULICO, 6. CABLEADOS INSTALACIONES ELECTRICAS Y CCTV AREA DE DEPOSITOS PISO 6"** se establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE"**: descritos en el informe de verificación de hechos **26-109 del 17 de abril de 2026**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos **26-109 del 17 de abril de 2026** a la sociedad enajenadora **PROKSOL S.A.S.**, identificada con **NIT 900.035.722-5**, representada legalmente **FRANCISCO JAVIER PLATA MUÑOZ** (o quien haga sus veces), por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente Descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 117º del Decreto Distrital 653 de 2025.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **PROKSOL S.A.S.**, identificada con **NIT 900.035.722-5**, representada legalmente **FRANCISCO JAVIER PLATA MUÑOZ** (o quien haga sus veces) se debe enviar notificación electrónica al correo electrónico: mprieto@proksol.com consultado en el Registro único de empresarial y social (RUES) el día 05 de junio de 2026 o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el contenido del presente auto a la administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO CITADINNO**, para lo cual deberá enviarse al correo electrónico: edificiocitadinno@gmail.com, o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el contenido del presente auto a la propietaria del apartamento 2004 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CITADINNO**, para lo cual deberá enviarse al correo

AUTO No. 1452 DEL 5 DE JUNIO DE 2026

Pág. 20 de 20

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

electrónico: macamiraza@gmail.com, o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

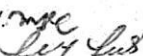
ARTÍCULO QUINTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116° del Decreto Distrital 653 de 2025.

Dado en Bogotá D.C., a los cinco (5) días del mes de junio de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: María Jose Jaramillo Camacho—Contratista DICV. 
Revisó: Luz Inés Sandoval E— Abogada Contratista DICV. 