



Verificados los resultados del participante en el curso virtual
Función Pública certifica que:

KENNY DAVID FERNANDEZ ACOSTA

C.C 12.448.283

Participó y completó el curso virtual:

Integridad, transparencia y lucha contra la corrupción.

Con una duración de 20 horas.

Bogotá D.C., 06 de diciembre 2024

Aura Isabel Mora

Código: 761511425000

Directora de Participación, Transparencia y Servicio al Ciudadano

DATOS GENERALES DEL APORTANTE								
Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
CC 12448283		FERNANDEZ ACOSTA KENNY DAVID	INDEPENDIENTE	PRINCIPAL	CR 22 #20-51AP 203 SANTA MARTHA	BOGOTA-BOGOTA D.E.	4356185	No

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION								
Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago	
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Valor
2025-09	2025-09	1840033637	9492648227	I	2025/10/21	2025/10/09	BANCO DAVIVIENDA	\$770,200

LIQUIDACION DETALLADA DE APORTES																						
EMPLEADO			PENSION				SALUD				CCF				RIESGOS				PARAFISCALES			
No.	Identificación	Nombres	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Días	IBC	Aporte	
Sucursal: PRINCIPAL (1 Afiliados)					\$2,600,000	\$416,000			\$2,600,000	\$325,000			\$2,600,000	\$15,600			\$2,600,000	\$13,600		\$0	\$0	
Centro de Trabajo: PRINCIPAL (1 Afiliados)					\$2,600,000	\$416,000			\$2,600,000	\$325,000			\$2,600,000	\$15,600			\$2,600,000	\$13,600		\$0	\$0	
Ciudad: BOGOTA Depto: BOGOTA D.E. (1 Afiliados)					\$2,600,000	\$416,000			\$2,600,000	\$325,000			\$2,600,000	\$15,600			\$2,600,000	\$13,600		\$0	\$0	
1	CC	12448283	FERNANDEZ KENNY	25-14	30	\$2,600,000	\$416,000	EPS005	30	\$2,600,000	\$325,000	CCF24	30	\$2,600,000	\$15,600	14-23	30	\$2,600,000	\$13,600	30	\$0	\$0
Total Afiliados(1)					\$2,600,000	\$416,000			\$2,600,000	\$325,000			\$2,600,000	\$15,600			\$2,600,000	\$13,600		\$0	\$0	

DATOS GENERALES DEL APORTANTE								
Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Dirección	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
CC 12448283		FERNANDEZ ACOSTA KENNY DAVID	INDEPENDIENTE	PRINCIPAL	CR 22 #20-51AP 203 SANTA MARTHA	BOGOTA-BOGOTA D.E.	4356185	No

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION								
Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago	
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Valor
2025-09	2025-09	1840033637	9492648227	I	2025/10/21	2025/10/09	BANCO DAVIVIENDA	\$770,200

RESUMEN DE PAGO								
RIESGO	CODIGO	NIT	DV	AFILIADOS	VALOR LIQUIDADO	INTERESES MORA	SALDOS E INCAPACIDADES	VALOR A PAGAR
AFP (ADMINISTRADORAS: 1)				1	\$416,000	\$0	\$0	\$416,000
COLPENSIONES	25-14	900,336,004	7	1	\$416,000	\$0	\$0	\$416,000
ARL (ADMINISTRADORAS: 1)				1	\$13,600	\$0	\$0	\$13,600
POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS	14-23	860,011,153	6	1	\$13,600	\$0	\$0	\$13,600
CCF (ADMINISTRADORAS: 1)				1	\$15,600	\$0	\$0	\$15,600
COMPENSAR	CCF24	860,066,942	7	1	\$15,600	\$0	\$0	\$15,600
EPS (ADMINISTRADORAS: 1)				1	\$325,000	\$0	\$0	\$325,000
SANITAS	EPS005	800,251,440	6	1	\$325,000	\$0	\$0	\$325,000
TOTAL				1	\$770,200	\$0	\$0	\$770,200

[illegible]

Bogotá D.C.

Señor:

#RDESTINATARIO#

#RDESTINO#

#EMAIL#

#RCIUD# - #RDEPARTAMENTO#

Asunto: #RASUNTO#

Apreciado Señor:

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, emitió la **Resolución No No 2157 del 3 de octubre de 2019. “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”**; acto administrativo que no fue objeto de recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el día 17 de diciembre del 2024, cuya orden de hacer corresponde a:

“ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora ESTAR TECTONICA LTDA, identificada con Nit. 900.185.202-1, representada legalmente por el señor ALFREDO SUAREZ OBANDO, (o quien haga sus veces) para que dentro del término de dos meses (2) (calendarios) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO RECUERDO 33 consistente en “2. la pintura de la puerta de entrada principal por arreglos de chapa y demás no se ha realizado”, ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación leve. Conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. 18-653 del 30 de octubre del 2018 (34-36) lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente resolución.

Desde el vencimiento del plazo otorgado a partir de la fecha de ejecutoria, la citada sociedad enajenadora, no ha acreditado la subsanación de los hechos objeto de orden de hacer por las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas hallados en el inmueble objeto de la orden.

Por lo anterior, **se le solicita informe a esta Subdirección**, en el término de quince (15) días siguientes al recibo de la presente comunicación, Si la mencionada sociedad **ejecutó la subsanación de los hechos en cumplimiento de la referida orden de hacer, de no haberla ejecutado, así deberá manifestarlo**; esto a efectos de dar aplicación a lo estipulado en el artículo 2° numeral 9 del Decreto 078 de 1987, el cual autoriza a imponer multas sucesivas, hasta tanto la enajenadora dé cumplimiento definitivo a la totalidad de los hechos objeto de la orden impuesta.

Finalmente, le recordamos que sin ningún costo y sin acudir a intermediarios usted puede adelantar cualquier trámite ante la entidad a través de la ventanilla de radicación electrónica de la Secretaría Distrital del Hábitat ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co

Cordialmente,

#FIRMA#

#PDE#

#RCARGO#

Copia:

#RCOPIA#

Anexos Electrónicos: **#PANEXOSDIGITALES#**

Elaboró: **#RELABORO#**

Revisó: **#RREVISO#**

Aprobó: **#RAPROBO#**

Bogotá D.C.

Señor:

#RDESTINATARIO#

#RDESTINO#

#EMAIL#

#RCIUD# - #RDEPARTAMENTO#

Asunto: #RASUNTO#

Apreciado Señor:

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, emitió la **Resolución No 2708 del 20 de noviembre de 2019. “Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”**; acto administrativo que fue objeto de recurso de reposición en subsidio de apelación resuelto mediante las resoluciones 1017 del 19 de noviembre del 2020 y 913 del 27 de mayo del 2021 quedando debidamente ejecutoriada el día 03 de junio del 2021, cuya orden de hacer corresponde a:

“ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad enajenadora CL CONSTRUCCIONES LTDA, identificada con Nit. 830.136.457-8, representada legalmente por el señor CARLOS EDUARDO ROPERO GUERRERO (o quien haga sus veces) para que dentro del término de cuatro meses (4) (calendarios) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR DE PONTEVEDRA, consistente en “ deformación muros de cerramiento costados occidental y sur “ , ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima, conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. 17-979 del 24 de noviembre de 2017 (folios 73a 83) y el concepto técnico 19-1143 del 15 de octubre del 2019 (folios 181) lo anterior , en el evento de que dichos hechos no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente resolución .*

Desde el vencimiento del plazo otorgado a partir de la fecha de ejecutoria, la citada sociedad enajenadora, no ha acreditado la subsanación de los hechos objeto de orden de hacer por las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas hallados en el inmueble objeto de la orden.

Teniendo en cuenta lo anterior, y de conformidad **a lo estipulado en el artículo 16 del Decreto 572 de 2015** , debe **aportar a esta Subdirección en el término de quince (15) días** siguientes al recibo del presente, las pruebas que demuestren el cumplimiento de la orden impartida en la resolución referida, con las cuales se constate la solución definitiva de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas, **so pena de quedar sujeta a la imposición de multas sucesivas** por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para su cumplimiento en atención a lo dispuesto en el **artículo 2° numeral 9 del Decreto 078 de 1987.**

Contra la presente no procede recurso alguno.

Finalmente, le recordamos que sin ningún costo y sin acudir a intermediarios usted puede adelantar cualquier trámite ante la entidad a través de la ventanilla de radicación electrónica de la Secretaría Distrital del Hábitat ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co

Cordialmente,

#FIRMA#

#PDE#

#RCARGO#

Copia:

#RCOPIA#

Anexos Electrónicos: #PANEXOSDIGITALES#

Elaboró: #RELABORO#

Revisó: #RREVISO#

Aprobó: #RAPROBO#.

Bogotá D.C.

Señor:

#RDESTINATARIO#

#RDESTINO#

#EMAIL#

#RCIUD# - #RDEPARTAMENTO#

Asunto: #RASUNTO#

Apreciado Señor:

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, emitió la **Resolución No 1658 del 06 de diciembre de 2024. “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”**; acto administrativo que no fue objeto de los recursos de reposición y en subsidio de apelación quedando debidamente ejecutoriada el día 16 de enero del 2025, cuya orden de hacer corresponde a:

“ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora MENDEBAL S.A.S , identificada con Nit. 860.353.473-5, para que dentro del término de OCHO (8) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida y solucione en forma definitiva el hallazgo “ 6 placas de refuerzo sin recubrimiento” , que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO MOSAICO -PROPIEDAD HORIZONTAL, ya que constituye deficiencia constructiva de carácter gravísima , conforme lo especificado en el informe de verificación de hechos 895 del 29 de diciembre del 2023; lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente resolución.

Por lo anterior, **se le solicita informe a esta Subdirección**, en el término de quince (15) días siguientes al recibo de la presente comunicación, Si la mencionada sociedad **ejecutó la subsanación de los hechos en cumplimiento de la referida orden de hacer, de no haberla ejecutado, así deberá manifestarlo**; esto a efectos de dar aplicación a lo estipulado en el artículo 2° numeral 9 del Decreto 078 de 1987, el cual autoriza a imponer multas sucesivas, hasta tanto la enajenadora dé cumplimiento definitivo a la totalidad de los hechos objeto de la orden impuesta.

Finalmente, le recordamos que sin ningún costo y sin acudir a intermediarios usted puede adelantar cualquier trámite ante la entidad a través de la ventanilla de radicación electrónica de la Secretaría Distrital del Hábitat ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co

Cordialmente,

#FIRMA#

#PDE#

#RCARGO#

Copia:

#RCOPIA#

Anexos Electrónicos: #PANEXOSDIGITALES#

Elaboró: #RELABORO#

Revisó: #RREVISOR#

Aprobó: #RAPROBO#.

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

Página Número 1 de 1
Documento Electrónico: #HASH#
PG02-PL01 V3

Bogotá D.C.

Señor:

#RDESTINATARIO#

#RDESTINO#

#EMAIL#

#RCIUD# - #RDEPARTAMENTO#

Asunto: #RASUNTO#

Apreciado Señor:

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, emitió la **Resolución No 232 del 17 de marzo de 2017**. **“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”**; acto administrativo que fue objeto los recursos de reposición y en subsidio de apelación resuelto mediante las resoluciones 798 del 20 de junio del 2017 y 233 del 16 de marzo del 2018 quedando debidamente ejecutoriada el día 18 de abril del 2018, cuya orden de hacer corresponde a:

“ARTÍCULO SEGUNDO”ARTÍCULO TERCERO : *Requerir a la sociedad enajenadora U&U INGENIERIA S.A.S., Identificada con Nit, 830.115.877-1, para que dentro del término de (6) MESES (calendario), siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva la totalidad de los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda alto de rosa blanca, especificado en el informe de verificación de hechos No 785 del 11 de julio del 2014, (folios 29 a 32) producto de la visita realizada el 9 de julio del 2014 (folio 28)*

Desde el vencimiento del plazo otorgado a partir de la fecha de ejecutoria, la citada sociedad enajenadora, no ha acreditado la subsanación de los hechos objeto de orden de hacer por las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas hallados en el inmueble objeto de la orden.

Teniendo en cuenta lo anterior, y de conformidad a lo estipulado en el artículo 16 del Decreto 572 de 2015 , debe **aportar a esta Subdirección en el término de quince (15) días** siguientes al recibo del presente, las pruebas que demuestren el cumplimiento de la orden impartida en la resolución referida, con las cuales se constate la solución definitiva de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas, **so pena de quedar sujeta a la imposición de multas sucesivas** por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para su cumplimiento en atención a lo dispuesto en el **artículo 2º numeral 9 del Decreto 078 de 1987**.

Contra la presente no procede recurso alguno.

Finalmente, le recordamos que sin ningún costo y sin acudir a intermediarios usted puede adelantar cualquier trámite ante la entidad a través de la ventanilla de radicación electrónica de la Secretaría Distrital del Hábitat ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co

Cordialmente,

#FIRMA#

#PDE#

#RCARGO#

Copia:

#RCOPIA#

Anexos Electrónicos: #PANEXOSDIGITALES#

Elaboró: #RELABORO#

Revisó: #RREVISO#

Aprobó: #RAPROBO#.

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

**LA SUBDIRECCIÓN 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 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y con el Decreto Ley 078 de 1987, asumió conocimiento de la queja presentada por la señora VIVIAN GOMEZ GALVEZ, en su condición de Representante legal – Administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAVISTA TORRES DE APARTAMENTOS, contra la sociedad OBRAS LTDA., con Nit. 830.0073.933-0, representada legalmente por el señor HORACIO OSPINA REYES, (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas existentes en las zonas comunes del citado inmueble, el cual se encuentra ubicado en la Avenida Calle 32 No. 13-52 de esta Ciudad.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 471 del 14 de abril del 2014, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, mediante la cual se impuso multa a la sociedad enajenadora OBRAS LTDA identificada con Nit. 830.073.933-0, multa por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.0000) M/CTE, que corresponde a TREINTA MILLONES SESENTA Y SIETE MIL VEINTICINCO PESOS (\$30.067.025.00) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO de la Resolución No. 471 del 14 de abril de 2014, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

ARTÍCULO SEGUNDO: *Ordenar a la sociedad OBRAS LTDA, que dentro de los tres (3) meses (calendarios), siguientes alas ejecutorias del presente acto, se ajuste alas normas transgredidas solucionando de manera efectiva y suficiente, los hechos correspondiente s : a: 1.1 se registraron fisuras en el desarrollo del punto fijo, sobre la superficie de los muros perimetrales ,1.2 En el tercer piso de la torre 1. Aferente a escalera que comunica con el parque infantil, se evidencia desprendimiento del pañete del cielo raso, 1.3 el área de la terraza de la torre 1, aferente a las jardineras registran deterioro y desprendimiento del acabado .1.4 en la terraza de torre 2, ser evidencia grietas en los manchones, que generan desprendimiento del material de revestimiento. 1-5, en el área del parque infantil de la torre 2. Se evidencia desprendimiento del acabado en sectores puntuales producto de fisuras que generan filtraciones ... se requiere que el enajenador mediante un profesional especializado en el tema estructural o el ingeniero calculista responsable del estudio estructural del proyecto, de vivienda en este estudio, allegue un documento en el*

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

cual exponga si existe o no afectación en la estructura portante de la edificación o en alguno de los elementos que la constituyen. 1-6 la plataforma en la cual se encuentra ubicada la cancha de golfito registra fisuras y desprendimientos del recubrimiento a lo largo de la superficie, estas fisuras generan filtraciones al interior de los parqueaderos 2. ESTRUCTORES. Los equipos destinados para la extracción de olores, ubicados en la cubierta de la edificación registran deterioro producto de oxidación en algunos de los elementos que los componen. 3. FILTRACIONES ... se evidenciaron hechos relacionados con filtraciones de humedades que proviene de la plataforma del primer piso., muros de contención y juntas de dilatación. 4.2 la tubería y accesorios que integran la red de suministro de agua potable registran filtración 422. La tubería y accesorios que integran la red de suministro de agua potable registran filtraciones y oxidación en sectores puntuales. 6 FACHADAS. la superficie de la fachada se encuentra constituida por ladrillo presentado y pintura sobre pañete, esta última registra manchas, digresión del acabado y deterioro prematuro de la pintura en sectores puntuales. 8. El punto fijo y las rutas de evacuación de la edificación no cuentan con dispositivos de iluminación de emergencia” (cursiva y negrilla fuera del texto) verificados en la visita técnica de fecha 30 de septiembre de 2021, ello en el evento que estos no se hayan ejecutado al momento de la notificación del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora OBRAS LTDA para que dentro de los diez (10) días siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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 se debe poner en conocimiento inmediato de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa por cuantía que puede oscilar entre \$10.000 a \$550.000 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.

Que la resolución No. 471 del 14 de abril del 2014, *por la cual se impone una sanción y se impone una orden* , a la sociedad enajenadora OBRAS LIMITADA con NIT. 830.007.933-0 , que no fue objeto de recurso alguno, quedando debidamente ejecutoriada el día 26 de mayo del 2014.

Que con oficio de radicado 1-2012-34597 de fecha 12 de junio del 2012, que nunca recibieron citación para la visita como lo que se informa en el auto 1144 del 2 de mayo del 2012.

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Que con oficio de radicado 2-2014-78996 de fecha 27 de noviembre del 2024, fue requerida la sociedad enajenadora OBRAS LTDA, para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución 471 del 14 de abril del 2014.,

Que mediante oficio de radicado 1-2014-84053 de fecha 17 de diciembre del 2014, la sociedad enajenadora OBRAS LTDA, manifiesta que en ningún momento la empresa recibió por parte de secretaria la resolución 471 del 14 de abril del 2014.

Que con oficio de radicado 2-2016-73817 y 2-2016-73819 de fecha 24 de octubre del 2016, fueron informadas las partes de la visita de carácter técnico que se realizaría al inmueble producto de la queja.

Que mediante oficio de radicado 1-2016-78322 de fecha 15 de noviembre del 2016, la parte quejosa ADMINISTRADOR DEL ALTAVISTA, solicita sea aplazada la visita de carácter técnico.

Que una vez efectuada la visita técnica el día 16 de noviembre del 2016, se elaboró el informe de verificación de hechos 16-1221 del 22 de noviembre del 2016.

HALLAZGOS:

La copropiedad manifiesta que la sociedad enajenadora no ha efectuado intervención alguna los trabajos efectuados ha sido por cuenta de la copropiedad.

- 1.1- Se registraron fisuras en el desarrollo del punto fijo sobre la superficie de los muros perimetrales- el hecho intervenido por la copropiedad NO PERSISTE.
- 1.2- En el tercer piso de la torre 1 aferente a la escalera que comunica con el parque infantil se evidencia desprendimiento del pañete del cielo raso. El cielo raso fue intervenido por la copropiedad NO PERSISTE.
- 1.3- área de la terraza de la torre 1 aferente a las jardinerías registran deterioro y desprendimiento del acabado

en la terraza de la torre 2 se evidencian grietas en los machones que se generan desprendimiento del material de revestimientos.

Los ítems 1.3 y 1.4 han sido objeto de intervención por parte de la copropiedad, sin embargo, los hechos se han vuelto a manifestar estos hechos persisten.

1.6. La plataforma en la cual se encuentra ubicada la cancha de golfito registra fisuras y desprendimientos del recubrimiento a lo largo de la superficie estas fisuras generan filtraciones al interior de los parqueaderos.

2-EXTRACTORES. los equipos destinados para la extracción de olores, ubicados en la cubierta de la edificación registran deterioro producto de la oxidación en algunos de los elementos de los elementos que los componen

Realizada la inspección se establece que los equipos de extracción no han sido objeto de intervención y que el deterioro por efecto de oxidación es manifiesto el HECHO PERSISTE
3 FILTRACIONES... se evidenciaron hechos relacionados con filtraciones de humedad que provienen de la plataforma del primer piso, muros. de contención y juntas de dilatación
Se verifica la condición de las humedades relacionadas en el informe de visita inicial:

s- 2 muro afrente a cupo de parque 13:5: la humedad persiste

s- 1 en los cupos de parqueo No. 01,33,34,41,48, y v-20

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

De estos persiste la humedad del parqueadero N. 1 y la inadecuada disposición de las aguas lluvias captadas mediante canales y bajantes.

El hecho HA SIDO SUBSANADO.

4.2 La tubería y accesorios que integran la red de suministro de agua potable registran filtraciones oxidación en sectores puntuales

El hecho intervenido y corregido por la copropiedad.

6-FACHADAS: la superficie de la fachada se encuentra constituida por ladrillo prensado y pintura sobre pañete, esta última registra manchas disgregación del acabado y deterioro prematuro de la pintura en sectores puntuales.

Al respecto indica la copropiedad que realizado intervenciones sobre el acabado existente, sin embargo las fallencias se han vuelto a manifestar.

El hecho PERSISTE.

8- El punto fijo y las rutas de evacuación de la edificación no cuentan con dispositivos de iluminación de emergencia.

Este hecho no ha sido objeto de intervención por la cual PERSISTE.

Que mediante oficios de radicados 2-2017-99951 de fecha 24 de noviembre de 2017 y 2-2018-14481 de fecha 05 de mayo del 2018, fueron enviadas comunicaciones del traslado de informe de verificación de hechos 16-1221 del 22 de noviembre del 2016, a las partes.

Que con oficio de radicado 2-2021-48924 y 2-2021-48926 de fecha 08 de septiembre del 2021, fueron enviadas comunicaciones a las partes que nuevamente se programaría visita de carácter técnico al inmueble producto de la queja, que una vez realizada la visita de carácter técnico el día 22 de septiembre del 2021, y se elaboro el informe de verificación de hechos No. 21-665 del 23 de noviembre del 2021.

HALLAZGOS:

1- El área de la terraza de la torre 1, aferente a las jardineras registran deterioro y desprendimiento del acabado. Este hecho fue reparado por la administración hace 1 año y el mismo ante la evaluación visual se verifico que NO PERSISTE.

2- En terraza de la torre 2, se evidencian grietas en los manchones, que generan desprendimiento del material de revestimiento.

si bien la copropiedad informo que la intervino hace un (1) año todas las fachadas para realizar las reparaciones necesarias, los hechos se han vuelto a manifestar; lo que permite concluir que el hecho de fondo ha seguido vigente; por otro lado, se da constancia que la constructora jamás ha realizado ningún tipo de intervención durante este tiempo para mejorar la deficiencia. Por lo cual reste hecho PERSISTE

3- En el área del parque infantil de la torre 2 , se evidencia desprendimiento del acabado en los sectores puntuales producto de fisuras que generan filtraciones...

La administración notifica que realizo mantenimiento hace 1 año de esta zona en su totalidad, no obstante, el hecho se sigue presentando por lo cual el hecho PERSISTE.

4-La plataforma en la cual se encuentra ubicada la cancha de cache de golfito registra fisuras y desprendimientos del recubrimiento a lo largo de superficie, estas generan

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

filtraciones al interior de los parqueaderos, se evidencio de los hechos PERMANECEN y jamás han sido intervenidos por la sociedad enajenadora.

- 5- **EXTRACTORES.** Los equipos destinados para la extracción de olores , ubicados en la cubierta de la edificación registran deterioro producto de la oxidación en algunos de los elementos que los componen- según fue informado por el encargado del mantenimiento del edificio la copropiedad realizo reparaciones en los extractores que presentaban fallas en edificio con pintura y soldadura, razón por la cual no fue posible evidenciar daños en los mismos por lo anterior el hecho NO PERSISTE.
- 6- **FILTRACIONES...** se evidenciaron hechos relacionados con filtraciones de humedades que provienen de la plataforma del primer piso, muros de contención y juntas de dilatación , se verifica la condición de las humedades relacionadas en el informe de visita inicial y la secundaria; presentándose esas aun en los parqueaderos correspondientes al sótano 2 muro afrente a cupo de parqueo 135 y sótano 1, en los cupos de parqueo No. 01 es informado por la sociedad enajenadora y la administración que jamás se ha realizado una intervención por parte de la constructora , razón por la cual la administración ha dado soluciones temporales en el sótano 1 por lo anterior , la misma PERSISTE .
- 7- **FACHADAS.** la superficie de la fachada se encuentra constituida por ladrillo prensado y pintura sobre pañete, esta última registra manchas, disgregación del acabado y deterioro prematuro de la pintura en el sector puntuales. - durante la visita se pudo observar que los hechos se siguen presentando.
La administración informa que hace mas de un año realizado mantenimiento de las fachadas de las torres en cuanto a sus acabados. sin embargo, al seguir, siendo visible la aparición de este fenómeno se entiende que el problema de base vigente en la torre 2 y de hecho fue confirmado que la constructora jamás realizó ningún tipo de intervención.
- 8- El punto fijo y las rutas de evacuación de la edificación no cuentan con dispositivos de iluminación de emergencia. Frente a este hecho la administración informa que la iluminación de emergencia fue instalada un piso de por medio por parte de la constructora, y que la administración ha realizado las adecuaciones pertinentes para algunos de los pisos faltantes, sin embargo, el hecho no ha sido subsanado por lo cual el hecho PERSISTE.

Que continuando con las actuaciones administrativa de seguimiento mediante oficio de radicado 2-2022- 69358 y 2-2022-69360 del 15 de noviembre del 2022, se dio traslado a las partes del informe de verificación de hechos 21-665 del 23 de noviembre del 2021.

Que mediante la resolución 316 del 25 de abril del 2023 *“por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden ”* a la sociedad OBRAS LTDA, con Nit. 830.073.933-0 representada legalmente por el señor HORACIO OSPINA REYES (o quien haga sus veces), multa por valor DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$ 250.000) M/CTE que indexados a la fecha corresponden a la suma de TREINTA MILLONES SESENTA Y SIETE MIL VEINTICINCO PESOS (\$ 30.067.025).

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Que la resolución 316 del 25 de abril del 2023 *“por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”* a la sociedad enajenadora OBRAS LTDA, no fue objeto de recurso alguno, quedando debidamente ejecutoriada el día Nueve (9) de junio del 2023.

Que mediante oficios de radicados 1-2024-48512 y 2-2024-48505 de fecha 21 de octubre del 2024, fueron requeridas las partes para que acreditaran e informaran a este Despacho el cumplimiento de la orden impuesta en la resolución 471 del 14 de abril del 2014.

Que mediante oficio de radicado 1-2024-39862 de fecha 31 de octubre del 2024, la parte quejosa ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO ALTA VISTA TORRES DE APARTAMENTOS, manifiesta que la sociedad enajenadora, no ha subsanado las deficiencias constructivas entre ellas las correcciones de la canalización de las aguas en los sótanos que son aguas de nivel freático, desprendimiento de ladrillos y losas de adoquín.

Que revisando el sistema de información de la entidad SIGA y el respectivo expediente, no se evidencia pronunciamiento alguno por parte de la sociedad enajenadora OBRAS LTDA.

Que, en razón hasta lo aquí expuesto, este Despacho procederá a determinar si resulta procedente la imposición de multas sucesivas ante la carencia de acreditación del cumplimiento a la orden, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, previo lo siguiente:

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

Bajo este entendido, el artículo 1 del Decreto 572 de 2015 establece que 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; motivo por el cual, en ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 471 del 14 de ABRIL de 2014, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, a la sociedad enajenadora OBRAS LTDA identificada con Nit. 830.073.933-0 consistente en multa y orden de hacer, la cual debía ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de esta.

Ahora bien, el artículo 16 del Decreto 572 de 2015 señala que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda, y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantará el SEGUIMIENTO A LA ORDEN para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Visto lo anterior, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000) a quinientos mil pesos (\$500.000) M/cte., a las personas o entidades que **incumplan las órdenes** o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, 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.

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de los elementos probatorios recaudados por esta Subdirección, sobre los hechos objeto de las órdenes de hacer referentes a la Resolución No. 471 del 14 de abril de 2014 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”.

ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora OBRAS LTDA identificada con Nit. 830.073.933-0 contaba con un término de TRES (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de la orden, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda CONJUNTORESIDENCIAL ALTAVISTA TORRES DE APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL.

Así mismo, se tiene que la sociedad enajenadora tenía un plazo de 10 días, siguientes al cumplimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, para acreditar ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, tal como lo dispone el artículo tercero de la Resolución No. 471 del 14 de abril del 2014, sin que a la fecha se haya recibido dicha comunicación.

A su vez, se observa en el expediente Informe de Verificación de Hechos No. 21-665 del 23 de noviembre de 2021, en el que se concluyó lo siguiente:

- 4- El área de la terraza de la torre 1, aferente a las jardineras registran deterioro y desprendimiento del acabado. Este hecho fue reparado por la administración hace 1 año y el mismo ante la evaluación visual se verificó que NO PERSISTE.
- 5- En terraza de la torre 2, se evidencian grietas en los manchones, que generan desprendimiento del material de revestimiento.
si bien la copropiedad informo que la intervino hace un (1) año todas las fachadas para realizar las reparaciones necesarias, los hechos se han vuelto a manifestar; lo que permite concluir que el hecho de fondo ha seguido vigente; por otro lado, se da constancia que la constructora jamás ha realizado ningún tipo de intervención durante este tiempo para mejorar la deficiencia. Por lo cual reste hecho PERSISTE
- 6- En el área del parque infantil de la torre 2, se evidencia desprendimiento del acabado en los sectores puntuales producto de fisuras que generan filtraciones...
La administración notifica que realizó mantenimiento hace 1 año de esta zona en su totalidad, no obstante, el hecho se sigue presentando por lo cual el hecho PERSISTE.

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

4-La plataforma en la cual se encuentra ubicada la cancha de cachá de golfito registra fisuras y desprendimientos del recubrimiento a lo largo de superficie, estas generan filtraciones al interior de los parqueaderos, se evidencian los hechos PERMANECEN y jamás han sido intervenidos por la sociedad enajenadora.

9- **EXTRACTORES.** Los equipos destinados para la extracción de olores, ubicados en la cubierta de la edificación registran deterioro producto de la oxidación en algunos de los elementos que los componen- según fue informado por el encargado del mantenimiento del edificio la copropiedad realizó reparaciones en los extractores que presentaban fallas en edificio con pintura y soldadura, razón por la cual no fue posible evidenciar daños en los mismos por lo anterior el hecho **NO PERSISTE**.

10- **FILTRACIONES...** se evidenciaron hechos relacionados con filtraciones de humedades que provienen de la plataforma del primer piso, muros de contención y juntas de dilatación, se verifica la condición de las humedades relacionadas en el informe de visita inicial y la secundaria; presentándose esas aun en los parqueaderos correspondientes al sótano 2 muro afrente a cupo de parqueo 135 y sótano 1, en los cupos de parqueo No. 01 es informado por la sociedad enajenadora y la administración que jamás se ha realizado una intervención por parte de la constructora, razón por la cual la administración ha dado soluciones temporales en el sótano 1 por lo anterior, la misma **PERSISTE**.

11- **FACHADAS.** la superficie de la fachada se encuentra constituida por ladrillo prensado y pintura sobre pañete, esta última registra manchas, disgregación del acabado y deterioro prematuro de la pintura en el sector puntuales. - durante la visita se pudo observar que los hechos se siguen presentando.

La administración informa que hace más de un año realizó mantenimiento de las fachadas de las torres en cuanto a sus acabados. sin embargo, al seguir, siendo visible la aparición de este fenómeno se entiende que el problema de base vigente en la torre 2 y de hecho fue confirmado que la constructora jamás realizó ningún tipo de intervención.

12- El punto fijo y las rutas de evacuación de la edificación no cuentan con dispositivos de iluminación de emergencia. Frente a este hecho la administración informa que la iluminación de emergencia fue instalada un piso de por medio por parte de la constructora, y que la administración ha realizado las adecuaciones pertinentes para algunos de los pisos faltantes, sin embargo, el hecho no ha sido subsanado por lo cual el hecho **PERSISTE**.

Es importante mencionar que, si bien la parte quejosa en este caso la copropiedad realizó trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos Resolución No. 471 del 14 de abril del 2014, estos no dieron cumplimiento en forma definitiva a la orden, tal y como se evidencian en el Hechos No. 21-665 del 23 de noviembre de 2021, los cuales fueron valorados y se determinó que algunos todavía persisten.

Aunado a lo anterior, este Despacho cuenta con el radicado No.1-2024-39862 de fecha 31 de octubre del 2024, la parte quejosa manifiesta que las sociedades enajenadoras, no ha dado cumplimiento con la orden de hacer impuesta.

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Es así como este despacho observa, que la sociedad enajenadora OBRAS LTDA., ha tenido el tiempo suficiente para realizar las actividades tendientes a subsanar en forma definitiva los hechos objeto de la orden de hacer. De esta manera, se puede concluir que a la fecha no ha sido subsanada o en su defecto se ha probado el cumplimiento de la obligación de hacer, impuesta en la Resolución No. 471 del 14 de abril del 2014 a la sociedad enajenadora en mención, así como tampoco se ha demostrado que el quejoso o interesados hayan impedido la realización de las obras ordenadas.

Estas pruebas, valoradas en conjunto bajo la sana crítica, siendo pertinentes, útiles y conducentes, llevan al operador administrativo a la creencia fehaciente de que las órdenes aún continúan sin ser acatadas y superadas.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Subdirección evidenciar o probar la subsanación de los hechos objeto de las órdenes de hacer de oficio, sino que, por el contrario, a la sancionada le corresponde allegar las pruebas que demuestren el cumplimiento de su obligación, tal y como lo establece la Resolución No. 1871 del 19 de agosto de 2021, en concordancia con el artículo 167 del Código General del proceso, al señalar que les corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”.

En efecto, es obligación de la sociedades enajenadoras informar a este Despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto de la sanción por las deficiencias constructivas, toda vez que la misma proviene de una orden impuesta; sin embargo, como se demostró en el expediente, a la fecha no obra prueba alguna que permita establecer que los hechos no han sido superados en su totalidad de manera definitiva, o que el quejoso o interesado han impedido la realización de las obras ordenadas, pese a

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

que ha contado con el término suficiente para ello, situación que conlleva a la imposición de multas, en los términos citados en párrafos anteriores.

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 2 del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. En el presente caso se determinó que la afectación era de carácter grave, como se evidencia en el artículo segundo de la Resolución No 471 del 14 de abril de 2014.

Es por ello por lo que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo dicha calificación y 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.

Así las cosas, el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 establece que, en la determinación de la gravedad de la falta y el rigor de la sanción se han de considerar los criterios expresamente previstos allí.

Bajo las anteriores consideraciones, una vez evaluada la conducta objeto de reproche desde sus diferentes dimensiones, y teniendo en cuenta los criterios normativos señalados, a los cuales se encuentra sujeta la discrecionalidad de la administración, esta Subdirección iniciará la definición de la sanción que resulte necesario imponer, frente a la conducta desplegada por parte de la sociedad investigada a saber:

Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados: Este criterio alude bien a que se produzca un daño al interés jurídico protegido por la norma infringida, o a que simplemente se ponga en peligro.

En este caso se surte con el hecho de que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a las órdenes de hacer, aun cuando es de su conocimiento que contaba con el término de TRES (03) meses para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos objeto de sanción.

Por lo anterior, este criterio resulta aplicable al caso concreto, como un agravante, razón por la cual se tendrá en cuenta para la graduación de la sanción que resulte procedente de acuerdo con los cargos endilgados en la Resolución No. 471 del 14 de abril de 2014.

Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en

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. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

el desarrollo de la presente actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora OBRAS LTDA., obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Reincidencia: Consultadas el expediente, no se evidencia que la sociedad enajenadora OBRAS LTDA. **haya** sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos (y se encuentren ejecutoriadas) en tanto solo se registra la Resolución No. 471 del 14 de abril de 2014, “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”,

Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora OBRAS LTDA. 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.

Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora OBRAS LTDA., 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.

Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes: Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora 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 acarrea la observancia de tales aspectos.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente actuación administrativa de seguimiento se evidenció que la sociedad enajenadora OBRAS LTDA., no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes en tanto no allegó prueba que demuestre las actividades encaminadas a la subsanación de los hechos establecidos en la Resolución No. 471 del 14 de abril del 2014

Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa de seguimiento se evidencia que la sociedad enajenadora OBRAS LTDA., ha incumplido la orden de hacer impuesta en la resolución No. 471 del 14 de abril de 2014, impartida por este Despacho, razón por la cual, la acá sancionado se encuentra inmersa en esta conducta.

Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: En el curso de la presente actuación administrativa de seguimiento la citada conducta ya fue valorada en la etapa procesal correspondiente a la investigación que culminó con la orden de hacer resolución No. 471 del 14 de abril del 2014, razón por la cual, este criterio no resulta aplicable en la presente instancia.

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Indexación de la multa a imponer

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

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

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 151,48}{(IPC-I) 0,69} = \$ 109.768.116$$

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 IPC (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a “1”) y el IPC (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) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$2.195.362) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, corresponden a CIENTO NUEVE MILLONES CECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISEIS

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. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

PESOS (\$109.768.116) M/CTE. Lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el “*cumplimiento de la legalidad*”, la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el “*reproche recae sobre la mera conducta*”, o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa de seguimiento, al no haberse acogido al cumplimiento de las órdenes de hacer y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 11 del 07 de enero del 2022, esta Subdirección impondrá sanción por valor de CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$45.000) M/CTE debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$125000 \frac{(IPC-F) 151,48}{(IPC-I) 0,69} = \$27.442.029$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer a sociedad enajenadora OBRAS LTDA, identificada con Nit. 830.073.933-0, por incumplimiento de las órdenes ya mencionadas será de VEINTICETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL VEINTINUEVE PESOS (\$27.442.029) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad enajenadora OBRAS LTDA., identificada con Nit. 830.073.933-0, multa de CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$45.000) M/CTE., que indexados a la fecha corresponden VEINTICETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL VEINTINUEVE PESOS (\$27.442.029) M/CTE., de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio de que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a las órdenes emitidas por esta Subdirección en la Resolución No. 471 del 14 de abril del 2014 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO SEGUNDO: 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 podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la 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. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitido.

ARTÍCULO TERCERO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora sociedad enajenadora OBRAS LTDA, identificada con NIT. 830.073.933-0, (o quien haga sus veces), para lo cual deberá enviarse citación al correo electrónico de acuerdo con el radicado 1-2023-22710 del 19 de mayo del 2025 hormigonobras@hotmail.com ; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO : Notificar el contenido de esta Resolución al propietario del apartamento 2702 torre 5 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAVISTA TORRES DE APARTAMENTOS, al correo electrónico torresaltavista@gamil.com, de acuerdo con el radicado No.1-2023-23155 del 24 de mayo de 2023; o, en su defecto, conforme a las reglas pertinentes de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: 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 por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Kenny David Fernández Acosta - Abogado Contratista – SICV.
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – SICV.

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No.328 del 13 de junio de 2025”

LA DIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA DIRECCION 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 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y con el Decreto Ley 078 de 1987, conoció de la queja presentada por el señor MARIO ANDRES ROJAS BERNAL, en calidad de copropietario del EDIFICIO BELGRANONA APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 170 # 56-45 de esta Ciudad, relacionada con las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora BELGRANADO CONSTRUCCIONES S.A.S EN LIQUIDACION, identificada con Nit900.844.747-1, representada legalmente por el señor RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ, en calidad de Liquidador (o quien haga su veces) actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-47475 del 17 de noviembre del 2021, Queja NBo.1-2021-47475-2

Luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 471 del 25 de mayo de 2023 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, en la que se impuso a la compañía enajenadora BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S EN LIQUIDACION., identificada con NIT. 900.844.747-1, multa por valor de CUARENTA Y DOS MIL PESOS (\$42.000), que indexados a la fecha correspondieron a la suma de OCHO MILLONES VEINTE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$8.020.783).

Los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución No.471 del 25 de mayo de 2023, dispusieron:

“ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora BELGRANADO CONSTRUCCIONES S.A.S EN LIQUIDACION, identificada con Nit 900.844.747-1 representada legalmente por el señor RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ, en calidad de liquidador (o quien haga sus veces), PARA QUE DENTRO DEL TERMINO DE seis (6) MESES (calendarios) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos “1. Luego de mas de un año de entregado el ultimo apartamento, no se ha hecho entrega de las zonas comunes” y “2. Humedades y filtraciones en parqueaderos 17 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2”, que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO BELGRANADO APARTAMENTO -PROPIEDAD HORIZONTAL, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter grave, conforme lo especificado en el informe

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No.328 del 13 de junio de 2025”

de verificación de hechos No. 22-208 del 18 de abril del 2022, lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S – EN LIQUIDACION identificada con Nit. 900.844.747-1 representada legalmente por el señor RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ (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 los citados hechos”.

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 deberán poner en conocimiento inmediato de 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 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 2 del decreto Ley 078 de 1987”.

En consecuencia, se deja constancia que a partir del día Veintiocho (28) de julio de 2023, la Resolución No. 471 del 25 de noviembre de 2019 quedó ejecutoriada conforme a lo establecido en los artículos 87 y 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Mediante radicado 1-2023-3812910 de septiembre del 2023, el señor RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ , actuando con liquidador de la sociedad enajenadora BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S -EN LIQUIDACION , , mediante derecho de petición solicita se le informe y especifiquen circunstancias de modo tiempo y lugar en las que se hizo efectivo el trámite de notificación por aviso de las resoluciones 471 y 524 del 25 de mayo del 2023, diligencia de la cual trata el artículo 69 de la ley 1437 del 2011, y que se realice efectiva notificación mediante la dirección electrónica registrada ante CCB de la sociedad , del contenido de los actos administrativos referenciados en la solicitud que antecede , resto con el fin de hacer efectivo el derecho de contradicción y defensa de la sociedad , en marco de los postulados derechos constitucional al debido proceso.

Mediante radicado 2-2023-68825 de fecha 25 de de septiembre del 2023, se dio respuesta al oficio de radicado 1-2023-38129 , manifestándole que la notificación fue realizada por aviso web el día 12 de julio del 2023, toda vez que no fe posible surtirla de manera efectiva el acuso de notificación , a la dirección de notificación física registrada en el certificado de cámara de comercio de Bogotá, CARRERA 47 A # 96-41 OFICINA 608 , PUERSTO QUE LA EMPRESA DE MESAJERIA Y CORREO CERTIFIICADO 4- Certifico que el radicado 2-2023-47615 con fecha 28 de junio del 2023, el cual reporta devolución .

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No.328 del 13 de junio de 2025”

Con respecto a la resolución No. 524 del 25 de mayo del 2023, nos permitimos informarles que esta contiene el mismo trámite de notificación de la mencionada anteriormente esta fue notificada por aviso web el día 21 de julio del 2023, toda vez que no fue posible surtir de manera efectiva el aviso de notificación.

Con radicado 2- 2023-42054 de fecha 12 de octubre del 2023 el señor RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ, en su condición de liquidador de la sociedad enajenadora BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACION mediante solicitud de requerimiento y en ejercicio del debido proceso, contradicción y defensa.

En respuesta al oficio 2-2023-68825 de fecha 25 de septiembre del 2023, se dio respuesta al oficio de radicado 1-2023-38129 por lo cual y actuando de conformidad al inciso 2 del artículo 68 Código de procedimiento administrativo y de lo contencioso ADMINISTRATIVO , se procedió a efectuar la notificación por publicación de aviso web, con respecto a la resolución 524 del 25 de mayo del 2023, nos permitimos informarle que esta contiene el mismo trámite de notificación de la mencionada anteriormente, , dicho esto es preciso indicar que no es posible surtir de forma electrónica la notificación del acto administrativo en cuestión puesto que los mismos ya fueron notificados como se informó anteriormente.

Por otra parte y con el fin de contar con su AUTORIZACION GEMNERAL PARA LA NOTIFICACION ELECTRONICA, la subdirección de investigación es y control de vivienda de la secretaria distrital del hábitat en búsqueda de dar cumplimiento a principios de publicidad, economía procesal , derecho a la defensa y debido proceso, entre otros y flexibilizando la prestación del servicio de forma presencial, tiene establecidos mecanismos de atención mediante la utilización de medios digitales y el uso y aprovechamiento de las tecnologías de la información y las comunicaciones .

Luego de surtidas las actuaciones pertinentes, y probado el incumplimiento de la orden de hacer, este Despacho procedió a imponer una multa mediante la Resolución No. 1337 del 08 de noviembre de 2024, por valor de QUINCE MIL PESOS (\$15.000) M/CTE., que indexados a la fecha correspondieron a TRES MILLONES CIENTO TREINTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$3.130.870) M/CTE., resolución que fue notificada el día 25 de noviembre de 2024 mediante correo electrónico ID136529, a la sancionada

Que continuando con las actuaciones de seguimiento mediante oficios de radicados 2-2024-26277 y 2-2024-26278 de fecha 05 de mayo del 2024 fueron requeridas las partes para que informaran y acreditaran el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución No.471 del 25 de mayo del 2023.

En ejercicio de las funciones de seguimiento, este Despacho, mediante radicados 2-2024-53270 y 2-2024-53273 y 2-2025-30981 del 19 de noviembre de 2024, informó tanto la parte quejosa como a la sociedad enajenadora, de la visita de carácter técnico que se llevaría a cabo el día 26 de noviembre de 2024, en el inmueble objeto de la queja.

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No.328 del 13 de junio de 2025”

Que, producto de la visita técnica realizada, a la que asistió tanto el quejoso como la sociedad enajenadora, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No.24-608 del 13 de noviembre de 2024, en el que se concluyó lo siguiente: el hecho “1. Luego de más de un año entregado el ultimo apartamento, no se ha hecho entrega de todas las zonas comunes” ESTE HECHO NO PERSISTE, y “2. Humedades y filtraciones en el parqueadero 1y 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2 PERSISTE.

QUE con oficios de radicados 2-2025-17791 y 2-2025-17792 de fecha 09 de mayo del 2025, se dio traslado a las partes del informe de verificación de hechos No. 24-608 del 13 de diciembre del 2024.

Que mediante la resolución No. 328 del 13 de junio del 2025, *“por la cual se impone una multa por incumplimiento a una multa por incumplimiento a una orden”* a la sociedad enajenadora BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S – EN LIQUIDACION identificada con Nit. 900.844.747-1 CON LA SUMA DE cuarenta y dos mil pesos (\$ 42.000) M/CTE , que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo correspondían a la suma de OCHO millones veinte mil setecientos ochenta y tres pesos (\$ 8.020.783) M/CTE .

Que atendiendo lo anterior, procede el Despacho a pronunciarse respecto al recurso de reposición presentado en contra de la Resolución No.328 del 13 de noviembre de 2024, *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden de hacer”*, previo lo siguiente:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

En relación con los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que:

*“ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS.
Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los ministros, directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No.328 del 13 de junio de 2025”

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

3. El de queja, cuando se rechace el de apelación.

El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya negado el recurso.

De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.

Recibido el escrito, el superior ordenará inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso.” (Negrita y subrayado fuera de texto).

En ese orden, la Resolución No. 328 del 13 de junio de 2025, es un acto administrativo definitivo, por lo que el recurso de reposición y en subsidio apelación presentado por el interesado es procedente, conforme lo dispuesto en la norma transcrita

2. Oportunidad

En primer lugar, el recurso de reposición en subsidio de apelación fue interpuesto oportunamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, toda vez que, la Resolución No. 328 del 13 de junio de 2025, fue notificado a la sociedad enajenadora de manera personal el día 01 de septiembre 2025 de, y una vez revisado el expediente se observa que el recurso de reposición y en subsidio apelación fue radicado el día 15 de septiembre del 2025.

De igual forma, se advierte que los recursos fueron presentados con el lleno de los demás requisitos establecidos en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En consecuencia, se procederá a admitir el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto y se avocará conocimiento del presente trámite.

3. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el citado artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que procede ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

¹**Artículo 76. Oportunidad y presentación.** Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción. Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No.328 del 13 de junio de 2025”

A su turno, el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”*, señala entre las funciones de este Despacho:

“(…) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución 328 del 13 de junio de 2025.

4. Argumentos Del Recurrente

Adujo la acá sancionada en el recurso de reposición y en subsidio apelación, los siguientes argumentos para solicitar la revocatoria de la Resolución atacada:

Se presentó un recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No 328 del 13 de junio del 2025, que fue notificada el 01 de septiembre de 2025. La resolución en cuestión impuso una multa a la sociedad enajenadora BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S – EN LIQUIDACION. por un valor de \$42.000, que indexados ascienden a \$8.020.783. El recurso fue interpuesto por la señora GLADYS EDITH APONTE GOMEZ, en calidad de liquidadora suplente de la sociedad abogado con cédula de ciudadanía No. 40.029.007.

El recurso impugna la Resolución No. 328 del 13 de junio del 2025, por carecer de fundamento técnico y jurídico suficiente al desconocer las actuaciones ejecutadas por esta sociedad, así como la imposibilidad material y jurídica de continuar con las intervenciones propuestas sin autorización expresa de la administración del edificio

Entre los argumentos jurídicos de la defensa se incluyen la aplicación de la "imposibilidad material " dichas acciones debido a la inacción y falta de colaboración por parte de la administración del edificio, lo que impide imputar responsabilidad a esta parte conforme al principio jurídico que nadie está obligado a lo imposible (impossibilium nulla obligatio est)

El recurso solicita que se declare el cierre y archivo definitivo del expediente administrativo No. 1-2021-47475-2, al no configurarse ninguna falta de incumplimiento grave atribuible a BELGRANO CONSYTRUCCIONES A.A.S, habida cuenta de que : ° se han ejecutado intervenciones correctivas.

se ha actuado conforme al principio de buena fe.

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No.328 del 13 de junio de 2025”

°no existe autorización de la administración de la propiedad horizontal para nuevas intervenciones. ° y que cualquier solución técnica posterior requiere aprobación de los órganos de administración, no siendo responsabilidad directa de la constructora.

Tercero: subsidiariamente, en caso de acceder a la petición anterior se solicita que se modifique el acto recurrido, en el sentido de reconocer las actuaciones adelantadas por esta sociedad y establecer, de forma expresa, que cualquier nueva intervención esta sujeta a las condiciones del régimen de propiedad horizontal y autorización previa del consejo de administración.

Cuarto: Que se tenga en cuenta como prueba documental las actuaciones y comunicaciones previamente allegadas, así como el informe técnico radicado del 30 de mayo de 2025, en el que se propone una solución técnica viable a las filtraciones (bandejas de drenaje) cuya ejecución no ha sido posible por causas ajenas a este parte.

5. Argumentos de la Subdirección

Este Despacho procederá a evaluar los argumentos presentados por el recurrente en el entendido de determinar si le asiste o no razón para revocar la resolución 328 del 13 de junio de 2025 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento de una orden”* veamos lo siguiente:

En lo concerniente al cumplimiento de la orden, se aduce por parte de la sociedad enajenadora que realizó las intervenciones necesarias para subsanar lo ordenado por la Resolución No.471 del 25 de mayo de 2025, a su vez allegó material registro fotográfico que corrobora lo señalado, no se allegó recibo a satisfacción por parte de la quejosa de las obras realizadas.

Descendiendo al caso particular y concreto que nos ocupa, tenemos las siguientes actuaciones de seguimiento realizadas por esta entidad, y que confirman lo mencionado por la sancionada en el recurso de alzada, obra el Informe de verificación de Hechos No. 24-608 del 13 de diciembre de 2024, el cual indicó que:

En razón a a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con “1. Luego de mas de un año de entregado el ultimo apartamento no se hecho entrega de todas las zonas comunes “este NO PERSISTE.

2-Humedades y filtraciones en parqueaderos 1y 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2”, este hecho se relaciona con lo descrito en el informe de verificación de hechos No. 22-208 del 18 de abril del 2022, en razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada , se evidencia que continúan las filtraciones por tubería que está ubicada sobre los parqueaderos 1 y 2 del sótano , en razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada , se tiene que el hecho relacionado con “2- humedades y filtraciones en parqueaderos 1y 2 del sótano 1 y parqueadero 50 del sótano 2” PERSISTE

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No.328 del 13 de junio de 2025”

Ahora bien, se tiene dentro del expediente Informe de Verificación de Hechos No.24-608 del 13 de diciembre de 2024, en el cual menciono sé que estaban haciendo los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos objeto de la queja.

Es importante recordar que la sociedad enajenadora BELGRAQNO CONSTRUCCIONES S.A.S – EN LIQUIDACION, contaba con un término de Seis (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de la orden, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS-PROPIEDAD HORIZONTAL.

Así mismo, se tiene que la sociedad enajenadora tenía un plazo de diez (10) días, siguientes al cumplimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, para acreditar ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, tal como lo dispone el artículo tercero de la Resolución No. 471 del 25 de mayo de 2023, sin que a la fecha se haya recibido dicha acta o recibo a satisfacción firmado por la parte quejosa.

Mencionado lo anterior, si bien es cierto se evidencian obras en el inmueble objeto de la queja, también lo es que no existe certeza de la culminación de esta, mas aun cuando existe un informes de verificación de hechos que así lo demuestran, como tampoco existe prueba en contrario allegada por la sancionada de la culminación y recibo de las mismas por parte de la quejosa, cuando es la sociedad enajenadora es quien tiene la carga de probar sus manifestaciones tal y como lo señala el artículo Tercero de la Resolución 471 del 25 de mayo de 2023 así:

ARTÍCULO TERCERO: *Ordenar a la sociedad BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S EN LIQUIDACION , con NIT 900.844.474-1, representada legalmente por el señor RICARDO MAURICIO CARO RODRIGUEZ (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 los citados hechos”.*

Es claro entonces para este juzgador que a la presente fecha no se ha dado total cumplimiento a la orden de hacer señalada en la resolución No.471 del 25 de mayo de 2023 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*,

Por otro lado, respecto de la indexación de las sanciones, se debe indicar en primer lugar que su propósito es actualizar una suma de dinero, pues la indexación es una figura que nace como una respuesta a un fenómeno económico derivado del proceso de depreciación de la moneda cuya finalidad última es conservar en el tiempo su poder adquisitivo, en aplicación de principios tales como el de equidad y de justicia.

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No.328 del 13 de junio de 2025”

Así las cosas, por ser aplicable al caso concreto, el Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, facultó a la administración a imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad. La multa antes descrita se indexa de conformidad con los principios constitucionales de justicia, equidad y prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, lo cual se sintetiza, de acuerdo con la jurisprudencia vigente, en que:

“...la aplicación de la indexación obedece a la existencia de un vacío normativo en las disposiciones sancionatorias de la Ley 66 de 1968 y sus decretos modificatorios², vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda digna³, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco 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”. (Negrita y Subrayado nuestros).

Y se explica además en que:

“El proceso de actualización monetaria de la indexación no genera el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que reproduce exactamente el mismo valor pasado, pero en términos presentes, situación que ha sido reiterada en diferentes pronunciamientos, algunos de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004⁴.”

De otra parte y como lo explica el doctor Luis Fernando Uribe Restrepo, en su libro "Las obligaciones pecuniarias frente a la inflación", *"La depreciación monetaria originada en la inflación ataca el normal comportamiento de las obligaciones que tiene por objeto una prestación de dar una suma de dinero"*, en la medida en que *"la depreciación tiene como uno de sus efectos afectar esa función de medida de valores que corresponde desempeñar a la moneda"*.

El derecho no puede ser ajeno a esta realidad económica; por ello en nuestro país se ha abierto paso jurisprudencialmente la tesis de la indexación o corrección monetaria, tanto en el derecho civil, como en el derecho público, al punto que la Corte Constitucional ha llegado

² Con respecto al tema de la existencia de omisión legislativa frente al tema de la indexación ver las sentencias C-862 de 2006, SU-120 de 2003, C-070 de 1996, T-663 de 2003, T-085 y T-815 de 2004 y T-098 de 2005, de la Corte Constitucional, entre otras, y del Consejo de Estado Sección 2ª Subsección A, la sentencia con radicado NO. 5116-05 y la sentencia del 6 de septiembre de 2001, expediente 13232.

³ Respecto del deber de garantizar la efectividad de los derechos como principio orientador de la práctica judicial, administrativa y legislativa, ver sentencia de la Corte Constitucional T-006 del 12 de mayo de 1992. MP. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

⁴ Cfr. Corte Suprema de Justicia. Sentencia No. 042 del 9 de septiembre de 1999, expediente No. 5005. Consejo de Estado, Sección Cuarta, Sentencia del 18 de marzo de 1993, expediente No. 4490. Consejo de Estado. Sección 4ª, Sentencia del 14 de agosto de 2003. Expediente No. 12324. Corte Constitucional, sentencia C-280 de 1996.

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No.328 del 13 de junio de 2025”

a aceptar expresamente la viabilidad de indexar sanciones disciplinarias. 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 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En sentencia del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), el H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, Exp. Núm. 2006-00986-01, 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 las actualizaciones dinerarias de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho; para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

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

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

*Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. **En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso.** Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. **Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.**” (Negritas y subrayas fuera de texto).*

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No.328 del 13 de junio de 2025”

De esta manera, la indexación corresponde a un procedimiento mediante el cual se traen a valor presente las sumas de dinero que, por la antigüedad de la norma y el lapso transcurrido desde su expedición, han perdido su poder adquisitivo.

En razón a lo expresado con anterioridad, resulta claro para el Despacho que el Acto Administrativo materia de reproche fue emitido en debida forma, y con total apego a las normas legales, respetando el debido proceso y el derecho a la defensa, así como también se dio cabal cumplimiento al principio de legalidad, y en general, en su expedición se dio plena observancia a todas y cada una de las garantías con que gozan los investigados en este tipo de procesos.

Ahora bien, en lo referente a la proporcionalidad aducida por el recurrente, este fenómeno prevé presupuestos que ya se han analizado por parte del corte y que definen así:

“El concepto de proporcionalidad comprende tres conceptos parciales: la adecuación de los medios escogidos para la consecución del fin perseguido, la necesidad de la utilización de esos medios para el logro del fin (esto es, que no exista otro medio que pueda conducir al fin y que sacrifique en menor medida los principios constitucionales afectados por el uso de esos medios), y la proporcionalidad en sentido estricto entre medios y fin, es decir, que el principio satisfecho por el logro de este fin no sacrifique principios constitucionalmente más importantes”

De lo anterior, puede concluirse que frente al hecho de incumplir obligaciones adquiridas y previamente conocidas por el enajenador, la respuesta será que una vez verificada la omisión y demostrado que no existen elementos que permitan entrever que existe justificación para sustraerse de sus obligaciones, la consecuencia será la imposición de una sanción, la cual se encuentra prevista en el ordenamiento y que es consecuente con el incumplimiento de las obligaciones, razón por la que carece de fundamento el indicar que sería aplicable como sanción imponer multa diferente, ya que el análisis realizado en la sanción, es claro y suficiente frente la proporcionalidad de la sanción a imponer.

Así las cosas, el monto de la sanción obedece a los criterios establecidos en el artículo 50 de la ley 1473 de 2011, o y en todo momento respetando los límites de la sanción determinados en la ley 66 de 1968.

Que atendiendo lo expuesto en precedencia y al no existir elementos de juicio suficientes que conlleven a que el acto administrativo recurrido, es decir la Resolución No. 471 del 25 de mayo de 2023 “por la cual se impone una multa por el incumplimiento a una orden”, deba ser modificada, adicionada o corregida, menos aún revocada, habrá de concluirse que la misma debe mantenerse incólume.

Que según lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, por regla general, contra los actos definitivos procederán, los recursos de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque; el de apelación, ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito, y el de queja cuando se niega

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No.328 del 13 de junio de 2025”

la apelación.

Así entonces, como quiera que en el caso que nos ocupa, el recurrente presentó de manera subsidiaria el recurso de apelación, por considerarlo procedente, este Despacho atenderá de manera favorable tal pedimento y en consecuencia se dará traslado del asunto a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de esta Entidad para los fines correspondientes, conforme a las competencias otorgadas por la Constitución y la Ley.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER la Resolución No.328 del 13 de junio del 2025, *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, proferida dentro de la actuación administrativa de seguimiento adelantada contra la sociedad enajenadora BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S EN LIQUIDACION., identificada con NIT. 900.844.747-1, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR en todas sus partes la Resolución No. 328 del 13 de junio de 2025, *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*.

ARTÍCULO TERCERO: CONCEDER el recurso de apelación interpuesto ante la Secretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda a la Secretaría Distrital del Hábitat; en consecuencia, envíese el expediente al superior para lo de su competencia

ARTICULO CUARTO: Notificar el contenido de esta resolución a la sociedad enajenadora BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S EN LIQUIDACION al correo electrónico contactenos@areacuadrada.com., de acuerdo con la autorización general del radicado 1-2025-47898; o en su defecto de conformidad con las normas establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido de la presente resolución al ADMINISTRADOR DEL PROYECTO DE VIVIENDA EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL (o quien haga sus veces) del apartamento 124 de la torre 6 del proyecto AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL, a la AC 170 # 56-45 OFICINA ADMINISTRACION de la ciudad de Bogotá; o en su defecto de conformidad con las normas establecidas en la ley 1437 de 2011.

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución No.328 del 13 de junio de 2025”

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Kenny David Fernandez Acosta – Abogado Contratista SICV.

Revisó: Juan Jose Corredor – Profesional Especializado SICV.

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE SEPTIEMBRE DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de JULIO de 2025”

**LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA DIRECCION
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 y 078 de 1987, el Decreto Distrital 510 de 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que 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 virtud de su competencia y de conformidad con la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 078 de 1987, asumió el conocimiento de la queja presentada por deficiencias constructivas en las áreas comunes del proyecto de vivienda AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la CALLE 192 # 11ª-51 en la ciudad de Bogotá, contra la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A con Nit. 830.012.053-3 y representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA o quien haga sus veces, ala que le correspondió el radicado No.3-2017-23633-1.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la **Resolución No. 830 del 11 de junio del 2019** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, en la que se impuso a la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A** . identificada con Nit 830.012.053-3, multa por valor de **DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$200.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo citado correspondieron a la suma de **VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$29.297.266) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

Que, así mismo, en los artículos segundo y tercero de la **Resolución No. 830 del 11 de JUNIO de 2019**, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*(...) **ARTÍCULO SEGUNDO:** *“ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A., con NIT 830.012.053-3, representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA (o quien haga sus veces), para que dentro del término de UN (1) año (calendario) siguiente a ejecutoria del presente acto administrativo se acija a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS -PROPIEDAD HORIZONTAL, consistentes en “11-CAJAS DE AGUA LLUVIAS “ y “17. Asentamiento de la torre 9 y 10 (respecto a las áreas del modulo C , que corresponde a las torres 7,8, 9 y 10) “. Ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y gravísimas, respectivamente, conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. 17-407 del 1 de junio de 2017 (folios 45- 63) , y en los conceptos técnicos Nos. 17-794 del 26 de septiembre de 2017, (folios 277 a 280) y 18-632 del 12 de octubre del 2018 (folios 553 a 558); lo anterior en el evento de dichos hechos no hayan sido intervenido al momento de la notificación de la presente resolución .*

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A., con NIT 830.012.053-3, representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA (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.”

Que, una vez notificado, el enajenador interpuso los recursos de reposición en subsidio de apelación, mediante radicado 1-2019-26843 del 15 de julio de 2019. Posteriormente y dentro de los términos establecidos, este Despacho, emitió la **Resolución No. 2390 del 24 de octubre de 2019**, *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 830 del 11 de junio de 2019.*

”, a través de la cual, no repone la resolución recurrida; por otra parte, la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la secretaria Distrital del Hábitat, emitió la **Resolución No. 1003 del 18 de noviembre de 2020** *“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*, en el sentido de confirmar la decisión inicial.

Que la **Resolución No. 830 del 11 de junio de 2019**, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, quedó debidamente ejecutoriada a partir del día Veinticinco (25) de noviembre de 2020.

Que mediante oficio de radicado 1-2022-6859 de fecha 28 de febrero del 2022, el señor Manuel Serrano mediante derecho de petición solicita información sobre el proceso de seguimiento sancionatorio, en contra de la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

Que con oficio de radicado 2-2022-12422 de fecha 07 de marzo del 2022, se dio respuesta a la petición

Que mediante oficio 2-2022-16851 del 22 de marzo de 2022, la dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, realizando actuaciones de seguimiento, requirió al señor HAROLD SOCRATES SANCHEZ VILLAMIZAR, en condición de apoderado de sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S,A, para que en el término de diez (10) días siguientes al recibo de esa comunicación, remitiera el acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas.

Que así mismo con oficio de radicado No. 2-2022-16868 de fecha 22 de marzo del 2022, fue requerida, la parte quejosa ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL AGRUPACION PRADERA DE SAN CARLOS, para que informara si la sociedad enajenadora dio cumplimiento con la orden de hacer impuesta .

Que mediante oficio radicado ante esta entidad con el número 1-2022-18309 de fecha 27 de abril del 2022, la señora **MARIA CLAUDIA LAMPREA OCHOA** , representante legal de la

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

agrupación pradera de San Carlos, informó que no era posible suscribir un acta de recibo a satisfacción, “... hasta tanto la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A** ., subsane de forma definitiva las deficiencias constructivas, objeto de la orden de hacer, que siguen afectando la normal habitabilidad del inmueble y la salud de sus residentes, por la persistencia de los hechos.”

Que con oficio de radicado 2-2022-26312, de fecha 03 de mayo del 2022, se dio acuse de recibo a la solicitud realizada por la señora MARIA CLAUDIA LAMPREA OCHOA.

Que mediante oficios de radicado 2-2023-73929 y 2- 2023-73929 de fecha 20 de octubre del 2023, fueron enviadas comunicaciones a las partes informándoles de la fecha hora y día en que se realizara la visita de carácter técnico al inmueble, que una vez realizada la visita el día 31 de octubre del 2023 SE elaboro el informe de verificación de hechos No. 23-676 del 29 de noviembre del 2023.

Que con oficios de radicados 2-2024-28028 de fecha 05 de junio del 2024, fue enviada al Administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS, comunicación del traslado de informe de verificación de hechos No. 23-67 del 29 de noviembre del 2023.

Que así mismo fue enviado al correo electrónico de la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A infomedios@mrval.com.co, el traslado de informe de verificación de hechos No. 23-676 del 29 de noviembre del 2023.

Que mediante oficio de radicado 1-2024-23449 de fecha 18 de agosto del 2024, la parte quejosa AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS , , Manifiesta que si bien el citado artículo cita las afectaciones “ cajas de aguas lluvias, y asentamiento de la torre 9 y 10” existen hechos analizados en la resolución que aunque se declararon como subsanados , en la actualidad presentan las mismas o peores fallas a las indicadas durante la revisión .

Que con oficio de radicado 1-2024-24603 de fecha 07 de junio del 2024, la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S,A., realiza su pronunciamiento sobre el informe de verificación de hechos No. 23-676 del 29 de noviembre del 2023 y aporta avance de las intervenciones realizadas frente a las actividades. CAJA DE LLUVIAS., ASENTAMIENTOS DE LAS TORRES 9 Y 10.

Que con oficios de radicados 2-2024-44337y 2-2024-44336 de fecha 07 de octubre del 2024, fueron informadas las partes de la fecha de una nueva visita de carácter técnico que se procederá a realizar.

Que el 08 de octubre de 2024, se efectuó una visita técnica al inmueble, que fue atendida por el propietario del mismo, con la asistencia de un representante de **la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A** , dando como resultado el Informe de Verificación de Hechos No. 24-437 del 15 de octubre de 2024, expedido por la Secretaría de Hábitat, se dejó

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

constancia que en la visita técnica llevada a cabo al inmueble , se pudo constatar que “1. Asentamientos torre 9 y 10 **PERSISTE CAJA DE AGUAS LLUVIAS ... NO PERSISTE**”, .

Que mediante oficios 2-2025-10677 y 2-2025-10680 del 07 de marzo de 2025, se trasladó al APODERADO HAROLD SOCRATES SANCHEZ. (o quien haga sus veces) y al ADMINISTRADOR del **CONJUNTO RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS**, respectivamente, el Informe de Verificación de Hechos No. 24-437 del 15 de octubre de 2024, para que en el término de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo del oficio, se pronunciaran al respecto, personalmente o a través de apoderado.

Que luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la **Resolución No. 434 del 15 de julio de 2025** “*Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden*”, en la que se impuso a la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A** , identificada con NIT. 830.012053-3, multa por valor de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000) M/TCE., que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo citado correspondieron VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$29.297. 266.00) M/CTE.

Que el 11 de AGOSTO de 2025, esta Subdirección notificó por correo electrónico autorizado del Representante legal de LA AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS , de la **Resolución No. 434 del 15 de JULIO de 2025**, “*Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden*”,

Que el 11 de AGOSTO de 2025, fue enviada la notificación electrónica de la resolución 434 del 15 julio del 2025, *Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden*”. Al correo infomedios@marval.com.co

Que atendiendo lo anterior, procede el Despacho a pronunciarse respecto a la solicitud de recurso de reposición presentada en contra de la **Resolución No. 434 del 15 de julio de 2025**, “*Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden*”, previo lo siguiente:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia.

Con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, el artículo 74 de la Ley 1437 del 18 de enero de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (en adelante, CPACA), establece lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

“ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

3. El de queja, cuando se rechace el de apelación.

El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya negado el recurso.

De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.

Recibido el escrito, el superior ordenará inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso.” (Subrayado y negrita fuera de texto).

Resolución No. 434 del 15 de julio de 2025, “Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”, es un acto administrativo definitivo y el recurso de reposición y en subsidio apelación presentado por el interesado es procedente, conforme lo dispuesto en la norma transcrita.

2. Oportunidad.

En primer lugar, el recurso de reposición en subsidio de apelación fue interpuesto oportunamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 76 del CPACA¹, toda vez que, la **Resolución**

¹ COLOMBIA. Congreso de la República. Ley 1437 del 18 de enero de 2011. “Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez. () Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión,

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

No. 434 del 15 de julio del 2025 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, fue notificada de forma electrónica a la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, el día 11 de agosto de 2025, y una vez, revisado el expediente se observa que el recurso de reposición fue radicado con el número 1-202544414 el día 25 de agosto de 2025, estando dentro de los términos legales para su interposición.

De igual forma, se advierte que los recursos fueron presentados con el lleno de los demás requisitos establecidos en el artículo 77 del CPACA. En consecuencia, se procederá a admitir el recurso de Reposición interpuesto y se avocará conocimiento del presente trámite.

3. Competencia.

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el citado artículo 74 del CPACA, dispone que procede ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

A su turno, el literal b, del artículo 22 del Decreto Distrital 121 del 18 de abril de 2008 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”*, señala entre las funciones de este Despacho:

“b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras”.

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra de la **Resolución No. 434 del 15 de julio de 2025**, *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*.

4. Argumentos presentados por el recurrente y su respuesta por parte de esta Subdirección.

3. Consideraciones de orden jurídico, legal y procesal, fundamento de la inconformidad - Alcance jurídico de la Impugnación del (los) Recurso (s) Interpuesto (s) contra la Resolución No 434 DEL 15 DE JULIO DE 2025-
Los temas jurídicos decididos por el Despacho, y NO COMPARTIDOS, en la forma como los definió la resolución impugnada, en los numerales Primero, Segundo y Tercero de la parte resolutive, y a los cuales limito el (los) presente (s) Recurso (s) de Reposición y en subsidio de Apelación; son los

salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar. () El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción. Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios”. Disponible en: [Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad \[LEY 1437 2011\]](#). Última verificación del contenido en la liga: 29 de abril de 2025.

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

siguientes, basados en las presentes consideraciones constitucionales, jurídicas, legales y procesales a saber:

3.1 La URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., ha cumplido y acatado la ley, toda la normatividad del Estado, relativa a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, el Conjunto Residencial Pradera de San Carlos P.H, base de la querella, edificación que NO tiene, NI adolece, NI sufre, NI comporta, fallas estructurales o deficiencias constructivas desmejoramientos de especificaciones técnicas catalogadas como afectaciones graves, conforme a las estipulaciones del Decreto Distrital 572 de 2015. o Nos permitimos dejar constancia que la compañía ya realizó las intervenciones ordenadas por su despacho como se evidencia a continuación: Dando respuesta a la solicitud respecto al informe verificación de hechos No. 17-407 del 16 de junio de 2017 y a las mejoras de las zonas comunes según la resolución en mención, nos permitimos dejar constancia de la realización de las siguientes actividades:

- Asentamientos de la torre 9 y 10: Seguimos con el monitoreo de asentamiento con el equipo topográfico y cabe mencionar que el refuerzo estructural de la torre fue culminado en su totalidad realizando refuerzo en la cimentación y muros de los primeros pisos como se pueden observar en las siguientes imágenes.

- Cajas de agua lluvia Cómo se puede observar en las siguientes imágenes esta actividad fue realizada en su totalidad, haciendo los respectivos arreglos para que quedaran con un buen funcionamiento y con la pendiente adecuada para un buen desagüe

4. Al hablar de las reglas de la “sana crítica” para valorar o apreciar la prueba en el proceso administrativo, en aplicación de la norma legal al caso concreto derivada de razonamiento lógico, equitativo y de la experiencia como juicios de valor generales y relativos sobre la verdad, esto es, de principios, reglas y valores como elementos integrantes de la función de juzgar.

5. Existe preterición por parte del operador administrativo de la prueba documental, aportada oportunamente y que reúne los requisitos de ley (artículos 164 y siguientes del Código General del Proceso, en armonía con el artículo 306 del CPACA-Ley 1437 de 2011).

6. **Medida por Medida.** La justicia no puede tener su principio y fin en la simple aplicación de la norma material o formal, pues ellos sería negar la concurrencia de principios y valores en la realización de la justicia integral. La justicia tiene su principio en el hombre, en cuanto realiza conductas de relevancia jurídico civil o penal; en tanto que su fin, genéricamente entendido, es la protección de valores humanos. (...) SIC.”

Consideraciones de la Subdirección.

Teniendo en cuenta los argumentos del recurrente, esta Subdirección precisa que la función de inspección, vigilancia y control, sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 540 de 1991, 419 del 2008, 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

personas naturales o jurídicas que desarrollan la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito; con el propósito de resguardar el orden social, es decir la observancia de la ley.

Sobre este punto, no debe perderse de vista que la sanción administrativa surge como respuesta del Estado a la inobservancia por parte de los administrados de las obligaciones y deberes que han sido ideados para el adecuado funcionamiento y marcha de la Administración y, a la vez, se constituye como expresión concreta del poder punitivo del Estado, la cual en todo caso debe estar revestida de las garantías del debido proceso², entre las cuales se encuentra el respeto por el principio de legalidad³ en materia sancionatoria.

Lo anterior implica que, en materia administrativa, lo que debe primar es el análisis de cada caso en concreto mediante una clara actividad de adecuación entre la conducta investigada y los supuestos de infracción previstos en la Ley o normativa vigente a la fecha de ocurrencia de los hechos.

Al respecto, es necesario traer a colación lo que ha señalado la Corte Constitucional sobre este aspecto:

*“El debido proceso administrativo “comprende una serie de garantías con las cuales se busca sujetar a reglas mínimas sustantivas y procedimentales, el desarrollo de las actuaciones adelantadas por las autoridades en el ámbito judicial o administrativo, con el fin de proteger los derechos e intereses de las personas vinculadas, pues es claro que el debido proceso constituye un límite material al posible ejercicio abusivo de las autoridades estatales”. Así mismo, es desarrollo del principio de legalidad, según el cual toda competencia ejercida por las autoridades públicas debe estar previamente señalada en la ley, como también las funciones que les corresponden y el trámite a seguir antes de la adopción de determinadas decisiones. Igualmente, el principio de legalidad impone a las autoridades el deber de comunicar adecuadamente sus actos y el de dar trámite a los recursos administrativos previstos en el ordenamiento jurídico. Siendo desarrollo del principio de legalidad, el debido proceso administrativo representa un límite jurídico al ejercicio del poder político, en la medida en que las autoridades públicas únicamente podrán actuar dentro de los ámbitos establecidos por el sistema normativo, favoreciendo de esta manera a las personas que acuden ante quienes han sido investidos de atribuciones públicas”*⁴ (Negrilla y Subraya fuera de texto).

Teniendo en cuenta lo anterior, es necesario señalar que en el caso objeto de análisis, el principio de legalidad fue aplicado en debida forma por parte de esta Subdirección, toda vez, que, revisadas las actuaciones surtidas dentro de la presente investigación, las mismas se ajustan a los principios del derecho administrativo.

En este punto es pertinente señalar, que la misma Corte Constitucional ha indicado: *“En este orden de consideraciones, son elementos esenciales del tipo sancionatorio administrativo: (i) la descripción de la conducta o del comportamiento que da lugar a la aplicación de la sanción; (ii) la*

² Corte Constitucional, Sentencia C-564 de 2000.

³ Corte Constitucional, Sentencia C-475 de 2004.

⁴ Corte Constitucional, Sentencia T-796 del 21 de septiembre de 2006.

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

determinación de la sanción, incluyendo el término o la cuantía de la misma, (iii) la autoridad competente para aplicarla y (iv) el procedimiento que debe seguirse para su imposición”⁵.

Adicionalmente, en materia sancionatoria, no es necesario que se demuestre el daño efectivo o particular que se causó con la infracción para ejercer el poder punitivo de la Administración, por el contrario, es la puesta en peligro de los bienes jurídicos tutelados la que juega un papel fundamental en este análisis, quiere decir lo anterior que el reproche recae sobre la mera conducta, que no es otra diferente a la de no haber acreditado en debida forma el cumplimiento de la normatividad.

Así las cosas, 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 norma⁶.

Habiendo dejado claro, que la legislación no requiere la materialización de un daño, sino simplemente exige la comprobación de que un sujeto obligado a cumplir ciertas reglas de derecho las haya cumplido o no, de cara a determinar su responsabilidad.

Ahora bien, es procedente traer a colación el principio conocido como “*onus probandi*” y que ha sido recogido en el artículo 167 del Código General del Proceso, y que se basa en que la carga de la prueba de la ocurrencia de estas circunstancias es de quien las alega.

En relación con la carga de la prueba, la Corte Constitucional ha señalado que “Se conoce como principio “*onus probandi*”, el cual indica que por regla general corresponde a cada parte acreditar los hechos que invoca, tanto los que sirven de base para la demanda como los que sustentan las excepciones, de tal manera que deben asumir las consecuencias negativas en caso de no hacerlo”⁷

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. *Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.*

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

⁵ Corte Constitucional, Sentencia C-699 del 18 de noviembre de 2015.

⁶ Ibidem.

⁷ Corte Constitucional; Sentencia C-086-16

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”.

Visto lo anterior, no puede pretender la sociedad enajenadora que este Despacho de por superada la orden de hacer, teniendo en cuenta que el documento allegado no evidencia las labores realizadas, por el contrario, de acuerdo con lo consignado en el informe de verificación de hechos No. 24-437, se evidencia que los hechos persisten, como se desarrollará adelante. Asimismo, tampoco se cuenta con un acta de recibo a satisfacción por parte de la propietaria, por lo cual una simple manifestación de que los hechos fueron superados no es suficiente, ya que se debe acudir a los diferentes medios de prueba para establecer que en efecto las intervenciones fueron realizadas acogiéndose a la normatividad infringida.

De conformidad con lo anterior, este Despacho evidenció, tal como quedó corroborado en el informe de verificación de hechos No. 24-437, realizado por profesionales de la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda en ejercicio de su función el seguimiento al cumplimiento de la orden efectuada, los hechos persisten:

“(…) “1. Asentamientos torre 9 y 10 PERSISTE CAJA DE AGUAS LLUVIAS”

Ahora bien, es imperativo resaltar que se realizó el respectivo control de legalidad del acto administrativo recurrido encontrando que en cada una de las etapas se propendió por los principios constitucionales y del proceso administrativo, se valoraron de conformidad a la sana crítica las pruebas arrimadas y se tuvieron en cuenta todas y cada una de las manifestaciones del investigado.

4.2. Indexación.

Frente a este punto señala el recurrente lo siguiente:

“(…) 7 El sustento del cobro de la indexación de la multa impuesta por medio de la interpretación del fallo [CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA. Consejera ponente: MARÍA ELIZABETH GARCÍA GONZÁLEZ Bogotá, D.C., treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013) Radicación número: 25000-23-24-000-2006-00986-01 Actora: CÁMARA REGIONAL DE LA CONSTRUCCIÓN DE CUNDINAMARCA -CAMACOL- Demandado: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL MEDIO AMBIENTE.], con fundamento en las siguientes consideraciones:

7.1 NO Existe norma expresa sobre la materia [indexación].

7.2 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.

7.3 La corrección monetaria procede respecto de sumas impagadas, NO de sanciones y/o multas, en atención a que el sancionado no se encuentra en mora de pagar, y adicional debe soportar una doble sanción sobre las condenas [non bis in ídem], el capital [sanción]

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

y la indexación. Y **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, NO debe nada al estado en cabeza del Hábitat.

7.4 Citando un aparte de la misma jurisprudencia que argumenta la resolución impugnada a folios 46 y 47, tenemos que: “Los Jueces y Tribunales judiciales se han visto en la imperiosa necesidad de corregir, por vía de sentencias, las obligaciones impagadas o insolutas dentro de una relación jurídica patrimonial. Lo anterior, con fundamento en los principios de equidad, justicia e indemnización plena. **Todo con el propósito de evitar un enriquecimiento indebido del deudor a costa del acreedor.**” Subrayas y Negrilla, son mías. ¿Nos preguntamos, a cuál enriquecimiento indebido se hace titular **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**? NO es el Estado, quien debe regular la materia [congreso, artículos 150 y siguientes de la Carta Política]

7.5 **NO, existe siquiera jurisprudencia probable**, conforme a las estipulaciones del artículo 4 de la ley 169 de 1896; el artículo 115 de la Ley 1395 de 2010; el artículo 10 de la ley 153 de 1887; y el **artículo 230 de la Carta Política.**”

Consideraciones de la Subdirección.

Respecto de la indexación de las sanciones, se debe indicar en primer lugar que se busca actualizar una suma de dinero, pues la indexación es una figura que nace como una respuesta a un fenómeno económico derivado del proceso de depreciación de la moneda cuya finalidad última es conservar en el tiempo su poder adquisitivo, de tal manera que en aplicación de principios tales como el de equidad y de justicia.

Así las cosas, por ser aplicable al caso concreto, el Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, facultó a la administración a imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad. La multa antes descrita se indexa de conformidad con los principios constitucionales de justicia, equidad y prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, lo cual se sintetiza en que:

“...la aplicación de la indexación obedece a la existencia de un vacío normativo en las disposiciones sancionatorias de la Ley 66 de 1968 y sus decretos modificatorios⁸, vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con **los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda digna⁹, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con**

8 Con respecto al tema de la existencia de omisión legislativa frente al tema de la indexación ver las sentencias C-862 de 2006, SU-120 de 2003, C-070 de 1996, T-663 de 2003, T-085 y T-815 de 2004 y T-098 de 2005, de la Corte Constitucional, entre otras, y del Consejo de Estado Sección 2ª Subsección A, la sentencia con radicado NO. 5116-05 y la sentencia del 6 de septiembre de 2001, expediente 13232.

9 Respecto del deber de garantizar la efectividad de los derechos como principio orientador de la práctica judicial, administrativa y legislativa, ver sentencia de la Corte Constitucional T-006 del 12 de mayo de 1992. MP. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable. (Negrita y Subrayado nuestros).

Y se explica además en que:

“El proceso de actualización monetaria de la indexación no genera el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que reproduce exactamente el mismo valor pasado, pero en términos presentes, situación que ha sido reiterada en diferentes pronunciamientos, algunos de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004¹⁰”.

De otra parte y como lo explica el doctor Luis Fernando Uribe Restrepo, en su libro "Las obligaciones pecuniarias frente a la inflación", *"La depreciación monetaria originada en la inflación ataca el normal comportamiento de las obligaciones que tiene por objeto una prestación de dar una suma de dinero"*, en la medida en que *"la depreciación tiene como uno de sus efectos afectar esa función de medida de valores que corresponde desempeñar a la moneda"*.

El derecho no puede ser ajeno a esta realidad económica; por ello en nuestro país se ha abierto paso jurisprudencialmente la tesis de la indexación o corrección monetaria, tanto en el derecho civil, como en el derecho público, al punto que la Corte Constitucional ha llegado a aceptar expresamente la viabilidad de indexar sanciones disciplinarias. 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 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En sentencia del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), el H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, Exp. Núm. 2006-00986-01, 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 las actualizaciones dinerarias de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, 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.

10 Cfr. Corte Suprema de Justicia. Sentencia No. 042 del 9 de septiembre de 1999, expediente No. 5005. Consejo de Estado, Sección Cuarta, Sentencia del 18 de marzo de 1993, expediente No. 4490. Consejo de Estado. Sección 4ª, Sentencia del 14 de agosto de 2003. Expediente No. 12324. Corte Constitucional, sentencia C-280 de 1996.

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

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).

Ahora bien, en cuanto a la indexación realizada por esta Subsecretaría, se emitió pronunciamiento por el Consejo de Estado mediante Sentencia del 30 de mayo de 2013:

“Procede la Sala a determinar si, tal como lo señala la entidad apelante, la Directiva núm. 001 de 11 de octubre de 2004, expedida por el subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (extinto DAMA) no viola el principio de legalidad de la sanción, contrario a lo estimado por el Tribunal de instancia.

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 ese 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 o 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

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad”.

De esta manera, la indexación corresponde a un procedimiento mediante el cual se traen a valor presente las sumas de dinero que, por la antigüedad de la norma y el lapso transcurrido desde su expedición, han perdido su poder adquisitivo.

8. Desconocimiento de la aplicabilidad de los principios de proporcionalidad y razonabilidad al momento de fijar la sanción.

Frente a este punto señala el recurrente lo siguiente:

“(…) 8 Desconocimiento de la aplicabilidad de los principios de proporcionalidad y razonabilidad al momento de fijar la sanción:

El artículo 29 de la C.P., consagra el debido proceso administrativo. La jurisprudencia constitucional al referirse al debido proceso administrativo señala:

“[...] (i) el conjunto complejo de condiciones que le impone la ley a la administración, materializado en el cumplimiento de una secuencia de actos por parte de la autoridad administrativa, (ii) que guarda relación directa o indirecta entre sí, y (iii) cuyo fin está previamente determinado de manera constitucional y legal”. Ha precisado al respecto, que con dicha garantía se busca “(i) asegurar el ordenado funcionamiento de la administración, (ii) la validez de sus propias actuaciones y, (iii) resguardar el derecho a la seguridad jurídica y a la defensa de los administrados.” (Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C-796 de 2006, 2006).

Posteriormente, la Corte Constitucional ha considerado que la potestad sancionatoria administrativa se encuentra fundamentada en los siguientes artículos de la Constitución Política de Colombia de 1991: 22, 293, en general en los artículos 150.8, 189.21, 22, 24 y 26, 209, 334, 366, 370, lo cual constituye una clara manifestación de la facultad sancionatoria del Estado (...)”

Consideraciones de la Subdirección.

Frente al argumento esgrimido por el recurrente, referido a que la multa a imponer es desproporcionada y excesiva, verificados los argumentos expuestos en el acto administrativo sancionatorio, se puede establecer de manera diáfana que cada uno de los factores que fueron tenidos en cuenta a la hora de valorar la cuantificación de la sanción a imponer se basan en principios constitucionales.

Ahora bien, entiéndase que la proporcionalidad prevé presupuestos que ya se han analizado por parte del corte y que definen así:

“El concepto de proporcionalidad comprende tres conceptos parciales: la adecuación de los medios escogidos para la consecución del fin perseguido, la necesidad de la utilización de esos

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

medios para el logro del fin (esto es, que no exista otro medio que pueda conducir al fin y que sacrifique en menor medida los principios constitucionales afectados por el uso de esos medios), y la proporcionalidad en sentido estricto entre medios y fin, es decir, que el principio satisfecho por el logro de este fin no sacrifique principios constitucionalmente más importantes”

De lo anterior, puede concluirse que frente al hecho de incumplir obligaciones adquiridas y previamente conocidas por el enajenador, la respuesta será que una vez verificada la omisión y demostrado que no existen elementos que permitan entrever que existe justificación para sustraerse de sus obligaciones, la consecuencia será la imposición de una sanción, la cual se encuentra prevista en el ordenamiento y que es consecuente con el incumplimiento de las obligaciones, razón por la que carece de fundamento el indicar que sería aplicable como sanción imponer multa diferente, ya que el análisis realizado en la sanción, es claro y suficiente frente a la proporcionalidad de la sanción a imponer.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER la Resolución No. 434 del 15 de JULIO de 2025 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, proferida dentro de la actuación administrativa adelantada contra la sociedad enajenadora **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A .**, identificada con el **NIT 830012.053-3**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes la Resolución No. 434 del 15 de JULIO de 2025 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*.

ARTICULO TERCERO: Conceder el recurso de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat; en consecuencia, envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de esta Resolución al representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A .**, identificada con el **NIT 830.012.053-3**

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido de la presente Resolución al **ADMINISTRADOR Y / O QUIEN HAGA SUS VECES DEL PROYECTO DE VIVIENDA AGRUPACION RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS.**

RESOLUCIÓN No. xxxx DE xxxx DE ENERO DE 2025

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede recurso de apelación en contra de la Resolución No.434 del 15 de julio de 2025”

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Kenny David Fernandez Acosta– Abogado Contratista - SIVCV.
Revisó: Juan Jose Corredor Cabuya – Profesional especializado - SIVCV.*

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

LA SUBDIRECCIÓN 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 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y con el Decreto Ley 078 de 1987, asumió conocimiento de la queja con radicado No. 1218216 del 29 de septiembre de 2009 (fol.39) , representada por la señora FLOR LILIA BARAHONA TORRES administradora y representante legal del EDICIO TORRES DE PENUEL PH, contra la sociedad TORRES DE LA COLINAS LTA, CON Nit, 800238297-5 representada legalmente por el señor IVAN ARTURO GALLEGU ISAZOIGA (o quien haga sus veces) , por las deficiencias constructivas existentes en las áreas comunes de la citada copropiedad , la cual se encuentra ubicada en la Carrera 53 No. 103 b-80 de esta Ciudad.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 678 del 22 de mayo del 2012, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, mediante la cual se impuso solidariamente a la sociedad enajenadora, TORRES DE LAS COLINAS LTDA , identificada con Nit. 800.238297-5 , representada legalmente por el señor IVAN ARTURO GALLEGU ISAZIGA (o quien haga sus veces) multa por valor de TRES CIENTOS CATORCE MIL PESOS (\$314.000) MC/TE, que indexados a la época correspondían a la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES SEIS CIENTOS TRECE MILLONES OCHOCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$35.613.817).M/CTE.

Que, así mismo, en los **ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO Y PARAGRAFO PRIMERO** de la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

ARTÍCULO SEGUNDO: *Ordenar a la sociedad TORRES DE LAS COLINAS LTDA , que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a ejecutoria del presente acto, se ajuste a las normas transgredidas , solucionando de manera efectiva y suficiente los hechos correspondiente a : a) Manual de operaciones y funcionamiento ..., c) Rampas iniciando en antejardín y pendiente exigida..., d) Desmejoramiento de especificaciones de carácter grave por el cambio de uso de parqueaderos, e) acceso a tanque de agua ... f) equipo de presión hidroneumático... g) del sistema eléctrico telefónico... h) especificaciones de tuberías sanitarias ... i) ganchos y sistemas de fijación para andamios en cubierta... j) fijaciones de tubería en sótano... “ (Negrillas y cursiva fuera de texto) contenidos en el informe técnico emitido por esta subdirección (fols 95-101) se resalta que respecto al literal c) su cumplimiento queda condicionado a que la querellada*

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

allegue estudio de viabilidad o no de la obra , realizado por una firma de arquitectos reconocida o por la sociedad colombiana de arquitectos.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad TORRE DE LAS COLINAS LTDA, para que dentro de los diez (10) días siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior acredite a este Despacho el cum de lo antes ordenado, allegue acta de recibo a satisfacción de las obras

PARAGRAFO PRIMERO : El incumplimiento a la obligación impuesta en el artículo segundo salvo que los querellantes impidan la realización de las obras ordenadas , situación que deberá poner en conocimiento inmediato de la subdirección de investigaciones , dará lugar a la imposición de sanción consistente en multa por cuantía que puede oscilar entre DIEZ MIL PESOS (\$10.000)M/CTE QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE , por cada seis (6) meses (calendario) de retraso al vencimiento de la fecha establecida para efecto de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9° del Decreto Ley 078 de 1987, suma que deberá ser tasada e indexada al momento de imponer la sanción , por incumplimiento de la orden emitida en el presente acto administrativo

Que mediante escrito de radicado No. 1-2012-35337 del 14de junio del 2012, la señora ANDREA LILIANA VANEGAS RODRIGUEZ, defensora de oficio de la sociedad enajenadora TORRES DE LAS COLINAS LTDA, interpuso recurso de reposición contra la resolución 678 del 22 de mayo del 2012.

Que mediante las Resoluciones No. 1396 del 09 de julio del 2012 se resolvió el recurso de reposición confirmado en su totalidad la resolución No. 678 del 22 de mayo del 2012.

Que mediante oficio de radicado 1-2012-55781 de fecha 05 de septiembre del 2012, la parte quejosa ADMINISTRADORA DEL EDIFICO TORRES DE PENUEL PH, que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento con la orden de hacer impuesta.

Que la resolución No. 678 del 22 de mayo del 2012, por la cual se impone una sanción y se imparte una orden, quedó debidamente ejecutoriada a partir del diecinueve (19) de julio de 2012, según constancia de ejecutoria obrante en el expediente.

Que con oficio de radicado 2-2013-53862 de fecha 05 de septiembre del 2013, esta Subdirección da respuesta al oficio de radicado 1-2013-51201 de fecha 23 de agosto del 2013.

Que con oficio de radicado 1-2014-296606 de fecha 06 de septiembre del 2014, la parte quejosa solicita una ACCION DE CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO SEGUNDO DELA RESOLUCION 678 del 22 de mayo del 2012. Por parte de la sociedad enajenadora TORRES DE PENUEL PROPIEDAD HORIZONTAL

Que en cumplimiento de las funciones seguimiento, este Despacho mediante oficios de radicados No.2-2014-35490, 2-2014-35492, de fecha 29 de mayo del 2014, fueron enviados 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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

los requerimientos a las partes para que acreditaran el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución 678 del 22 de mayo del 2012 .

Que con oficio de radicado 2-2015-30854 y 2-2015-30854 de fecha 15 de mayo del 2015, fueron enviadas comunicaciones a las partes informándole de la fecha hora y día en que se realizara la visita de carácter técnico al inmueble producto de la queja.

Que una vez realizada la visita el 2 de julio del 2015, se elaboró el informe de verificación de hechos 15-623 de fecha 30 de junio del 2015,

HALLAZGOS:

- A) *Manual de operaciones y funcionamiento* la sociedad enajenadora no hizo entrega de los documentos, por lo tanto, se constata la persistencia del hecho.
- c) *Rampas iniciando en antejardín y pendiente exigida* se verifico la persistencia del hecho
- d) *Cambio de los parqueaderos* “se verifico la persistencia de la violación de la licencia de construcción expedida para el predio, así como el cambio de uso de algunos de los existentes
- e) *Acceso al tanque de agua: persiste* la violación de la norma.
- f) *Equipo de presión hidroneumático* “persiste el hecho, por lo tanto, la violación de la norma.
- g) *Del sistema eléctrico y telefónico* “el hecho fue subsanado por la copropiedad
- h) *Especificaciones de tubería sanitaria* el hecho y la violación de las normas atinentes persisten
- i) *Ganchos y sistemas de fijación para andamios en cubierta*” se verifico la persistencia de la deficiencia constructiva
- j) *Fijaciones de tuberías en sótano* “El hecho fue subsanado por parte de la copropiedad.

Nota: con el presente se aclara lo consiguiente al acta de visita de verificación corresponde al presente informe, en la que se enuncio que el literal “f” fue subsanado por la copropiedad cuando realmente hace referencia al literal” j “anteriormente.

Que mediante la resolución 850 del 21 de junio del 2017, *por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden*”. Sociedad TORRES DE LAS COLINAS LIMITADA, identificada con Nit. 800.238.297-5, representada legalmente por el señor IVAN ARTURO GALLEGOS ISAZIGA (o quien haga sus veces) multa por el valor de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$ 252.858.000) M/CTE ., QUE INDEXADOS CORRESPONDEN A LA SUMA DE TREINTA Y CINCO MILLONES SIESCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS (\$ 35.613.608) M/CTE ., de conformidad con lo señalado en parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio a que la multa continúe corriendo hasta tanto se de cumplimiento a orden emitida por esta Subdirección , de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del decreto ley 078 de 1987.

Que la resolución 850 del 21 del 21 junio del 2017 “ *por la cual se impone una sanción y se imparte una orden* “ a la sociedad TORRES DE COLINAS LTDA EN LIQUIDACION. no fue objeto de recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el día 14 de agosto del 2017.

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

En garantía del debido proceso mediante los radicados 2-2018-67269 y 2-2015-672 27 de diciembre del 2018, se requirieron las partes intervinientes en el proceso para que acreditaran el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución 678 del 22 de mayo del 2012.

Que con oficio de radicado 2-2019-31325 de fecha 18 de junio del 2019, se requirió a la sociedad enajenadora TORRES DE LAS COLINAS LIMITADA EN -LIQUIDACION, para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución 678 del 22 de mayo del 2012.

Que una vez realizada la visita el día 8 de octubre del 2020, se elaboro el informe de verificación de hechos 20-479 del 04 de diciembre del 2020, con los siguientes **HALLAZGOS** :

- 1- *Manual de operaciones y funcionamiento: en relación con el requerido referente a la entrega de los planos record de proyecto y a la entrega de los manuales de mantenimiento y garantías de los equipos, en la visita se informó que el enajenador nunca hizo entrega de esta documentación a los copropietarios ni a la administración del edificio. razón por la cual no se da por atendido el hallazgo y persiste el hecho.*
- 2- *Rampas iniciando en el antejardín y pendiente exigida se verifico que con relación a las rampas de acceso tanto vehicular como peatonales del edificio, el enajenador no adelanto ninguna corrección a la fecha.*
- 3- *Cambio de uso de parqueadero, en relación con el cambio de uso dado por el enajenador a los parqueaderos, en relación con el cambio de uso dado por el enajenador a los parqueaderos de visitantes los cuales fueron asignados a los copropietarios. Este hecho no puede ser solucionado lo cual genera que el hallazgo no puede ser resuelto, generando persistencia en el hecho.*
- 4- *Acceso tanque de agua potable y equipo de presión hidroneumático: debido a la ubicación dada por el enajenador a compuerta de acceso al tanque de agua potable la cual está ubicada sobre la circulación vehicular incumpliendo con las normas establecidas, ya que esta no puede ser cambiada de lugar, lo cual genera persistencia en el hallazgo por parte del enajenador*
- 5- *equipo de presión hidroneumático: el enajenador no adelanto el requerimiento hecho en relación con instalacion de los equipos necesarios para dar solución a los copropietarios, antes las dificultades que generaba, la copropiedad adelanto con sus propios recursos las instalaciones de los equipos de presión que dieron solución a los inconvenientes que se venían presentando, razón por la cual, aunque el hecho esta solucionado por la copropiedad.*
- 6- *Sistema eléctrico y telefonía: en relación a falta de demarcación de las tuberías eléctricas y telefonía bajo la cubierta las a la fecha no ha sido solucionada por el enajenador, la copropiedad a adelantada mejorar la fijación de las mismas.*

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

- 7- Especificaciones técnicas de tuberías sanitarias y filtraciones de tubería de sótanos: en la relación a las deficiencias por falta de fijaciones de las tuberías eléctricas y de telefonía bajo la cubierta las cuales a la fecha no ha sido solucionada, por la el enajenador la copropiedad a adelantado mejoras en la fijación de estas.
- 8- Gancho y sistemas de fijación de andamios: en la visita la copropiedad informo que en lo relacionado a instalación de los ganchos esto nunca fueron instalados por parte del enajenador, el hecho persiste por parte del enajenador.

Que mediante oficio de radicado 2-2021-63484 de fecha 17 de noviembre del 2021 y 2-2023-33086 del 19 de mayo del 2023, fueron enviadas al parte traslado del informe de verificación de hechos No. 20-479 del 04 de diciembre del 2020.

Que mediante oficio de oficios de radicados 2-2023-33085 y 2-2023-33086 de fecha 19 de abril del 2023, se dio traslado del informe de verificación de hechos 20-479 del 04 de diciembre del 2020, al ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR TORRES DE PENUEL PH. Y al representante legal de la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA EN LIQUIDACION.

Que con oficio de radicado 1-2023-21729 de fecha 11 de mayo del 2023, la parte quejosa administradora del EDIFICIO MULTIFAMILIAR TORRES DE PENUEL, manifiesta que la sociedad enajenadora, no ha dado cumplimiento con la orden de hacer impuesta.

Que mediante la resolución 613 del 09 de junio del 2023 *“por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”, a la sociedad TORRES DE LAS COLINAS LTDA -EN LIQUIDACION, identificada con Nit. 800.238.297-5 representada legalmente por el señor IVAN ARTURO GALLEGOS ISAZIGA (o quien haga sus veces) , multa por NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 94.200) M/CTE , que indexados corresponden a suma de DIECIOCHO MILLONES CIENTO TREINTA MIL OCHENTA Y SIETE PESOS (\$ 18.130.087) M/CTE .*

Que la resolución 613 del 09 de junio del 2023 *“por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”* no fue objeto de recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el día Catorce (14) de septiembre del 2023.

Dando cumplimiento a las funciones de seguimiento, este Despacho mediante radicados 2-2024-16963 y 2-2024-16964 de fecha 26 de mayo del 2024, fueron enviadas comunicaciones a las partes informándole de la fecha y hora en se realizará nuevamente la visita de carácter técnico al inmueble.

Una vez efectuada la visita de carácter técnico al inmueble producto de la queja el día 9 de abril del 2024, se elaboró el informe de verificación de hechos 24-098 de fecha 16 de abril del 2024, **HALLAZGOS:**

- 1- **MANUAL DE OPERACIONES Y FUNCIONAMIENTO, el hecho PERSISTE**
- 2- **RAMPAS INICIANDO EN ANTEJARDIN Y PENDIENTE EXIGIDA PERSISTE**

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

- 3- CAMBIO DE USO DE PARQUEADEROS PERSISTE
- 4- ACCESO TANQUE DE AGUA POTABLE Y EQUIPO DE PRESION HIDRONEUMATICO PERSISTE
- 5- EQUIPO DE PRESION HIDRONEUMATICO NO PERSISTE
- 6- SISTEMA ELECTRICO Y DE TEFONIA NO PERSISTE
- 7- ESPECIFICACIONES TECNICAS DE TUBERIAS SANITARIAAS Y FIJACION DE TUBERIAS EN SOTANOS NO PERSISTE
- 8- GANCHOS Y SISTEMAS DE FIJACION DE ANDAMIOS PERSISTE

Que con oficios de radicados 2-2024-28492 y 2-2024-28440 11 de junio del 2024, se da traslado a las partes del informe de verificación de hechos N. 24-098 del 16 de abril del 2024.

Que con oficios de radicados 2-2024-49636 y 2-204-49637 de fecha 25 de octubre del 2024, fueron nuevamente informadas las partes de que se realizaría nuevamente una visita para verificar que los hechos ya fueron subsanados en su totalidad.

Que una vez realizada la visita el día 14 de noviembre del 2024 se elaboro el informe de verificación de hechos 24- 562 del 10 de diciembre del 2024

HALLAZGOS:

- 1.MANUAL DE OPERACIONES Y FUNCIONAMIENTO: EL HECHO PERSISTE
- 2- RAMPAS INICIANDO EN ANTEJARDIN Y PENDIENTE EXIGIDA PERSISTE
- 3. CAMBIO DE USO DE PARQUEADEROS PERSISTE
- 4- ACCESO TANQUE DE AGUA POTABLE Y EQUIPO DE PRESION HIDRONEUMATICO NO PERSISTE
- 8 – GANCHOS Y SISTEMAS DE FOJACION DE ANDAMIOS PERSISTE

Que con oficios de radicados 2-2025-51577 y 2-2025- 51639 de fecha 02 de septiembre del 2025, fueron enviadas las comunicaciones a las partes del informe de verificación de hechos 24-562 del 10 de diciembre del 2024.

Que revisado el sistema de información de la entidad SIGA y el respectivo expediente no existió pronunciamientos por las partes a las comunicaciones de traslado de informe de verificación 24-562 del 10 de diciembre del 2024.

Que, en razón hasta lo aquí expuesto, este Despacho procederá a determinar si resulta procedente la imposición de multas sucesivas ante la carencia de acreditación del cumplimiento a la orden, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, previo lo siguiente:

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Bajo este entendido, el artículo 1 del Decreto 572 de 2015 establece que 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; motivo por el cual, en ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012, “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, a las sociedades TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION, consistente en multa y órdenes de hacer, las cuales debían ser cumplidas dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de esta.

Ahora bien, el artículo 16 del Decreto 572 de 2015 señala que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda, y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantará el SEGUIMIENTO A LA ORDEN para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

Visto lo anterior, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000) a quinientos mil pesos (\$500.000) M/cte., a las personas o entidades que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, 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.

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de los elementos probatorios recaudados por esta Subdirección, sobre los hechos objeto de las órdenes de hacer referentes a la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”.

ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que las sociedades enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION, contaba con un término de Tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de las órdenes, *solucionando de manera efectiva y suficiente los hechos correspondiente a : a) Manual de operaciones y funcionamiento ..., c) Rampas iniciando en antejardín y pendiente exigida..., d) Desmejoramiento de especificaciones de carácter grave por el cambio de uso de parqueaderos, e) acceso a tanque de agua ... f) equipo de presión hidroneumático... g) del sistema eléctrico telefónico... h) especificaciones de tuberías sanitarias ... i) ganchos y sistemas de fijación para andamios en cubierta... j) fijaciones de tubería en sótano... “ (Negrillas y cursiva fuera de texto) contenidos en el informe técnico emitido por esta subdirección (fols 95-101) se resalta que respecto al literal c) su cumplimiento queda condicionado a que la querellada allegue estudio de viabilidad o no de la obra , realizado por una firma de arquitectos reconocida o por la sociedad colombiana de arquitectos.*

Así mismo, se tiene que las sociedades enajenadoras tenían un plazo de diez (10) días,

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

siguientes al cumplimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, para acreditar ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, tal como lo dispone el artículo tercero de la Resolución No. 678 del 27 del 22 mayo de 2012, sin que a la fecha se haya recibido dicha comunicación.

A su vez, se observa que ni la sociedad enajenadora ni el quejoso dieron respuesta a los requerimientos realizados por este Despacho para conocer el estado de cumplimiento de las órdenes de hacer.

Es así como este despacho observa, que la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION ha tenido el tiempo suficiente para realizar las actividades tendientes a subsanar los hechos objeto de la orden de hacer. A su vez este Despacho, con el fin de garantizar sus derechos, ha requerido en dos ocasiones a la sancionada para que informe el cumplimiento de la orden. De esta manera, se puede concluir que a la fecha no ha sido subsanada o, en su defecto, no se ha probado el cumplimiento de las obligaciones de hacer, impuestas en la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012 a la sociedad enajenadora y que hecho SUBSANO 4- ACCESO TANQUE DE AGUA POTABLE Y EQUIPO DE PRESION HIDRONEUMATICO, fue subsanado por la ADMINISTRACION, por lo tanto el hecho NO PERSISTE.

Estas pruebas, valoradas en conjunto bajo la sana crítica, siendo pertinentes, útiles y conducentes, llevan al operador administrativo a la creencia fehaciente de que las órdenes aún continúan sin ser acatadas y superadas.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Subdirección evidenciar o probar la subsanación de los hechos objeto de las órdenes de hacer de oficio, sino que, por el contrario, a la sancionada le corresponde allegar las pruebas que demuestren el cumplimiento de su obligación, tal y como lo establece la Resolución No. 678 del 22 de mayo del de 2012, en concordancia con el artículo 167 del Código General del proceso, al señalar que les corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”.

En efecto, es obligación de la sociedad enajenadora informar a este Despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto de la sanción por las deficiencias constructivas, toda vez que la misma proviene de una orden impuesta; sin embargo, como se demostró en el expediente, a la fecha no obra prueba alguna que permita establecer que los hechos han sido superados de manera definitiva, o que el quejoso o interesado han impedido la realización de las obras ordenadas, pese a que ha contado con el término suficiente para ello, situación que conlleva a la imposición de multas, en los términos citados en párrafos anteriores.

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 2 del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. En el presente caso se determinó que la afectación era de carácter grave, como se evidencia en el artículo segundo de la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012.

Es por ello por lo que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo dicha calificación y 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.

Así las cosas, el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 establece que, en la determinación de la gravedad de la falta y el rigor de la sanción se han de considerar los criterios expresamente previstos allí.

Bajo las anteriores consideraciones, una vez evaluada la conducta objeto de reproche desde sus diferentes dimensiones, y teniendo en cuenta los criterios normativos señalados, a los cuales se encuentra sujeta la discrecionalidad de la administración, esta Subdirección iniciará la definición de la sanción que resulte necesario imponer, frente a la conducta desplegada por parte de la sociedad investigada a saber:

Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados: Este criterio alude bien a que se produzca un daño al interés jurídico protegido por la norma infringida, o a que

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

simplemente se ponga en peligro.

En este caso se surte con el hecho de que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a las órdenes de hacer, aun cuando es de su conocimiento que contaba con el término de tres (3) meses para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos objeto de sanción.

Por lo anterior, este criterio resulta aplicable al caso concreto, como un agravante, razón por la cual se tendrá en cuenta para la graduación de la sanción que resulte procedente de acuerdo con los cargos endilgados en la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012.

Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Reincidencia: Consultadas el expediente, no se evidencia que la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION haya sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos (y se encuentren ejecutoriadas) en tanto solo se registra la Resolución No.678 del 22 de mayo de 2012, *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”*,

Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION , 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.

Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION, 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.

Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes: Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora 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.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente actuación administrativa de seguimiento se evidenció que la enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes en tanto no allegó prueba que demuestre las actividades encaminadas a la subsanación de los hechos establecidos en la Resolución No. 678 del 22

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

de mayo de 2012.

Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa de seguimiento se evidencia que la sociedad **TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION** ha incumplido la orden de hacer impuesta en la resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012, impartida por este Despacho, razón por la cual, la acá sancionado se encuentra inmersa en esta conducta.

Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: En el curso de la presente actuación administrativa de seguimiento la citada conducta ya fue valorada en la etapa procesal correspondiente a la investigación que culminó con la orden de hacer resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012, razón por la cual, este criterio no resulta aplicable en la presente instancia.

Indexación de la multa a imponer

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 151,48}{(IPC-I) 0,69} = \$ 109.768.116$$

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS (\$2.195.362) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, corresponden a CIENTO NUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS (\$109.768.116) M/CTE. Lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el “*cumplimiento de la legalidad*”, la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el “*reproche recae sobre la mera conducta*”, o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa de seguimiento, al no haberse acogido al cumplimiento de la órdenes de hacer y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanadas 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 por valor de DOCIENTOS MIL PESOS (\$200.000) M/CTE debiendo ser indexados según lo dicho y la formula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$200.000 \frac{(IPC-F) 151,48}{(IPC-I) 0,69} = \$43.907.246$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer a la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION, identificada con NIT.800.238.297-5 por incumplimiento de las órdenes ya mencionadas será de CUARENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$43.907.246) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

Para finalizar, se evidenció que en el artículo tercero de la parte resolutive de la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012 dice: “ordenar a la sociedad TORRES DE LA COLINAS

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

LIMITADA – EN LIQUIDACION , identificada con NIT. 800.238.297-5, representada legalmente por EL SEÑOR IVAN ARTURO GALLEGOS ISAZIGA (o quien haga sus veces) para que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al cumplimiento de término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, (...)”, texto que no corresponde, en tanto, el acto administrativo debió indicar: “ordenar a la sociedad TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION identificada con NIT. 800.238.297-5.

Bajo ese contexto, los desaciertos mencionados, como es el caso que nos ocupa, se encuentran enmarcados como errores meramente formales, que contempla el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, así:

“ARTÍCULO 45. CORRECCIÓN DE ERRORES FORMALES. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda”.

Así, el Despacho puede realizar la corrección en cualquier momento, siempre y cuando no afecte el sentido material de la decisión, como lo predica la norma antes transcrita. Se resalta, así mismo, que por disposición del artículo mencionado, en ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Corregir el artículo tercero de la Resolución No. 678 del 22 de mayo del 2012, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Secretaría, el cual quedará así:

ARTÍCULO SEGUNDO: IMPONER a la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION. identificada con NIT. 800.238.297-5 multa de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000), que indexados a la fecha corresponden a CUARENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$43.907.246) M/CTE., de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio de que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a las órdenes emitidas por esta Subdirección en la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO TERCERO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la 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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

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 podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. 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 CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION *identificada con NIT.* identificada con NIT. 800.238.297-5 (o quien haga sus veces), para lo cual deberá enviarse citación electrónica al correo ivangallegosi@hotmail.com en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta Resolución al administrador (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO TORRES DE NENUEL (o quien haga sus veces). para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la CARRERA 53 # 103b-80 OFICINA DE ADMINISTRACION de esta ciudad de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011."

ARTÍCULO SEXTO: 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 por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEPTIMO : La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Kenny David Fernández Acosta Abogado Contratista – SICV.
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – SICV.

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

**LA SUBDIRECCIÓN 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 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y con el Decreto Ley 078 de 1987, asumió conocimiento de la queja con radicado No. 1218216 del 29 de septiembre de 2009 (fol.39) , representada por la señora FLOR LILIA BARAHONA TORRES administradora y representante legal del EDICIO TORRES DE PENUEL PH, contra la sociedad TORRES DE LA COLINAS LTA, CON Nit, 800238297-5 representada legalmente por el señor IVAN ARTURO GALLEGU ISAZOIGA (o quien haga sus veces) , por las deficiencias constructivas existentes en las áreas comunes de la citada copropiedad , la cual se encuentra ubicada en la Carrera 53 No. 103 b-80 de esta Ciudad.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 678 del 22 de mayo del 2012, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, mediante la cual se impuso solidariamente a la sociedad enajenadora, TORRES DE LAS COLINAS LTDA , identificada con Nit. 800.238297-5 , representada legalmente por el señor IVAN ARTURO GALLEGU ISAZIGA (o quien haga sus veces) multa por valor de TRES CIENTOS CATORCE MIL PESOS (\$314.000) MC/TE, que indexados a la época correspondían a la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES SEIS CIENTOS TRECE MILLONES OCHOCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$35.613.817).M/CTE.

Que, así mismo, en los **ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO Y PARAGRAFO PRIMERO** de la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

ARTÍCULO SEGUNDO: *Ordenar a la sociedad TORRES DE LAS COLINAS LTDA , que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a ejecutoria del presente acto, se ajuste a las normas transgredidas , solucionando de manera efectiva y suficiente los hechos correspondiente a : a) Manual de operaciones y funcionamiento ..., c) Rampas iniciando en antejardín y pendiente exigida..., d) Desmejoramiento de especificaciones de carácter grave por el cambio de uso de parqueaderos, e) acceso a tanque de agua ... f) equipo de presión hidroneumático... g) del sistema eléctrico telefónico... h) especificaciones de tuberías sanitarias ... i) ganchos y sistemas de fijación para andamios en cubierta... j) fijaciones de tubería en sótano... “ (Negrillas y cursiva fuera de texto) contenidos en el informe técnico emitido por esta subdirección (fols 95-101) se resalta que respecto al literal c) su cumplimiento queda condicionado a que la querellada*

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

allegue estudio de viabilidad o no de la obra , realizado por una firma de arquitectos reconocida o por la sociedad colombiana de arquitectos.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad TORRE DE LAS COLINAS LTDA, para que dentro de los diez (10) días siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior acredite a este Despacho el cum de lo antes ordenado, allegue acta de recibo a satisfacción de las obras

PARAGRAFO PRIMERO : El incumplimiento a la obligación impuesta en el artículo segundo salvo que los querellantes impidan la realización de las obras ordenadas , situación que deberá poner en conocimiento inmediato de la subdirección de investigaciones , dará lugar a la imposición de sanción consistente en multa por cuantía que puede oscilar entre DIEZ MIL PESOS (\$10.000)M/CTE QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE , por cada seis (6) meses (calendario) de retraso al vencimiento de la fecha establecida para efecto de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9° del Decreto Ley 078 de 1987, suma que deberá ser tasada e indexada al momento de imponer la sanción , por incumplimiento de la orden emitida en el presente acto administrativo

Que mediante escrito de radicado No. 1-2012-35337 del 14 de junio del 2012, la señora ANDREA LILIANA VANEGAS RODRIGUEZ, defensora de oficio de la sociedad enajenadora TORRES DE LAS COLINAS LTDA, interpuso recurso de reposición contra la resolución 678 del 22 de mayo del 2012.

Que mediante las Resoluciones No. 1396 del 09 de julio del 2012 se resolvió el recurso de reposición confirmado en su totalidad la resolución No. 678 del 22 de mayo del 2012.

Que mediante oficio de radicado 1-2012-55781 de fecha 05 de septiembre del 2012, la parte quejosa ADMINISTRADORA DEL EDIFICIO TORRES DE PENUEL PH, que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento con la orden de hacer impuesta.

Que la resolución No. 678 del 22 de mayo del 2012, por la cual se impone una sanción y se imparte una orden, quedó debidamente ejecutoriada a partir del diecinueve (19) de julio de 2012, según constancia de ejecutoria obrante en el expediente.

Que con oficio de radicado 2-2013-53862 de fecha 05 de septiembre del 2013, esta Subdirección da respuesta al oficio de radicado 1-2013-51201 de fecha 23 de agosto del 2013.

Que con oficio de radicado 1-2014-296606 de fecha 06 de septiembre del 2014, la parte quejosa solicita una ACCION DE CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO SEGUNDO DELA RESOLUCION 678 del 22 de mayo del 2012. Por parte de la sociedad enajenadora TORRES DE PENUEL PROPIEDAD HORIZONTAL

Que en cumplimiento de las funciones seguimiento, este Despacho mediante oficios de radicados No.2-2014-35490, 2-2014-35492, de fecha 29 de mayo del 2014, fueron enviados 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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

los requerimientos a las partes para que acreditaran el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución 678 del 22 de mayo del 2012 .

Que con oficio de radicado 2-2015-30854 y 2-2015-30854 de fecha 15 de mayo del 2015, fueron enviadas comunicaciones a las partes informándole de la fecha hora y día en que se realizara la visita de carácter técnico al inmueble producto de la queja.

Que una vez realizada la visita el 2 de julio del 2015, se elaboró el informe de verificación de hechos 15-623 de fecha 30 de junio del 2015,

HALLAZGOS:

- A) *Manual de operaciones y funcionamiento* la sociedad enajenadora no hizo entrega de los documentos, por lo tanto, se constata la persistencia del hecho.
- c) *Rampas iniciando en antejardín y pendiente exigida* se verifico la persistencia del hecho
- d) *Cambio de los parqueaderos* “se verifico la persistencia de la violación de la licencia de construcción expedida para el predio, así como el cambio de uso de algunos de los existentes
- e) *Acceso al tanque de agua: persiste* la violación de la norma.
- f) *Equipo de presión hidroneumático* “persiste el hecho, por lo tanto, la violación de la norma.
- g) *Del sistema eléctrico y telefónico* “el hecho fue subsanado por la copropiedad
- h) *Especificaciones de tubería sanitaria* el hecho y la violación de las normas atinentes persisten
- i) *Ganchos y sistemas de fijación para andamios en cubierta*” se verifico la persistencia de la deficiencia constructiva
- j) *Fijaciones de tuberías en sótano* “El hecho fue subsanado por parte de la copropiedad.

Nota: con el presente se aclara lo consiguiente al acta de visita de verificación corresponde al presente informe, en la que se enuncio que el literal “f” fue subsanado por la copropiedad cuando realmente hace referencia al literal” j “anteriormente.

Que mediante la resolución 850 del 21 de junio del 2017, *por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden*”. Sociedad TORRES DE LAS COLINAS LIMITADA, identificada con Nit. 800.238.297-5, representada legalmente por el señor IVAN ARTURO GALLEGOS ISAZIGA (o quien haga sus veces) multa por el valor de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$ 252.858.000) M/CTE ., QUE INDEXADOS CORRESPONDEN A LA SUMA DE TREINTA Y CINCO MILLONES SIESCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS (\$ 35.613.608) M/CTE ., de conformidad con lo señalado en parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio a que la multa continúe corriendo hasta tanto se de cumplimiento a orden emitida por esta Subdirección , de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del decreto ley 078 de 1987.

Que la resolución 850 del 21 del 21 junio del 2017 “ *por la cual se impone una sanción y se imparte una orden* “ a la sociedad TORRES DE COLINAS LTDA EN LIQUIDACION. no fue objeto de recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el día 14 de agosto del 2017.

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

En garantía del debido proceso mediante los radicados 2-2018-67269 y 2-2015-672 27 de diciembre del 2018, se requirieron las partes intervinientes en el proceso para que acreditaran el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución 678 del 22 de mayo del 2012.

Que con oficio de radicado 2-2019-31325 de fecha 18 de junio del 2019, se requirió a la sociedad enajenadora TORRES DE LAS COLINAS LIMITADA EN -LIQUIDACION, para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución 678 del 22 de mayo del 2012.

Que una vez realizada la visita el día 8 de octubre del 2020, se elaboro el informe de verificación de hechos 20-479 del 04 de diciembre del 2020, con los siguientes **HALLAZGOS** :

- 1- *Manual de operaciones y funcionamiento: en relación con el requerido referente a la entrega de los planos record de proyecto y a la entrega de los manuales de mantenimiento y garantías de los equipos, en la visita se informó que el enajenador nunca hizo entrega de esta documentación a los copropietarios ni a la administración del edificio. razón por la cual no se da por atendido el hallazgo y persiste el hecho.*
- 2- *Rampas iniciando en el antejardín y pendiente exigida se verifico que con relación a las rampas de acceso tanto vehicular como peatonales del edificio, el enajenador no adelanto ninguna corrección a la fecha.*
- 3- *Cambio de uso de parqueadero, en relación con el cambio de uso dado por el enajenador a los parqueaderos, en relación con el cambio de uso dado por el enajenador a los parqueaderos de visitantes los cuales fueron asignados a los copropietarios. Este hecho no puede ser solucionado lo cual genera que el hallazgo no puede ser resuelto, generando persistencia en el hecho.*
- 4- *Acceso tanque de agua potable y equipo de presión hidroneumático: debido a la ubicación dada por el enajenador a compuerta de acceso al tanque de agua potable la cual está ubicada sobre la circulación vehicular incumpliendo con las normas establecidas, ya que esta no puede ser cambiada de lugar, lo cual genera persistencia en el hallazgo por parte del enajenador*
- 5- *equipo de presión hidroneumático: el enajenador no adelanto el requerimiento hecho en relación con instalacion de los equipos necesarios para dar solución a los copropietarios, antes las dificultades que generaba, la copropiedad adelanto con sus propios recursos las instalaciones de los equipos de presión que dieron solución a los inconvenientes que se venían presentando, razón por la cual, aunque el hecho esta solucionado por la copropiedad.*
- 6- *Sistema eléctrico y telefonía: en relación a falta de demarcación de las tuberías eléctricas y telefonía bajo la cubierta las a la fecha no ha sido solucionada por el enajenador, la copropiedad a adelantada mejorar la fijación de las mismas.*

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

- 7- Especificaciones técnicas de tuberías sanitarias y filtraciones de tubería de sótanos: en la relación a las deficiencias por falta de fijaciones de las tuberías eléctricas y de telefonía bajo la cubierta las cuales a la fecha no ha sido solucionada, por la el enajenador la copropiedad a adelantado mejoras en la fijación de estas.
- 8- Gancho y sistemas de fijación de andamios: en la visita la copropiedad informo que en lo relacionado a instalación de los ganchos esto nunca fueron instalados por parte del enajenador, el hecho persiste por parte del enajenador.

Que mediante oficio de radicado 2-2021-63484 de fecha 17 de noviembre del 2021 y 2-2023-33086 del 19 de mayo del 2023, fueron enviadas al parte traslado del informe de verificación de hechos No. 20-479 del 04 de diciembre del 2020.

Que mediante oficio de oficios de radicados 2-2023-33085 y 2-2023-33086 de fecha 19 de abril del 2023, se dio traslado del informe de verificación de hechos 20-479 del 04 de diciembre del 2020, al ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR TORRES DE PENUEL PH. Y al representante legal de la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA EN LIQUIDACION.

Que con oficio de radicado 1-2023-21729 de fecha 11 de mayo del 2023, la parte quejosa administradora del EDIFICIO MULTIFAMILIAR TORRES DE PENUEL, manifiesta que la sociedad enajenadora, no ha dado cumplimiento con la orden de hacer impuesta.

Que mediante la resolución 613 del 09 de junio del 2023 *“por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”, a la sociedad TORRES DE LAS COLINAS LTDA -EN LIQUIDACION, identificada con Nit. 800.238.297-5 representada legalmente por el señor IVAN ARTURO GALLEGOS ISAZIGA (o quien haga sus veces) , multa por NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 94.200) M/CTE , que indexados corresponden a suma de DIECIOCHO MILLONES CIENTO TREINTA MIL OCHENTA Y SIETE PESOS (\$ 18.130.087) M/CTE .*

Que la resolución 613 del 09 de junio del 2023 *“por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”* no fue objeto de recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el día Catorce (14) de septiembre del 2023.

Dando cumplimiento a las funciones de seguimiento, este Despacho mediante radicados 2-2024-16963 y 2-2024-16964 de fecha 26 de mayo del 2024, fueron enviadas comunicaciones a las partes informándole de la fecha y hora en se realizará nuevamente la visita de carácter técnico al inmueble.

Una vez efectuada la visita de carácter técnico al inmueble producto de la queja el día 9 de abril del 2024, se elaboró el informe de verificación de hechos 24-098 de fecha 16 de abril del 2024, **HALLAZGOS:**

- 1- **MANUAL DE OPERACIONES Y FUNCIONAMIENTO, el hecho PERSISTE**
- 2- **RAMPAS INICIANDO EN ANTEJARDIN Y PENDIENTE EXIGIDA PERSISTE**

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

- 3- CAMBIO DE USO DE PARQUEADEROS PERSISTE
- 4- ACCESO TANQUE DE AGUA POTABLE Y EQUIPO DE PRESION HIDRONEUMATICO PERSISTE
- 5- EQUIPO DE PRESION HIDRONEUMATICO NO PERSISTE
- 6- SISTEMA ELECTRICO Y DE TEFONIA NO PERSISTE
- 7- ESPECIFICACIONES TECNICAS DE TUBERIAS SANITARIAAS Y FIJACION DE TUBERIAS EN SOTANOS NO PERSISTE
- 8- GANCHOS Y SISTEMAS DE FIJACION DE ANDAMIOS PERSISTE

Que con oficios de radicados 2-2024-28492 y 2-2024-28440 11 de junio del 2024, se da traslado a las partes del informe de verificación de hechos N. 24-098 del 16 de abril del 2024.

Que con oficios de radicados 2-2024-49636 y 2-204-49637 de fecha 25 de octubre del 2024, fueron nuevamente informadas las partes de que se realizaría nuevamente una visita para verificar que los hechos ya fueron subsanados en su totalidad.

Que una vez realizada la visita el día 14 de noviembre del 2024 se elaboro el informe de verificación de hechos 24- 562 del 10 de diciembre del 2024

HALLAZGOS:

- 1.MANUAL DE OPERACIONES Y FUNCIONAMIENTO: EL HECHO PERSISTE
- 2- RAMPAS INICIANDO EN ANTEJARDIN Y PENDIENTE EXIGIDA PERSISTE
- 3. CAMBIO DE USO DE PARQUEADEROS PERSISTE
- 4- ACCESO TANQUE DE AGUA POTABLE Y EQUIPO DE PRESION HIDRONEUMATICO NO PERSISTE
- 8 – GANCHOS Y SISTEMAS DE FOJACION DE ANDAMIOS PERSISTE

Que con oficios de radicados 2-2025-51577 y 2-2025- 51639 de fecha 02 de septiembre del 2025, fueron enviadas las comunicaciones a las partes del informe de verificación de hechos 24-562 del 10 de diciembre del 2024.

Que revisado el sistema de información de la entidad SIGA y el respectivo expediente no existió pronunciamientos por las partes a las comunicaciones de traslado de informe de verificación 24-562 del 10 de diciembre del 2024.

Que, en razón hasta lo aquí expuesto, este Despacho procederá a determinar si resulta procedente la imposición de multas sucesivas ante la carencia de acreditación del cumplimiento a la orden, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, previo lo siguiente:

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Bajo este entendido, el artículo 1 del Decreto 572 de 2015 establece que 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; motivo por el cual, en ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012, “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, a las sociedades TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION, consistente en multa y órdenes de hacer, las cuales debían ser cumplidas dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de esta.

Ahora bien, el artículo 16 del Decreto 572 de 2015 señala que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda, y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantará el SEGUIMIENTO A LA ORDEN para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

Visto lo anterior, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000) a quinientos mil pesos (\$500.000) M/cte., a las personas o entidades que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, 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.

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de los elementos probatorios recaudados por esta Subdirección, sobre los hechos objeto de las órdenes de hacer referentes a la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”.

ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que las sociedades enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION, contaba con un término de Tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de las órdenes, , *solucionando de manera efectiva y suficiente los hechos correspondiente a : a) Manual de operaciones y funcionamiento ..., c) Rampas iniciando en antejardín y pendiente exigida..., d) Desmejoramiento de especificaciones de carácter grave por el cambio de uso de parqueaderos, e) acceso a tanque de agua ... f) equipo de presión hidroneumático... g) del sistema eléctrico telefónico... h) especificaciones de tuberías sanitarias ... i) ganchos y sistemas de fijación para andamios en cubierta... j) fijaciones de tubería en sótano... “ (Negrillas y cursiva fuera de texto) contenidos en el informe técnico emitido por esta subdirección (fols 95-101) se resalta que respecto al literal c) su cumplimiento queda condicionado a que la querellada allegue estudio de viabilidad o no de la obra , realizado por una firma de arquitectos reconocida o por la sociedad colombiana de arquitectos.*

Así mismo, se tiene que las sociedades enajenadoras tenían un plazo de diez (10) días,

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

siguientes al cumplimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, para acreditar ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, tal como lo dispone el artículo tercero de la Resolución No. 678 del 27 del 22 mayo de 2012, sin que a la fecha se haya recibido dicha comunicación.

A su vez, se observa que ni la sociedad enajenadora ni el quejoso dieron respuesta a los requerimientos realizados por este Despacho para conocer el estado de cumplimiento de las órdenes de hacer.

Es así como este despacho observa, que la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION ha tenido el tiempo suficiente para realizar las actividades tendientes a subsanar los hechos objeto de la orden de hacer. A su vez este Despacho, con el fin de garantizar sus derechos, ha requerido en dos ocasiones a la sancionada para que informe el cumplimiento de la orden. De esta manera, se puede concluir que a la fecha no ha sido subsanada o, en su defecto, no se ha probado el cumplimiento de las obligaciones de hacer, impuestas en la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012 a la sociedad enajenadora y que hecho SUBSANO 4- ACCESO TANQUE DE AGUA POTABLE Y EQUIPO DE PRESION HIDRONEUMATICO, fue subsanado por la ADMINISTRACION, por lo tanto el hecho NO PERSISTE.

Estas pruebas, valoradas en conjunto bajo la sana crítica, siendo pertinentes, útiles y conducentes, llevan al operador administrativo a la creencia fehaciente de que las órdenes aún continúan sin ser acatadas y superadas.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Subdirección evidenciar o probar la subsanación de los hechos objeto de las órdenes de hacer de oficio, sino que, por el contrario, a la sancionada le corresponde allegar las pruebas que demuestren el cumplimiento de su obligación, tal y como lo establece la Resolución No. 678 del 22 de mayo del de 2012, en concordancia con el artículo 167 del Código General del proceso, al señalar que les corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”.

En efecto, es obligación de la sociedad enajenadora informar a este Despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto de la sanción por las deficiencias constructivas, toda vez que la misma proviene de una orden impuesta; sin embargo, como se demostró en el expediente, a la fecha no obra prueba alguna que permita establecer que los hechos han sido superados de manera definitiva, o que el quejoso o interesado han impedido la realización de las obras ordenadas, pese a que ha contado con el término suficiente para ello, situación que conlleva a la imposición de multas, en los términos citados en párrafos anteriores.

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 2 del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. En el presente caso se determinó que la afectación era de carácter grave, como se evidencia en el artículo segundo de la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012.

Es por ello por lo que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo dicha calificación y 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.

Así las cosas, el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 establece que, en la determinación de la gravedad de la falta y el rigor de la sanción se han de considerar los criterios expresamente previstos allí.

Bajo las anteriores consideraciones, una vez evaluada la conducta objeto de reproche desde sus diferentes dimensiones, y teniendo en cuenta los criterios normativos señalados, a los cuales se encuentra sujeta la discrecionalidad de la administración, esta Subdirección iniciará la definición de la sanción que resulte necesario imponer, frente a la conducta desplegada por parte de la sociedad investigada a saber:

Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados: Este criterio alude bien a que se produzca un daño al interés jurídico protegido por la norma infringida, o a que

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

simplemente se ponga en peligro.

En este caso se surte con el hecho de que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a las órdenes de hacer, aun cuando es de su conocimiento que contaba con el término de tres (3) meses para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos objeto de sanción.

Por lo anterior, este criterio resulta aplicable al caso concreto, como un agravante, razón por la cual se tendrá en cuenta para la graduación de la sanción que resulte procedente de acuerdo con los cargos endilgados en la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012.

Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Reincidencia: Consultadas el expediente, no se evidencia que la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION haya sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos (y se encuentren ejecutoriadas) en tanto solo se registra la Resolución No.678 del 22 de mayo de 2012, *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”*,

Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION, 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.

Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION, 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.

Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes: Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora 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.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente actuación administrativa de seguimiento se evidenció que la enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes en tanto no allegó prueba que demuestre las actividades encaminadas a la subsanación de los hechos establecidos en la Resolución No. 678 del 22

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

de mayo de 2012.

Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa de seguimiento se evidencia que la sociedad **TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION** ha incumplido la orden de hacer impuesta en la resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012, impartida por este Despacho, razón por la cual, la acá sancionado se encuentra inmersa en esta conducta.

Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: En el curso de la presente actuación administrativa de seguimiento la citada conducta ya fue valorada en la etapa procesal correspondiente a la investigación que culminó con la orden de hacer resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012, razón por la cual, este criterio no resulta aplicable en la presente instancia.

Indexación de la multa a imponer

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 151,48}{(IPC-I) 0,69} = \$ 109.768.116$$

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS (\$2.195.362) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, corresponden a CIENTO NUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS (\$109.768.116) M/CTE. Lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el “*cumplimiento de la legalidad*”, la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el “*reproche recae sobre la mera conducta*”, o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa de seguimiento, al no haberse acogido al cumplimiento de la órdenes de hacer y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanadas 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 por valor de DOCIENTOS MIL PESOS (\$200.000) M/CTE debiendo ser indexados según lo dicho y la formula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$200.000 \frac{(IPC-F) 151,48}{(IPC-I) 0,69} = \$43.907.246$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer a la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION, identificada con NIT.800.238.297-5 por incumplimiento de las órdenes ya mencionadas será de CUARENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$43.907.246) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

Para finalizar, se evidenció que en el artículo tercero de la parte resolutive de la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012 dice: “ordenar a la sociedad TORRES DE LA COLINAS

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

LIMITADA – EN LIQUIDACION , identificada con NIT. 800.238.297-5, representada legalmente por EL SEÑOR IVAN ARTURO GALLEGOS ISAZIGA (o quien haga sus veces) para que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al cumplimiento de término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, (...)”, texto que no corresponde, en tanto, el acto administrativo debió indicar: “ordenar a la sociedad TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION identificada con NIT. 800.238.297-5.

Bajo ese contexto, los desaciertos mencionados, como es el caso que nos ocupa, se encuentran enmarcados como errores meramente formales, que contempla el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, así:

“ARTÍCULO 45. CORRECCIÓN DE ERRORES FORMALES. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda”.

Así, el Despacho puede realizar la corrección en cualquier momento, siempre y cuando no afecte el sentido material de la decisión, como lo predica la norma antes transcrita. Se resalta, así mismo, que por disposición del artículo mencionado, en ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Corregir el artículo tercero de la Resolución No. 678 del 22 de mayo del 2012, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Secretaría, el cual quedará así:

ARTÍCULO SEGUNDO: IMPONER a la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION. identificada con NIT. 800.238.297-5 multa de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000), que indexados a la fecha corresponden a CUARENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$43.907.246) M/CTE., de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio de que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a las órdenes emitidas por esta Subdirección en la Resolución No. 678 del 22 de mayo de 2012 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO TERCERO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la 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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

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 podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. 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 CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora TORRES DE LA COLINAS LIMITADA – EN LIQUIDACION *identificada con NIT.* identificada con NIT. 800.238.297-5 (o quien haga sus veces), para lo cual deberá enviarse citación electrónica al correo ivangallegosi@hotmail.com en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta Resolución al administrador (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO TORRES DE NENUEL (o quien haga sus veces). para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la CARRERA 53 # 103b-80 OFICINA DE ADMINISTRACION de esta ciudad de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011."

ARTÍCULO SEXTO: 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 por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEPTIMO : La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Kenny David Fernández Acosta Abogado Contratista – SICV.
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – SICV.

RESOLUCIÓN No. 1026 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

**LA SUBDIRECCIÓN 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 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y con el Decreto Ley 078 de 1987, asumió conocimiento de la queja presentada por el señor CARLOS ARTURO BLANCO MARURI en calidad de propietario del apartamento 503 del proyecto de vivienda EDIFICIO AVANTI 96 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la carrera 16 # 96-14 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, identificada con Nit. 830.507.699-6, representada legalmente por el señor EDUARDO GRANADA MARTÍNEZ (o quien haga sus veces) actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-19682-1.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 11 del 07 de enero del 2022, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, mediante la cual se impulso multa a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, identificada con Nit. 830.507.699-6, multa por valor de CIENTO TRECE MIL PESOS (\$113.000) MC/TE, que indexados a la época correspondían a la suma de DIECIOCHO MILLONES CIENTO DOCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$18.112.754).M/CTE.

Que, así mismo, en los **ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO** de la Resolución No. 11 del 07 de enero de 2022, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, identificada con Nit. 830 507.699-6, representada legalmente por el señor EDUARDO GRANADA MARTINEZ (o quien haga sus veces), para que dentro del término de doce (12) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se a coja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afectan las áreas privadas del apartamento 503 del proyecto EDIFICIO AVANTI 96- PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en “1. GRIETAS EN ZONAS PRIVADAS DE LAVANDERIA”, ya que constituye una deficiencia constructiva y / o desmejoramiento de especificaciones gravísimas, conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. 21-009 del 12 de febrero 2021, lo anterior, en*

RESOLUCIÓN No. 1026 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

el evento de que dicho hecho no haya sido subsanado al momento de la expedición de la presente resolución la notificación de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad CONSTRUCORA COOPERATIVA ALIANZA identificada con Nit. 830.507.699-6 representada legalmente por el señor para que dentro de los diez (10) días siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

ARTICULO 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 se debe poner en conocimiento inmediato de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa por cuantía que puede oscilar entre \$10.000 a \$550.000 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.

Que la resolución No. 11 del 07 de enero del 2022, *por la cual se impone una sanción y se impone una orden* “, no fue objeto de recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el quince (15) de marzo del 2022.

Que continuando con las actuaciones administrativa de seguimiento mediante oficio de radicado 2-2023-53126 de fecha 24 de julio 2023 fue requerida la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución 11 del 07 de enero de 2022.

Que con oficio de radicado 2-2023-53130 de fecha 24 de julio del 2023, fue igualmente requerida la parte quejosa administrador del EDIFICIO AVANTI 96 - PROPIEDAD HORIZONTAL, para que informara a esta entidad si la sociedad enajenadora, dio cumplimiento con la orden de hacer impuesta en la resolución No.11 del 07 de enero de 2022.

Que, continuando con las actuaciones administrativas de seguimiento, y vencido el termino otorgado a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, mediante la Resolución No.1686 del 24 de agosto del 2023 *“por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden* “, multa de CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS (\$56.500) M/CTE, que indexados a fecha corresponden a DIEZ MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$10.954.507) M/CTE.

Que la Resolución No.1686 del 24 de agosto del 2023 *“por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, no fue objeto de recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el doce (12) de octubre de 2023.

RESOLUCIÓN No. 1026 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Este Despacho mediante la resolución No.2879 del 6 de diciembre del 2023 realizo corrección formal a la resolución 1686 del 24 de agosto del 2023, *por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden* así

ARTICULO PRIMERO: CORREGIR el error simplemente formal en la parte considerativa y resolutive del acto administrativo, resolución No. 1686 del 24 de agosto del 2023 **“por cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”**, en lo concerniente al valor indexado de la multa escrita en cifra numérica, impuesta a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIAZA (CONSTRUCTORA ALIANZA – EN LIQUIDACION) identificada con Nit. 830.507.699-6, el cual corresponde a DIEZ MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NEVE PESOS (\$ 10.954.449) M/CTE.

Que en cumplimiento de las funciones seguimiento, este Despacho mediante oficios de radicados No.2-2025-42426 y 2-2025-42428 de fecha 30 de julio del 2025, fueron nuevamente requeridas las partes intervinientes en el proceso. Que pese a los requerimientos efectuados por esta Subdirección no ha existido pronunciamiento alguno por las partes.

Que, en razón hasta lo aquí expuesto, este Despacho procederá a determinar si resulta procedente la imposición de multas sucesivas ante la carencia de acreditación del cumplimiento a la orden, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, previo lo siguiente:

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

Bajo este entendido, el artículo 1 del Decreto 572 de 2015 establece que 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; motivo por el cual, en ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 11 del 07 de enero del 2022, “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, consistente en multa y orden de hacer, la cual debía ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de esta.

Ahora bien, el artículo 16 del Decreto 572 de 2015 señala que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda, y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantará el SEGUIMIENTO A LA ORDEN para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

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. 1026 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Visto lo anterior, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000) a quinientos mil pesos (\$500.000) M/cte., a las personas o entidades que **incumplan las órdenes** o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, 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.

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de los elementos probatorios recaudados por esta Subdirección, sobre los hechos objeto de las órdenes de hacer referentes a la Resolución No. 11 del 07 de enero de 2022 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”.

ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, identificada con NIT 830.507.699-6 para que dentro del término de doce (12) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afectan las áreas privadas del apartamento 503 del proyecto EDIFICIO AVANTI 96- PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en “1. GRIETAS EN ZONAS PRIVADAS DE LA VIVIENDA”.

Así mismo, se tiene que las sociedades enajenadoras tenían un plazo de diez (10) días, siguientes al cumplimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, para acreditar ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, tal como lo dispone el artículo tercero de la Resolución No. 11 del 07 de enero de 2022, sin que a la fecha se haya recibido dicha comunicación.

Para fines de constatación del cumplimiento de la orden en los términos del Decreto 572 de 2015, No.2-2025-42426 y 2-2025-42428 de fecha 30 de julio del 2025, fueron nuevamente requeridas las partes intervinientes en el proceso, para que informara si la sociedad enajenadora, dio cumplimiento con la orden de hacer allí impuesta.

A su vez, la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA y la parte quejosa, NO dieron respuesta a los requerimientos realizados por este Despacho para conocer el estado de cumplimiento de las órdenes de hacer.

Es así como este despacho observa, que la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, ha tenido el tiempo suficiente para realizar las actividades tendientes a subsanar los hechos objeto de la orden de hacer. De esta manera, se puede concluir que a la fecha no ha sido subsanada o, en su defecto, no se ha probado el cumplimiento de las obligaciones de hacer, impuestas en la Resolución No. 11 del 07 de enero de 2022 a la sancionada en mención, así como tampoco se ha demostrado que el

RESOLUCIÓN No. 1026 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

quejoso o interesados hayan impedido la realización de las obras ordenadas.

Estas pruebas, valoradas en conjunto bajo la sana crítica, siendo pertinentes, útiles y conducentes, llevan al operador administrativo a la creencia fehaciente de que las órdenes aún continúan sin ser acatadas y superadas.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Subdirección evidenciar o probar la subsanación de los hechos objeto de las órdenes de hacer de oficio, sino que, por el contrario, a la sancionada le corresponde allegar las pruebas que demuestren el cumplimiento de su obligación, tal y como lo establece la Resolución No. 11 del 07 de enero de 2022, en concordancia con el artículo 167 del Código General del proceso, al señalar que les corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”.

En efecto, es obligación de la sociedad enajenadora informar a este Despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto de la sanción por las deficiencias constructivas, toda vez que la misma proviene de una orden impuesta; sin embargo, como se demostró en el expediente, a la fecha no obra prueba alguna que permita establecer que los hechos han sido superados de manera definitiva, o que el quejoso o interesado han impedido la realización de las obras ordenadas, pese a que ha contado con el término suficiente para ello, situación que conlleva a la imposición de multas, en los términos citados en párrafos anteriores.

Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o

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. 1026 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. En el presente caso se determinó que la afectación era de carácter grave, como se evidencia en el artículo segundo de la Resolución No. 11 del 07 de enero de 2022.

Es por ello por lo que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo dicha calificación y 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.

Así las cosas, el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 establece que, en la determinación de la gravedad de la falta y el rigor de la sanción se han de considerar los criterios expresamente previstos allí.

Bajo las anteriores consideraciones, una vez evaluada la conducta objeto de reproche desde sus diferentes dimensiones, y teniendo en cuenta los criterios normativos señalados, a los cuales se encuentra sujeta la discrecionalidad de la administración, esta Subdirección iniciará la definición de la sanción que resulte necesario imponer, frente a la conducta desplegada por parte de la sociedad investigada a saber:

Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados: Este criterio alude bien a que se produzca un daño al interés jurídico protegido por la norma infringida, o a que simplemente se ponga en peligro.

En este caso se surte con el hecho de que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a las órdenes de hacer, aun cuando es de su conocimiento que contaba con el término de Doce (12) meses para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos objeto de sanción.

Por lo anterior, este criterio resulta aplicable al caso concreto, como un agravante, razón por la cual se tendrá en cuenta para la graduación de la sanción que resulte procedente de acuerdo con los cargos endilgados en la Resolución No. 11 del 07 de enero de 2022.

Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente actuación administrativa de seguimiento que el señor enajenador CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Reincidencia: Consultadas el expediente, se evidencia que la sociedad enajenadora

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. 1026 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA ha sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos (y se encuentren ejecutoriadas) en tanto registra la Resolución No. 1686 del 24 de agosto del 2023 *“por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*,

Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, 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.

Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, 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.

Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes: Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora 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.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente actuación administrativa de seguimiento se evidenció que la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes en tanto no allegó prueba que demuestre las actividades encaminadas a la subsanación de los hechos establecidos en la Resolución No. 11 del 07 de enero del 2022

Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa de seguimiento se evidencia que la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, NO ha incumplido la orden de hacer impresa en la resolución No.11 del 07 de enero de 2022, impartida por este Despacho, razón por la cual, la acá sancionado se encuentra inmersa en esta conducta.

Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: En el curso de la presente actuación administrativa de seguimiento la citada conducta ya fue valorada en la etapa procesal correspondiente a la investigación que culminó con la orden de hacer resolución No.11 del 07 de enero del 2022, razón por la cual, este criterio no resulta aplicable en la presente instancia.

Indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL (\$10.000) y QUINIENTOS MIL

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. 1026 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

(\$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.

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

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 151,48}{(IPC-I) 0,69} = \$ 109.768.116$$

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$2.195.362) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, corresponden a CIENTO NUEVE MILLONES CECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS (\$109.768.116) M/CTE. Lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

RESOLUCIÓN No. 1026 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el “*cumplimiento de la legalidad*”, la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el “*reproche recae sobre la mera conducta*”, o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa de seguimiento, al no haberse acogido al cumplimiento de la órdenes de hacer y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 11 del 07 de enero del 2022, esta Subdirección impondrá sanción por valor de OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$84.750) M/CTE debiendo ser indexados según lo dicho y la formula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$84.750 \frac{(IPC-F) 151,48}{(IPC-I) 0,69} = \$18.605.696$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer a la sociedad enajenadora sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, identificada con Nit. 830.507.699-6 por incumplimiento de las órdenes ya mencionadas será de DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$18.605.696) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, identificada con Nit. 830.507.699-6. multa de OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$84.750) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$18.605.696) M/CTE., de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio de que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a las órdenes emitidas por esta Subdirección en la Resolución No. 11 del 07 de enero del 2022 “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO SEGUNDO: 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 podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. 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

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. 1026 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitido.

ARTÍCULO TERCERO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COOPERATIVA ALIANZA, Identificada con Nit 830.507.699-6 (o quien haga sus veces), para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la Carrera 15 Bis No. 39 A - 27 de la ciudad de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta Resolución al propietario del apartamento 503 EDIFICIO AVANTI 96 - PROPIEDAD HORIZONTAL (o quien haga sus veces). para lo cual deberá enviarse citación para notificación carrera 16 # 96-14 apartamento 503 de esta ciudad, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011."

ARTÍCULO SEXTO: 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 por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Kenny David Fernández Acosta - Abogado Contratista – SICV.
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – SICV.

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

**LA SUBDIRECCIÓN 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 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y con el Decreto Ley 078 de 1987, asumió conocimiento de la queja presentada por la señora MARIA REINA URREGO, en su condición de propietaria del apartamento 102 de la otte 1 del proyecto de vivienda AGRUPACION CONJUNTO CERRADO EL CERESO, ubicado en Calle 136 C SUR # 3-12 DE LA Ciudad de Bogotá, por las presuntas anomalías presentadas en las áreas privadas del citado inmueble contra la sociedad ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR, con Nit. 860.400.656-8 representada legalmente por el señor JUAN EDUARDO PELAEZ HERRAN, o quien haga sus veces a la cual le correspondió el radicado No. 1-2013-63515 del 21 de octubre del 2013 (folios 1-4) .

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 1334 del 25 de mayo del 2016, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, mediante la cual se impulsó solidariamente multa a las sociedades enajenadoras ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR identificada con Nit. 860.400.656-8, representada legalmente por el señor JUAN EDUARDO PELAEZ HERRAN (o quien haga sus veces) multa por valor CIENTO VEINTICINCO MIL UN PESOS (\$125.001) M/CTE, que corresponde a DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$16.773496) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO de la Resolución No. 1334 del 25 de mayo de 2016, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR, con Nit. 860.400-656-8 representada legalmente por el señor JUAN EDUARDO PELAEZ HERRAN (o quien haga sus veces) , para que dentro del término de (4) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto , se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas privadas refrentes a : 1. Filtración de agua por ducto de la cocina “ especificado en el informe técnico No. 13-1276 del 26 de noviembre del 2013 (folios 13 y 14)*

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR., identificada con Nit: 860.400.656-8; representada legalmente por el señor JUAN EDUARDO PELAEZ HERRAN (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 los citados hechos.

ARTICULO 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 se debe poner en conocimiento inmediato de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa por cuantía que puede oscilar entre \$10.000 a \$550.000 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.

Que mediante oficio de radicado 1-2016-46690 01 de julio del 2016, la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR, interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación contra la resolución 1334 del 25 de mayo del 2016.

Que mediante la resolución No.2720 del 21 de octubre del 2016, se resuelve el recurso de apelación, confirmando en todas y cada una de sus partes la resolución No. 1334 del 25 de mayo del 2016-

Que la resolución No. 778 del 15 de junio del 2017, *por la cual se impone una sanción y se resuelve el recurso de apelación,* “, confirmando en todas y cada una de su parte el acto concurrido mediante la resolución 1334 del 25 de mayo del 2016.

Que la resolución 1334 del 25 de mayo del 2016, *“ por la cual se impone una sanción y se impone una orden “* a la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SOMON BOLIVAR, quedo debidamente ejecutoriada el día diecinueve (19) DE JULIO DEL 2017.

Que con oficios de radicados 2-2018-28467 y 2-2018-28475 de fecha 27 de junio del 2018, fueron requeridas las partes ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR y la PROPIETARIA DEL APARTAMENTO 102 TORRE 1 DEL CONJUNTO CERRADO EL CEREZO, para que acreditaran e informaran el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución 1334 del 25 de mayo del 2016.

Que siguiendo con las labores de seguimiento nuevamente fueron requeridas las partes con oficios de radicados 2-2018-54203 y 2-2018-54206 de fecha 04 de noviembre del 2018, para que acreditaran e informaran el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución 1334 del 25 de mayo del 2016.

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Que con oficio de radicados 2-2019-67224 y 2-2019-67225 de fecha 06 de diciembre del 2019, fueron enviadas comunicaciones a las partes informándole de la fecha hora y día en que se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble producto de la queja.

Que una vez realizada la visita de carácter técnico el día 18 de diciembre del 2019, con presencia de las partes, se elaboró el informe de verificación de hechos 19 1455 del 30 de diciembre del 2019.

HALLAZGOS:

- 1- *REALIZAR LOS TRABAJOS TENDIENTES A SOLUCIONAR EN FORMA DEFINITIVA LOS HECHOS QUE AFECTAN LAS ZONAS PRIVADAS REFRENTES A FILTRACION DE AGUA POR DUCTO DE LA COCINA, se concluye que el hecho PERSISTE, ya se subsiste el problema en la red de desagüe de aguas, la delegada de la propietaria del inmueble expresa que no se efectuó intervención tendiente a subsanar el hecho origen de la queja por parte del enajenador.*

Que mediante oficios de radicados 2-2020-03296 y 2-2020-03294 de fecha 30 de enero del 2020, se dio traslado a las partes del informe de verificación de hecho No. 19-1455 del 30 de diciembre de 2019.

Que continuando con las actuaciones administrativa de seguimiento mediante la resolución 60 del 25 de enero del 2023 “*por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden*” a la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR , identificada con Nit 860.400.656-8, multa por el valor de ONCE MILLONES CIENTO SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS (\$ 11.107.790)

Que mediante oficio de radicado 1-2023-10152 de fecha 10 de marzo del 2023, la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR, interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación contra la resolución 60 del 25 de enero del 2023.

Que mediante la resolución 308 del 24 de abril del 2023 “*por la cual se resuelve el recurso de reposición y se concede apelación interpuesto contra la resolución 60 del 25 de enero del 2023*”, confirmando en todas y cada una de sus partes la resolución 60 del 25 de enero del 2023.

Que mediante la resolución 1387 del 11 de agosto del 2023 “*por la cual se resuelve un recurso de apelación*”, confirmando en todas y cada una de sus partes la resolución 60 del 25 de enero del 2023.

Que la resolución 60 del 25 de enero del 2023 “*por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden*” a la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR, quedo debidamente ejecutoriada el día Veintinueve (29) de septiembre del 2023.

Que con oficio de radicado 2-2024-58829 y 2-2024-60113 de fecha 23 de diciembre del 2024, fueron requeridas las partes la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

VIVIEDA POPULAR y la parte quejosa, PROPIETARIA DEL APARTAMENTO 201 TORRE 1 DEL CONJUNTO RESEDENCIAL EL CEREZO, para que acreditaran el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución 1334 del 25 de mayo del 2024.

Que mediante oficio de radicado 2-2025-37045 y 2-2025-37054 de fecha 10 de julio del 2025, fueron enviadas a las partes, comunicación informándole de la visita de carácter técnico que se realizaría al inmueble producto de la queja.

Que una vez realizada la visita de carácter técnico el día 21 de julio del 2025, se elaboró el informe de verificación de hechos, 25-323 del 4 de agosto del 2025:

HALLAZHOS:

1 -FILTRACION DE DUCTO DE LA COCINA.

Se realiza visita de verificación de hechos practicada al apartamento 102 de la torre 1 en compañía de la propietaria durante la vivista se pudo evidenciar que a la fecha , la sociedad enajenadora no ha realizado ningún tipo de intervención en el inmueble , en el sitio se confirma que la humedad presentada sobre la zona de cocina (ducto contiguo al lavadero), continua activa como se observa en el registro fotográfico, la propietaria manifiesta que a lo largo de los años el problema ha persistido en el apartamento , la última intervención realizada por ella ha sido el cambio de tubería del desagüe del lavadero debido a que por el temblor presentado recientemente se estallaron tres tubos sin embargo, la propietaria nunca ha intervenido el ducto por donde persiste la filtración lo que ocasiona adicionalmente el rebose de espuma sobre el lavaplatos , desagüe de la lavadora y el lavadero , dado lo anterior se confirma que el hecho PERSISTE.

Que con oficio de radicado 2-2025-51146 y 2-2025-51146 de fecha 01 septiembre del 2025, se dio traslado de informe de verificación de hechos 23-232 del 04 de agosto del 2025.

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

Bajo este entendido, el artículo 1 del Decreto 572 de 2015 establece que 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; motivo por el cual, en ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 1334 del 25 de mayo de 2016, “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, a la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIEDA POPULAR SIMON BOLIVAR, identificada con Nit. 860400.656-8, consistente en multa y orden de hacer, la cual debía ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de esta.

Ahora bien, el artículo 16 del Decreto 572 de 2015 señala que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda, y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantará el SEGUIMIENTO A

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

LA ORDEN para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

Visto lo anterior, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000) a quinientos mil pesos (\$500.000) M/cte., a las personas o entidades que **incumplan las órdenes** o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, 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.

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de los elementos probatorios recaudados por esta Subdirección, sobre los hechos objeto de las órdenes de hacer referentes a la Resolución No. 1334 del 25 de mayo de 2016 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”.

ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR, identificada con Nit.860.400.656-8, contaba con un término de SEIS (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de la orden, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las ZONAS PRIVADA DEL APARTAMENTO 102 DE LA TORRE 2 DEL PROYECTO DE VIVIENDA EL CEREZO

Así mismo, se tiene que la sociedad enajenadora tenía un plazo de 10 días, siguientes al cumplimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, para acreditar ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, tal como lo dispone el artículo tercero de la Resolución No.1334 del 25 de mayo del 2016, sin que a la fecha se haya recibido dicha comunicación.

A su vez, se observa en el expediente Informe de Verificación de Hechos No. 25-223 del 04 de agosto de 2025, en el que se concluyó lo siguiente: **HALLAZHOS:**

1 -FILTRACION DE DUCTO DE LA COCINA.

Se realiza visita de verificación de hechos practicada al apartamento 102 de la torre 1 en compañía de la propietaria durante la vivista se pudo evidenciar que a la fecha , la sociedad enajenadora no ha realizado ningún tipo de intervención en el inmueble , en el sitio se confirma que la humedad presentada sobre la zona de cocina (ducto contiguo al lavadero), continua activa como se observa en el registro fotográfico, la propietaria manifiesta que a lo largo de los años el problema ha persistido en el apartamento , la última intervención realizada por ella ha sido el cambio de tubería del desagüe del lavadero debido a que por el temblor presentado recientemente se estallaron tres tubos sin embargo, la propietaria nunca ha intervenido el ducto por donde persiste la filtración lo que ocasiona adicionalmente el rebose de espuma sobre el lavaplatos , desagüe de la lavadora y el lavadero , dado lo anterior se confirma que el hecho PERSISTE.

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



Certificate No.
LAT - 1018



RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Es importante mencionar que, si bien las sociedades enajenadoras realizaron trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos Resolución No. 1334 del 25 de mayo del 2016, estos no dieron cumplimiento en forma definitiva a la orden, tal y como se evidencian en el Hechos No. 25-232 del 04 de agosto de 2025, los cuales fueron valorados y se determinó que el hecho todavía persiste.

Se tiene entonces, que tal y como se menciona en el citado informe *“ se observa en el registro fotográfico, la propietaria manifiesta que a lo largo de los años el problema ha persistido en el apartamento , la última intervención realizada por ella ha sido el cambio de tubería del desagüe del lavadero debido a que por el temblor presentado recientemente se estallaron tres tubos sin embargo, la propietaria nunca ha intervenido el ducto por donde persiste la filtración lo que ocasiona adicionalmente el rebose de espuma sobre el lavaplatos , desagüe de la lavadora y el lavadero , dado lo anterior se confirma que el hecho PERSISTE.*

Es así como este despacho observa, que la sociedad enajenadora, ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR, identificada con Nit.860.400.656-8, ha tenido el tiempo suficiente para realizar las actividades tendientes a subsanar en forma definitiva los hechos objeto de la orden de hacer. De esta manera, se puede concluir que a la fecha no ha sido subsanada o en su defecto se ha probado el cumplimiento de la obligación de hacer, impuesta en la Resolución No. 1334 del 25 de mayo del 2016 a las sociedades enajenadoras en mención, así como tampoco se ha demostrado que el quejoso o interesados hayan impedido la realización de las obras ordenadas.

Estas pruebas, valoradas en conjunto bajo la sana crítica, siendo pertinentes, útiles y conducentes, llevan al operador administrativo a la creencia fehaciente de que las órdenes aún continúan sin ser acatadas y superadas.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Subdirección evidenciar o probar la subsanación de los hechos objeto de las órdenes de hacer de oficio, sino que, por el contrario, a la sancionada le corresponde allegar las pruebas que demuestren el cumplimiento de su obligación, tal y como lo establece la Resolución No. 1334 del de mayo de 2016, en concordancia con el artículo 167 del Código General del proceso, al señalar que les corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”.

En efecto, es obligación de la sociedades enajenadoras informar a este Despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto de la sanción por las deficiencias constructivas, toda vez que la misma proviene de una orden impuesta; sin embargo, como se demostró en el expediente, a la fecha no obra prueba alguna que permita establecer que los hechos han sido superados en su totalidad de manera definitiva, o que el quejoso o interesado han impedido la realización de las obras ordenadas, pese a que ha contado con el término suficiente para ello, situación que conlleva a la imposición de multas, en los términos citados en párrafos anteriores.

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 2 del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. En el presente caso se determinó que la afectación era de carácter grave, como se evidencia en el artículo segundo de la Resolución No 1334 del 25 de mayo de 2016.

Es por ello por lo que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo dicha calificación y 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.

Así las cosas, el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 establece que, en la determinación de la gravedad de la falta y el rigor de la sanción se han de considerar los criterios expresamente previstos allí.

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Bajo las anteriores consideraciones, una vez evaluada la conducta objeto de reproche desde sus diferentes dimensiones, y teniendo en cuenta los criterios normativos señalados, a los cuales se encuentra sujeta la discrecionalidad de la administración, esta Subdirección iniciará la definición de la sanción que resulte necesario imponer, frente a la conducta desplegada por parte de la sociedad investigada a saber:

Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados: Este criterio alude bien a que se produzca un daño al interés jurídico protegido por la norma infringida, o a que simplemente se ponga en peligro.

En este caso se surte con el hecho de que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a las órdenes de hacer, aun cuando es de su conocimiento que contaba con el término de SEIS (06) meses para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos objeto de sanción.

Por lo anterior, este criterio resulta aplicable al caso concreto, como un agravante, razón por la cual se tendrá en cuenta para la graduación de la sanción que resulte procedente de acuerdo con los cargos endilgados en la Resolución No. 1334 del 25 de mayo de 2016.

Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora. ASOCIACION PARA LA VIVIEDA POPULAR SIMON BOLIVAR, identificada con Nit.860.400.656-8, obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Reincidencia: Consultadas el expediente, no se evidencia que la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIEDA POPULAR SIMON BOLIVAR, identificada con Nit.860.400.656-8., **haya** sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos (y se encuentren ejecutoriadas) en tanto solo se registra la Resolución No.1334 del 25 de mayo de 2016, “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”,

Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIEDA POPULAR SIMON BOLIVAR, identificada con Nit.860.400.656-8., 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.

Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIEDA POPULAR SIMON BOLIVAR, identificada con Nit.860.400.656-8., 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.

Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan

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. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

aplicado las normas legales pertinentes: Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora 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.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente actuación administrativa de seguimiento se evidenció que la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR, identificada con Nit.860.400.656-8., no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes en tanto no allegó prueba que demuestre las actividades encaminadas a la subsanación de los hechos establecidos en la Resolución No. 1334 del 25 de mayo del 2016

Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa de seguimiento se evidencia que las sociedades enajenadoras ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR, identificada con Nit.860.400.656-8, ha incumplido la orden de hacer impuesta en la resolución No.1334 del 25 de mayo de 2016, impartida por este Despacho, razón por la cual, la acá sancionado se encuentra inmersa en esta conducta.

Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: En el curso de la presente actuación administrativa de seguimiento la citada conducta ya fue valorada en la etapa procesal correspondiente a la investigación que culminó con la orden de hacer resolución No.1334 del 25 de mayo del 2016, razón por la cual, este criterio no resulta aplicable en la presente instancia.

Indexación de la multa a imponer

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

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

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

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción, sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat. Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 151,48}{(IPC-I) 0,69} = \$ 109.768.116$$

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$2.195.362) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, corresponden a CIENTO NUEVE MILLONES CECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS (\$109.768.116) M/CTE. Lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el “*cumplimiento de la legalidad*”, la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el “*reproche recae sobre la mera conducta*”, o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa de seguimiento, al no haberse acogido al cumplimiento de la órdenes de hacer y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 11 del 07 de enero del 2022, esta Subdirección impondrá sanción por valor de SESENTA Y DOS QUINIENTOS PESOS (\$62.500) M/CTE debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$62.500 \frac{(IPC-F) 151,48}{(IPC-I) 0,69} = \$13.721.014$$

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer de manera solidaria a las sociedades enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR, identificada con Nit.860.400.656-8., por incumplimiento de las órdenes ya mencionadas será de TRECE MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL CATORCE PESOS (\$13.721.014) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR, identificada con Nit.860.400.656-8 multa de SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$62.500) M/CTE., que indexados a la fecha corresponden TRECE MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL CATORCE PESOS(\$13.721.014) M/CTE., de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio de que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a las órdenes emitidas por esta Subdirección en la Resolución No. 1334 del 25 de mayo del 2016 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO SEGUNDO: 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 podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO TERCERO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora ASOCIACION PARA LA VIVIENDA POPULAR SIMON BOLIVAR, identificada con Nit.860.400.656-8 (o quien haga sus veces), para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la diagonal 40 A # 14-66 de la ciudad de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

RESOLUCIÓN No. DEL DE DE 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta Resolución al propietario del apartamento 102 TORRE 1 CALLE 136 C SUR # 14-18 O 3-12 (ANTIGUA) torre 5 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL EL CEREZO , al correo electrónico natalia.lu@outlook.com, de acuerdo , en su defecto, conforme a las reglas pertinentes de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEPTIMO: 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 por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO OCTAVO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Kenny David Fernández Acosta - Abogado Contratista – SICV.
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – SICV.

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

**LA SUBDIRECCIÓN 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 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y con el Decreto Ley 078 de 1987, asumió conocimiento de la queja presentada por la señora VIVIAN GOMEZ GALVEZ, en su condición de Representante legal – Administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAVISTA TORRES DE APARTAMENTOS, contra la sociedad OBRAS LTDA., con Nit. 830.0073.933-0, representada legalmente por el señor HORACIO OSPINA REYES, (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas existentes en las zonas comunes del citado inmueble, el cual se encuentra ubicado en la Avenida Calle 32 No. 13-52 de esta Ciudad.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 471 del 14 de abril del 2014, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, mediante la cual se impuso multa a la sociedad enajenadora OBRAS LTDA identificada con Nit. 830.073.933-0, multa por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.0000) M/CTE, que corresponde a TREINTA MILLONES SESENTA Y SIETE MIL VEINTICINCO PESOS (\$30.067.025.00) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO de la Resolución No. 471 del 14 de abril de 2014, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

ARTÍCULO SEGUNDO: *Ordenar a la sociedad OBRAS LTDA, que dentro de los tres (3) meses (calendarios), siguientes alas ejecutorias del presente acto, se ajuste alas normas transgredidas solucionando de manera efectiva y suficiente, los hechos correspondiente s : a: 1.1 se registraron fisuras en el desarrollo del punto fijo, sobre la superficie de los muros perimetrales ,1.2 En el tercer piso de la torre 1. Aferente a escalera que comunica con el parque infantil, se evidencia desprendimiento del pañete del cielo raso, 1.3 el área de la terraza de la torre 1, aferente a las jardineras registran deterioro y desprendimiento del acabado .1.4 en la terraza de torre 2, ser evidencia grietas en los manchones, que generan desprendimiento del material de revestimiento. 1-5, en el área del parque infantil de la torre 2. Se evidencia desprendimiento del acabado en sectores puntuales producto de fisuras que generan filtraciones ... se requiere que el enajenador mediante ub profesional especializado en el tema estructural o el ingeniero calculista responsable del estudio estructural del proyecto, de vivienda en este estudio, allegue un documento en el*

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

cual exponga si existe o no afectación en la estructura portante de la edificación o en alguno de los elementos que la constituyen. 1-6 la plataforma en la cual se encuentra ubicada la cancha de golfito registra fisuras y desprendimientos del recubrimiento a lo largo de la superficie, estas fisuras generan filtraciones al interior de los parqueaderos 2. ESTRUCTORES. Los equipos destinados para la extracción de olores, ubicados en la cubierta de la edificación registran deterioro producto de oxidación en algunos de los elementos que los componen. 3. FILTRACIONES ... se evidenciaron hechos relacionados con filtraciones de humedades que proviene de la plataforma del primer piso., muros de contención y juntas de dilatación. 4.2 la tubería y accesorios que integran la red de suministro de agua potable registran filtración 422. La tubería y accesorios que integran la red de suministro de agua potable registran filtraciones y oxidación en sectores puntuales. 6 FACHADAS. la superficie de la fachada se encuentra constituida por ladrillo presentado y pintura sobre pañete, esta última registra manchas, digresión del acabado y deterioro prematuro de la pintura en sectores puntuales. 8. El punto fijo y las rutas de evacuación de la edificación no cuentan con dispositivos de iluminación de emergencia” (cursiva y negrilla fuera del texto) verificados en la visita técnica de fecha 30 de septiembre de 2021, ello en el evento que estos no se hayan ejecutado al momento de la notificación del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora OBRAS LTDA para que dentro de los diez (10) días siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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 se debe poner en conocimiento inmediato de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa por cuantía que puede oscilar entre \$10.000 a \$550.000 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.

Que la resolución No. 471 del 14 de abril del 2014, *por la cual se impone una sanción y se impone una orden*“, a la sociedad enajenadora OBRAS LIMITADA con NIT. 830.007.933-0, que no fue objeto de recurso alguno, quedando debidamente ejecutoriada el día 26 de mayo del 2014.

Que con oficio de radicado 1-2012-34597 de fecha 12 de junio del 2012, que nunca recibieron citación para la visita como lo que se informa en el auto 1144 del 2 de mayo del 2012.

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Que con oficio de radicado 2-2014-78996 de fecha 27 de noviembre del 2024, fue requerida la sociedad enajenadora OBRAS LTDA, para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución 471 del 14 de abril del 2014.,

Que mediante oficio de radicado 1-2014-84053 de fecha 17 de diciembre del 2014, la sociedad enajenadora OBRAS LTDA, manifiesta que en ningún momento la empresa recibió por parte de secretaria la resolución 471 del 14 de abril del 2014.

Que con oficio de radicado 2-2016-73817 y 2-2016-73819 de fecha 24 de octubre del 2016, fueron informadas las partes de la visita de carácter técnico que se realizaría al inmueble producto de la queja.

Que mediante oficio de radicado 1-2016-78322 de fecha 15 de noviembre del 2016, la parte quejosa ADMINISTRADOR DEL ALTAVISTA, solicita sea aplazada la visita de carácter técnico.

Que unas efectuada la visita técnica el día 16 de noviembre del 2016, se elaboro el informe de verificación de hechos 16-1221 del 22 de noviembre del 2016.

HALLAZGOS:

La copropiedad manifiesta que la sociedad enajenadora no ha efectuado intervención alguna los trabajos efectuados han sido por cuenta de la copropiedad.

- 1.1- Se registraron fisuras en el desarrollo del punto fijo sobre la superficie de los muros perimetrales- el hecho intervenido por la copropiedad NO PERSISTE.
- 1.2- En el tercer piso de la torre 1 aferente a la escalera que comunica con el parque infantil se evidencia desprendimiento del pañete del cielo raso. El cielo raso fue intervenido por la copropiedad NO PERSISTE.
- 1.3- área de la terraza de la torre 1 aferente a las jardinerías registran deterioro y desprendimiento del acabado

en la terraza de la torre 2 se evidencian grietas en los machones que se generan desprendimiento del material de revestimientos.

Los ítems 1.3 y 1.4 han sido objeto de intervención por parte de la copropiedad, sin embargo, los hechos se han vuelto a manifestar estos hechos persisten.

1.6. La plataforma en la cual se encuentra ubicada la cancha de golfito registra fisuras y desprendimientos del recubrimiento a lo largo de la superficie estas fisuras generan filtraciones al interior de los parqueaderos.

2-EXTRACTORES. los equipos destinados para la extracción de olores, ubicados en la cubierta de la edificación registran deterioro producto de la oxidación en algunos de los elementos de los elementos que los componen

Realizada la inspección se establece que los equipos de extracción no han sido objeto de intervención y que el deterioro por efecto de oxidación es manifiesto el HECHO PERSISTE
3 FILTRACIONES... se evidenciaron hechos relacionados con filtraciones de humedad que provienen de la plataforma del primer piso, muros. de contención y juntas de dilatación
Se verifica la condición de las humedades relacionadas en el informe de visita inicial:

s- 2 muro afrente a cupo de parque 13:5: la humedad persiste

s- 1 en los cupos de parqueo No. 01,33,34,41,48, y v-20

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

De estos persiste la humedad del parqueadero N. 1 y la inadecuada disposición de las aguas lluvias captadas mediante canales y bajantes.

El hecho HA SIDO SUBSANADO.

4.2 La tubería y accesorios que integran la red de suministro de agua potable registran filtraciones oxidación en sectores puntuales

El hecho intervenido y corregido por la copropiedad.

6-FACHADAS:

la resolución 94 del 20 de febrero del 2023, este Despacho decidió NEGAR la solicitud de revocatoria dentro del proceso 1-2018-16604-1, elevada por la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S.

Que continuando con las actuaciones administrativa de seguimiento mediante oficio de radicado 2-2023-33975 de fecha 23 de abril de 2023 y 2-2023-33997 de fecha 23 de mayo del 2023, fue requerido tanto la sociedad enajenadora AR CONSTRUCCIONES S.A.S. como el quejoso, para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución No.1871 del 07 del 19 agosto del 2021.

El día 19 de mayo del 2023 mediante radicado 1-2023-22859, la sociedad enajenadora AR CONSTRUCCIONES S.A.S., aporta pruebas sobre la subsanación de los hallazgos denominados “1. Ruido de bombas de agua lo que implica que ya no persisten la afectación investigada y solicita la culminación y el archivo de la investigación. Solicitud que fue resulta mediante radicado 2-2023-44526 de fecha 13 de junio del 2023, se da respuesta.

Que con oficio de radicado 1-2023-26080 de fecha 14 de junio del 2023, la parte quejosa del apartamento 2702 de la torre 05 manifiesta no estar de acuerdo con los arreglos efectuados para la mitigación de los ruidos.

Que con oficio de radicado 1-2023-32933 de fecha 03 de agosto del 2023, el señor representante legal de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S, JOHANN NRICARDO HIDALGO VARELA, aporta pruebas sobre la subsanación de los hallazgos denominados “1. Ruido de bombas de agua”, radicado que recibió respuesta por parte de este despacho mediante radicado No.2-2023-48237 de fecha 29 de junio del 2023.

Que así mismo con oficio de radicado 1-2023-33750 de fecha 03 de agosto del 2023, la parte quejosa propietaria del apartamento 2702 de la torre 05 CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE PONTEVEDRA, solicita seguir el proceso a las sociedades enajenadoras ya que no han sido subsanados los hechos objeto de la queja.

Este Despacho mediante oficios de radicado 2-2023-63582 de fecha 30 de agosto del 2023 y 2-2024-35792 de fecha 02 de agosto del 2024, se dio respuesta a la comunicación de radicado 1-2023-33750 de fecha 03 de agosto del 2023.

Que continuando con las actuaciones administrativas de seguimiento fueron enviadas comunicaciones a las partes, con radicados 2-2024-33864 y 2-2024-33859 y 2-2024-33861

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. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

informándole de fecha hora y día en que se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja, que una vez realizada, se elaboró el informe de verificación de hechos 25-027 del 29 de enero del 2025, que determino que el hecho fue subsanado parcialmente.

Que en garantía del debido proceso este Despacho mediante radicado 2-2025-21700 y 2-2025-21686 de fecha 02 de mayo del 2025, se dio traslado del informe de verificación de hechos 25-027 del 29 de enero del 2025 a las partes.

Que con oficio de radicado 1-2025-39389 de fecha 23 de julio del 2025, la parte quejosa manifiesta que las sociedades enajenadoras, no ha dado cumplimiento con la orden de hacer impuesta.

Que, en razón hasta lo aquí expuesto, este Despacho procederá a determinar si resulta procedente la imposición de multas sucesivas ante la carencia de acreditación del cumplimiento a la orden, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, previo lo siguiente:

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

Bajo este entendido, el artículo 1 del Decreto 572 de 2015 establece que 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; motivo por el cual, en ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 337 del 12 de marzo de 2020, “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, a las sociedades enajenadoras AR CONSTRUCCIONES S.A.S identificada con Nit. 900.378.893-8 y GRUPO AR S.A.S identificada con Nit. 860.061.284-6, consistente en multa y orden de hacer, la cual debía ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de esta.

Ahora bien, el artículo 16 del Decreto 572 de 2015 señala que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda, y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantará el SEGUIMIENTO A LA ORDEN para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

Visto lo anterior, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000) a quinientos mil pesos (\$500.000) M/cte., a las personas o entidades que **incumplan las**

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. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

órdenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, 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.

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de los elementos probatorios recaudados por esta Subdirección, sobre los hechos objeto de las órdenes de hacer referentes a la Resolución No. 1871 del 19 de agosto de 2021 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”.

ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que las sociedades enajenadoras AR CONSTRUCCIONES S.A.S identificada con Nit. 900.378.893-8 y GRUPO AR S.A.S identificada con Nit. 860.061.284-6, contaba con un término de seis (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de la orden, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE PONTEVEDRA - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Así mismo, se tiene que la sociedad enajenadora tenía un plazo de 10 días, siguientes al cumplimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, para acreditar ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, tal como lo dispone el artículo tercero de la Resolución No. 1871 del 19 de agosto del 2021, sin que a la fecha se haya recibido dicha comunicación.

A su vez, se observa en el expediente Informe de Verificación de Hechos No. 25-027 del 29 de enero de 2025, en el que se concluyó lo siguiente:

“1. RUIDO BOMBAS DE AGUA”

Al revisar el expediente 1-2018-66604-1 del 27 de abril de 2018, en el informe de verificación de hechos 20-097 del 13 de mayo de 2020, este hecho se relaciona con la manifestación de “(...) ... que se presentan afectaciones por ruido de las motobombas que se encuentran ubicadas sobre el piso 27 y que el ruido se escucha en todos los inmuebles, por cuanto el cuarto no se encuentra aislado y el ruido llega de manera a los inmuebles del último piso. Se observa que el cuarto de bombas se encuentra sobre la cubierta del piso 27 y se ve que el cuarto de bombas no cuenta con aislamiento ni recubrimiento que evite que el ruido sea excesivo afecte los inmuebles que se encuentran en el piso inmediata mente inferior.(..)”, mostrándose en los registros fotográficos del informe de verificación de hechos 20-097, un cuarto de bombas, con una puerta de acceso metálica con persianas de ventilación directa a hall sin revestimiento alguno, al igual, que estar conformado el cuarto pisos y techo en concreto y muros en mampostería con acabado en color blanco sin revestimiento alguno, donde se alojan las bombas sobre pedestales o bases de concreto y equipo hidroneumático, con tubería de descarga que atraviesan el muro hacia parte externa. Así mismo se observa las bombas iniciales de tipo centrifuga horizontal (con carcasa de hierro colado).

Una vez en el sitio, se procede a realizar la visita en compañía tanto de la parte quejosa como de la administración (esta última para poder tener el ingreso a las zonas comunes que dan acceso al cuarto

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

de bombas), así como la parte enajenadora, partiendo desde el piso 27 donde se encuentra el apartamento 2702 de la Torre 5. Durante el recorrido que se hace sobre el horario del medio día, la parte quejosa manifiesta su inconformidad porque aún se escucha el ruido de estos equipos en el apartamento, indicando que en la noche se percibe aún más, por lo que solicita que se ingrese al apartamento y se escuche, solicitud que se atiende sin que sea objetada por los asistentes.

Si bien la conformación del apartamento empieza al ingresar, por la zona social (sala y comedor) y luego hacia el fondo las zonas privadas (habitaciones y estudio), se inicia con una escucha en la zona social (con la puerta principal de ingreso al apartamento abierta), puerta que conecta al hall de ascensor y escalera del piso 27 como hacia punto fijo de acceso al piso 28 y salida a la cubierta (piso 28 donde se localiza el cuarto de bombas) lo que da a entender que esta zona social es la más cercana hacia la fuente generadora (cuarto de bombas), escuchándose un ruido sincrónico producido por el momento en que entran en operación las motobombas de acuerdo con la demanda de servicio. Luego se ingresa hacia el interior del apartamento donde esta la zona de habitaciones, para repetir la operación de escucha, siendo más leve pero sincrónico el sonido que producen las bombas, teniendo como referente que el ruido sincrónico de percepción es diferente a cada asistente.

El enajenador manifiesta que realizaron pruebas sonoras con la firma AUSTEC, como le fue comunicado a la Secretaría mediante oficio I-2023-22859 del 19 de mayo de 2024 en donde a la presión de ruido es de menos de 40 db, como de las intervenciones realizadas al cuarto de bombas y sello de las persianas de la puerta (por la parte interna) con una lámina de neopreno para mitigar la salida de ruido hacia punto fijo (escaleras).

Posteriormente se procede a subir al piso 28 (piso de este nivel que hace a su vez como cubierta del apartamento 2002 de la T5) donde se encuentra ubicado el cuarto de bombas, observándose:

- *La puerta metálica de acceso con persianas al cuarto de bombas le fue instalada una lámina de neopreno por la parte interna, sellando el sistema de ventilación del cuarto, que a su vez permitía salida de ruido de los equipos al hall. Al hacer una prueba básica de cierre de la puerta como abierta, para escuchar el ruido generado por los equipos al entrar en operación de estos por demanda de servicio, se logra percibir una disminución del ruido, pero no la desaparición total de este.*
- *Se observa que en el muro opuesto (mampostería y pañete) al de la puerta de acceso, fueron abiertos dos vanos de aproximadamente 30cm x 30cm con sus respectivas rejillas plásticas de ventilación que dan salida hacia la placa del nivel o piso 28 (esta que es a su vez la cubierta del piso 27), para permitir ingreso y salida de aire al cuarto, así como, dos perforaciones rectangulares inferiores en el mismo muro y a nivel de piso que comunica el piso del cuarto de bombas con la placa de cubierta del piso 27 para efecto de drenar el cuarto en caso de fuga de agua.*
- *Se observa a la existencia de unas bombas tipo eléctricas verticales y tuberías de descarga en acero inoxidable. Bombas que se manifiestan, ser más silenciosas que las que existían, manifestando la administración que ellos procedieron a realizar la actualización y cambio de estas bombas y accesorios para mitigar también ruido y mejorar la operación del sistema, esto con el apoyo de un profesional en el tema.*
- *Se observa que las bombas están sobre un pedestal, que de acuerdo con la información allegada por el enajenador, fue intervenido para cumplir con su función anti vibratoria, para cuyo efecto se realizó una prueba básica como fue, la de colocar una mano sobre la bomba al iniciar su operación y sentir la vibración que se realiza, para así mismo y de manera simultánea tocar el piso después del pedestal anti vibratorio con la otra mano y percibir si era o no la misma intensidad de vibración la que pasaba de la bomba a la placa de piso, notándose que disminuye*

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

en un alto porcentaje su transmisión de vibración a la placa, y escuchándose si un ruido sincrónico de la motobomba al funcionar, propio del equipo.

- *Finalmente se observa, que, pese a haberse instalado en la puerta la lámina de neopreno, en la parte restante del cuarto no se aprecia instalación ni vertical ni horizontal de aislamiento alguno, pese a que el enajenador indica que sus pruebas de ruido en el piso 27 están en los rangos nocturnos (37 decibeles aproximadamente cuando la norma indica 45 decibeles máximos)*

En razón a lo enunciado, se considera, que si bien de una parte se realizó el cambio de bombas a las de tipo eléctricas verticales (admón.), como de otra parte, las diferentes actividades por parte de la firma enajenadora (ajustes a base anti vibratoria, instalar neopreno en la puerta y otras), como realización de pruebas técnicas de ruido y estar por debajo de los decibeles establecidos en la norma (Resolución 8321 de 1993 de 45 db rango nocturno) de 40,2 db en la sala y 34,0 en la habitación 1 (según informe suministrado), no es menos cierto que el hecho descrito en el expediente y objeto del informe de verificación de hechos 20-097. Hace referencia a “se ve que el cuarto de bombas no cuenta con aislamiento ni recubrimiento que evite que el ruido sea excesivo afecte los inmuebles”, manifestando en la norma la necesidad de que los espacios para los equipos deben aislarse tanto verticalmente como horizontalmente.

Por lo descrito anteriormente, se estima que el hecho “1. RUIDO BOMBAS DE AGUA”, esta Parcialmente Subsanoado.

Es importante mencionar que, si bien las sociedades enajenadoras realizaron trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos Resolución No. 1871 del 19 de agosto del 2021, estos no dieron cumplimiento en forma definitiva a la orden, tal y como se evidencias en el Hechos No. 25-027 del 29 de enero de 2025, los cuales fueron valorados y se determinó que el hecho todavía persiste.

Se tiene entonces, que tal y como se menciona en el citado informe “se ve que el cuarto de bombas no cuenta con aislamiento ni recubrimiento que evite que el ruido sea excesivo afecte los inmuebles” las sancionadas solo realizaron la insonorización de la puerta del cuarto de maquinas y del cuarto completo tal y como lo exige la norma.

Aunado a lo anterior, este Despacho cuenta con el radicado No.1-2025-39389 de fecha 23 de julio del 2025, la parte quejosa manifiesta que las sociedades enajenadoras, no ha dado cumplimiento con la orden de hacer impuesta.

Es así como este despacho observa, que las sociedades enajenadoras AR CONSTRUCCIONES S.A.S y GRUPO AR S.A.S., ha tenido el tiempo suficiente para realizar las actividades tendientes a subsanar en forma definitiva los hechos objeto de la orden de hacer. De esta manera, se puede concluir que a la fecha no ha sido subsanada o en su defecto se ha probado el cumplimiento de la obligación de hacer, impuesta en la Resolución No. 1871 del 19 de agosto del 2021 a las sociedades enajenadoras en mención, así como tampoco se ha demostrado que el quejoso o interesados hayan impedido la realización de las obras ordenadas.

Estas pruebas, valoradas en conjunto bajo la sana crítica, siendo pertinentes, útiles y conducentes, llevan al operador administrativo a la creencia fehaciente de que las órdenes aún continúan sin ser acatadas y superadas.

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Aunado a lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Subdirección evidenciar o probar la subsanación de los hechos objeto de las órdenes de hacer de oficio, sino que, por el contrario, a la sancionada le corresponde allegar las pruebas que demuestren el cumplimiento de su obligación, tal y como lo establece la Resolución No. 1871 del 19 de agosto de 2021, en concordancia con el artículo 167 del Código General del proceso, al señalar que les corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. *Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”.

En efecto, es obligación de la sociedades enajenadoras informar a este Despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto de la sanción por las deficiencias constructivas, toda vez que la misma proviene de una orden impuesta; sin embargo, como se demostró en el expediente, a la fecha no obra prueba alguna que permita establecer que los hechos han sido superados en su totalidad de manera definitiva, o que el quejoso o interesado han impedido la realización de las obras ordenadas, pese a que ha contado con el término suficiente para ello, situación que conlleva a la imposición de multas, en los términos citados en párrafos anteriores.

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 2 del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres 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.

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. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a 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. En el presente caso se determinó que la afectación era de carácter grave, como se evidencia en el artículo segundo de la Resolución No 1871 del 19 de agosto de 2021.

Es por ello por lo que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo dicha calificación y 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.

Así las cosas, el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 establece que, en la determinación de la gravedad de la falta y el rigor de la sanción se han de considerar los criterios expresamente previstos allí.

Bajo las anteriores consideraciones, una vez evaluada la conducta objeto de reproche desde sus diferentes dimensiones, y teniendo en cuenta los criterios normativos señalados, a los cuales se encuentra sujeta la discrecionalidad de la administración, esta Subdirección iniciará la definición de la sanción que resulte necesario imponer, frente a la conducta desplegada por parte de la sociedad investigada a saber:

Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados: Este criterio alude bien a que se produzca un daño al interés jurídico protegido por la norma infringida, o a que simplemente se ponga en peligro.

En este caso se surte con el hecho de que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a las órdenes de hacer, aun cuando es de su conocimiento que contaba con el término de seis (06) meses para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos objeto de sanción.

Por lo anterior, este criterio resulta aplicable al caso concreto, como un agravante, razón por la cual se tendrá en cuenta para la graduación de la sanción que resulte procedente de acuerdo con los cargos endilgados en la Resolución No. 1871 del 19 de agosto de 2021.

Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente actuación administrativa de seguimiento que las sociedades enajenadoras AR CONSTRUCCIONES S.A.S. y GRUPO AR S.A.S., obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Reincidencia: Consultadas el expediente, no se evidencia que las sociedades enajenadoras AR CONSTRUCCIONES S.A.S. y GRUPO AR S.A.S., **haya** sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos (y se encuentren ejecutoriadas) en tanto solo se registra la Resolución No.1871 del 19 de agosto de 2021, “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”,

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la actuación administrativa de seguimiento que las sociedades enajenadoras AR CONSTRUCCIONES S.A.S. y GRUPO AR S.A.S., 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.

Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que las sociedades enajenadoras AR CONSTRUCCIONES S.A.S. y GRUPO AR S.A.S., 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.

Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes: Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora 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 acarrea la observancia de tales aspectos.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente actuación administrativa de seguimiento se evidenció que las sociedades enajenadoras AR CONSTRUCCIONES S.A.S. y GRUPO AR S.A.S., no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes en tanto no allegó prueba que demuestre las actividades encaminadas a la subsanación de los hechos establecidos en la Resolución No. 1871 del 19 de agosto del 2021

Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa de seguimiento se evidencia que las sociedades enajenadoras AR CONSTRUCCIONES S.A.S. y GRUPO AR S.A.S., ha incumplido la orden de hacer impuesta en la resolución No. 1871 del 19 de agosto de 2021, impartida por este Despacho, razón por la cual, la acá sancionado se encuentra inmersa en esta conducta.

Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: En el curso de la presente actuación administrativa de seguimiento la citada conducta ya fue valorada en la etapa procesal correspondiente a la investigación que culminó con la orden de hacer resolución No. 1871 del 19 de agosto del 2021, razón por la cual, este criterio no resulta aplicable en la presente instancia.

Indexación de la multa a imponer

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

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

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.

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 151,48}{(IPC-I) 0,69} = \$ 109.768.116$$

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$2.195.362) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, corresponden a CIENTO NUEVE MILLONES CECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS (\$109.768.116) M/CTE. Lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el “*cumplimiento de la legalidad*”, la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el “*reproche recae sobre la mera conducta*”, o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma; elemento que se

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa de seguimiento, al no haberse acogido al cumplimiento de las órdenes de hacer y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 11 del 07 de enero del 2022, esta Subdirección impondrá sanción por valor de CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$45.000) M/CTE debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$45.000 \frac{(IPC-F) 151,48}{(IPC-I) 0,69} = \$9.879.130$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer de manera solidaria a las sociedades enajenadoras AR CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con Nit. 900.378.893-8, y GRUPO AR S.A.S identificada con Nit. 860.061.284-6, por incumplimiento de las órdenes ya mencionadas será de NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$9.879.130) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a las sociedades enajenadoras AR CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con Nit. 900.378.893-8, y GRUPO AR S.A.S identificada con Nit. 860.061.284-6, multa de CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$45.000) M/CTE., que indexados a la fecha corresponden NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$9.879.130) M/CTE., de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio de que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a las órdenes emitidas por esta Subdirección en la Resolución No. 1871 del 19 de agosto del 2021 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO SEGUNDO: 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 podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitido.

ARTÍCULO TERCERO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

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 CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora AR CONSTRUCCIONES S.A.S, identificada con NIT. 900.378.893-8, (o quien haga sus veces), para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la Calle 113 # 7 - 80 Piso 18 de la ciudad de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora GRUPO AR S.A.S identificada con Nit. 860.061.284-6, (o quien haga sus veces), para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la Calle 113 # 7 - 80 Piso 18 de la ciudad de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de esta Resolución al propietario del apartamento 2702 torre 5 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL GRAN RESERVA DE PONTEVEDRA - PROPIEDAD HORIZONTAL, al correo electrónico yolyquiroga71@gamil.com, de acuerdo con el radicado No.1-2025-39389 del 23 de julio de 2025; o, en su defecto, conforme a las reglas pertinentes de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEPTIMO: 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 por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO OCTAVO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

RESOLUCIÓN No. 1027 DEL 23 DE OCTUBRE DEL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Kenny David Fernández Acosta - Abogado Contratista – SICV.
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – SICV.