

**RESOLUCIÓN No. 1291 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Proceso No. 2-2015-27120-1

**EL SUBSECRETARIO DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE  
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las facultades que le confiere el Acuerdo Distrital 257 de 2006, el Decreto 510 del 22 de octubre de 2025, el Decreto Distrital 572 de 2015, y la Ley 1437 de 2011, y

**CONSIDERANDO****A. ANTECEDENTES**

1. La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 2303 del 18 de octubre de 2017 ), e impuso multa por la suma de CUARENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$41.409.527) a ARISTIPO ABRIL GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 19.065.404, HECTOR ANDRES ABRIL POLANCO identificado con cédula No. 79.950.520, DIEGO FERNANDO ABRIL POLANCO identificado con cédula No. 80.038.886, MANUEL ANDRES NIETO SUAREZ identificado con cédula No. 79.736.000, MARITA POLANCO DE ABRIL identificada con cédula No. 26.491.800 y a la sociedad enajenadora ABRIL CONSTRUCTORA S.A.S., con NIT. No. 900.228.666-1 (folios 80-95. Igualmente impartió una orden de hacer.
2. La Resolución No. 2303 del 18 de octubre de 2017 se encuentra debidamente ejecutoriada a partir 15 de marzo de 2018, según da cuenta constancia que obra en el expediente. (Folio 136).
3. La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda practicó visita de verificación de hechos el 27 de octubre de 2021 (Folios 172-191) con Informe No. 21-728 del 30 de diciembre de 2021, que determinó:

*1. Señalización ruta de emergencia e iluminación de emergencia del punto fijo.*

*Resultados: La señalización de las escaleras de emergencia (punto fijo) fue instalada como se puede observar en las fotografías No.2 y 3. En cuanto a la iluminación de emergencia, esta no ha sido instalada y lo que se tiene es iluminación que se activa por sensor de movimiento. Por lo tanto, se concluye que la señalización de ruta de emergencia fue subsanada y la orden para este aspecto fue cumplida. Sin embargo, la iluminación de emergencia no ha sido instalada y la orden para este hallazgo que todavía persiste no ha sido cumplida.*

*2. Detectores de humo. Resultado: Los detectores de humo no han sido instalados en las zonas comunes como se puede observar en las fotografías No.4 y No.5. Se concluye que el hecho persiste y la orden no ha sido cumplida.*

**RESOLUCIÓN No. 1291 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

4. Cuarto de basura. Resultado: El cuarto de basuras no posee detector de incendio y tampoco se instaló el desagüe, en cuanto al sistema de control de incendios para este cuarto se cuenta con extintor cercano. Por tanto, se concluye que el hecho persiste para lo concerniente al detector de incendio y la falta de desagüe

5. Servidumbre entre parqueadero 22 y cuarto de bombas. No hay zona de circulación independiente para acceder al cuarto de bombas y es necesario transitar sobre el parqueadero 22 para acceder al mencionado cuarto (Ver fotografía No. 8). Por lo tanto, se concluye que el hecho persiste.

6. Pendiente rampa minusválidos. Resultado: La pendiente de la rampa es del 25% la cual supera a lo dispuesto en la NSR-10. Por lo tanto, se concluye que el hecho persiste.

7. Altura libre en parqueadero 21 y 22 Resultado: Las tuberías instaladas no cumplen con la altura mínima especificada por la norma relacionada en el informe técnico del 6 de Julio 2015 por lo tanto se concluye que el hecho persiste.

8. Falta empaque puertas puntos fijos. Resultado: En las puertas cortafuego no han sido instalados los empaques con los que se garantiza el sello y hermeticidad de los elementos (Fotografía No.11). Por lo tanto, se concluye que el hecho persiste.

9. Diferencias entre planos y lo construido

*Primer piso*

- a. Se corrieron las escaleras de acceso a la recepción hacia el área de andén.

Resultado: El hecho persiste porque las escaleras no se han modificado

C. Se cambió la ubicación del baño hacia el área del parque número uno y se construyó un depósito resultado: el hecho persiste cómo se puede observar en la fotografía número 13 donde se construyó un depósito en lugar del baño y la fotografía número 14 donde se construyó el baño.

D. el parqueo número 1 fue suprimido resultado del estacionamiento número 1 parqueo número 1 continúa suprimido por la construcción del baño en su ubicación por lo tanto el hecho persiste

- e. Se eliminaron depósitos en el área de acceso vehicular.

Resultado: Los depósitos suprimidos no han sido construidos (Ver fotografía No. 16) por lo tanto, la situación persiste al estar construidos solamente 4 de los 7 depósitos contemplados en los diseños.

**RESOLUCIÓN No. 1291 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*f. No existe la puerta indicada en planos entre recepción y salón comunal. Resultado: La puerta especificada en planos entre la recepción y salón comunal (Ver fotografía No.17) no ha sido instalada por lo tanto persiste el hecho por estar comunicadas ambas áreas mencionadas sin estar separadas por la puerta.*

*Semisótano:*

*a. Se cambió la ubicación de depósitos del lado del cuarto de bombas y se corrieron al área colindante con el parqueo para discapacitados. Resultado: Los depósitos construidos a un lado del estacionamiento para discapacitados continúan en la misma ubicación (Ver fotografía No.18). Por lo tanto, se concluye que el hecho persiste.*

*- b. Se suprimieron los depósitos marcados en plano con los números 4 al 6 y se generaron dos parqueos.*

*Resultado: Los estacionamientos construidos continúan en la misma ubicación que correspondía a los depósitos (Ver fotografía No. 19). Por lo tanto, se concluye que el hecho persiste.*

*- c. Se suprimió el área de la subestación eléctrica.*

*Resultado: El estacionamiento que se construyó en lugar de la subestación eléctrica contemplada continúa en la misma ubicación (Ver fotografía No.19). Por lo tanto, se concluye que el hecho persiste.*

*- d. Al parqueo marcado con el # 15 se cambió por uno de visitantes.*

*Resultado: El cambio de clasificación del estacionamiento de privado a destinado para visitantes sigue en el mismo estado (Ver fotografía No.20). Por lo tanto, se concluye que el hecho persiste (...)*

4. La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 1423 del 19 de noviembre de 2024 y sancionó con multa por la suma de TREINTA MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$30.609.886.00 M/CTE.) a los enajenadores ARISTIPO ABRIL GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 19.065.404, HECTOR ANDRES ABRIL POLANCO identificado con cédula No. 79.950.520, DIEGO FERNANDO ABRIL POLANCO identificado con cédula No. 80.038.886, MANUEL ANDRES NIETO SUAREZ identificado con cédula No. 79.736.000, MARITA POLANCO DE ABRIL identificada con cédula No. 26.491.800 y a la sociedad enajenadora ABRIL CONSTRUCTORA S.A.S., con NIT. No. 900.228.666- (Folios 228-234), por incumplimiento a una orden de hacer.

**RESOLUCIÓN No. 1291 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

5. La Resolución No. 1423 del 19 de noviembre de 2024 se notificó así:

Sociedad ABRIL CONSTRUCTORA S.A.S., mediante correo electrónico el 12 de marzo de 2025. (Folios 235-236)

DIEGO FERNANDO ABRIL POLANCO, a través de aviso entregado el 25 de marzo de 2025. (Folios 239-240)

ARISTIPO ABRIL GOMEZ, a través de aviso entregado el 25 de marzo de 2025. (Folios 243-244)

MANUEL ANDRES NIETO SUAREZ, mediante aviso entregado el 25 de marzo de 2025. (Folios 247-248)

MARITA POLANCO DE ABRIL, mediante aviso publicado en la página web de la Secretaría del Hábitat desde 16 de abril hasta el 24 de abril de 2025. (Folio 257)

HECTOR ANDRES ABRIL POLANCO, a través de aviso publicado en la página web de la Secretaría del Hábitat desde el 16 de abril hasta el 24 de abril de 2025. (Folio 266)

Y al proyecto de vivienda EDIFICIO ASTURIAS 109, mediante aviso entregado el 24 de abril de 2025. (Folio 270)

6. Los señores ARISTIPO ABRIL GOMEZ, HECTOR ANDRES ABRIL POLANCO, DIEGO FERNANDO ABRIL POLANCO, MANUEL ANDRES NIETO SUAREZ y MARITZA ABRIL DE POLANCO, interpusieron recurso de reposición y en subsidio apelación mediante radicado No. 1-2025-12821 del 21 de marzo de 2025. (Folios 271-275).
7. La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 497 del 01 de agosto de 2025, y confirmó la Resolución No. 1423 del 19 de noviembre de 2024 (folios 278-288).
8. La Resolución No. 497 del 01 de agosto de 2025 se notificó así:

ARISTIPO ABRIL GOMEZ, personalmente el 28 de agosto de 2025 (Folio 290)

DIEGO FERNANDO ABRIL POLANCO, a través de aviso entregado el 12 de septiembre de 2025. (Folio 309)

MARITA POLANCO DE ABRIL, mediante aviso entregado el 12 de septiembre de 2025. (Folio 301)

HECTOR ANDRES ABRIL POLANCO, mediante aviso entregado el 12 de septiembre de 2025. (Folio 307)

Sociedad ABRIL CONSTRUCTORA S.A.S., a través de aviso entregado el 12 de septiembre de 2025 (Folio 303)

MANUEL ANDRÉS NIETO SUAREZ, mediante aviso entregado el día 12 de septiembre de 2025. (Folio 305)



**RESOLUCIÓN No. 1291 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Y al proyecto de vivienda EDIFICIO ASTURIAS, a través de comunicación entregada el 12 de septiembre de 2025. (Folio 299)

**B. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

El Afirmante que *“desde la misma notificación del acto administrativo el cual no fue comunicado como lo establece la Ley y se puede identificar en el plenario de la actuación administrativa”* que no se envió comunicación individual a cada uno de los enajenadores: Aristipo Abril Gómez, Héctor Andrés Abril Polanco, Diego Fernando Abril Polanco, Manuel Andrés Nieto Suárez y Maritza Abril de Polanco—, a las direcciones que les correspondían. En su lugar, la administración habría remitido un único oficio colectivo, desconociendo que cada interesado tenía un domicilio distinto, situación que vulnera el debido proceso. Además, no cumplió con notificar mediante aviso a los enajenadores.

Además, la Resolución 1423 del 19 de noviembre de 2024 no fue comunicada a los supuestos enajenadores a la dirección de notificación. Asimismo, la visita que se practicó solo fue atendida por la administradora del EDIFICIO ASTURIAS 109 PH, por lo que se vulneró el derecho de defensa.

Por otra parte, afirma que la Secretaría incurrió en error al imponer sanción a la señora “Maritza Abril de Polanco”, pues los datos consignados no corresponden a su verdadera identidad, pues la socia de Abril Constructora S.A.S. es la señora Marita Polanco de Abril. Por tanto, se vulnera el principio de legalidad.

Por otro lado, la Resolución No. 2303 del 18 de octubre de 2017 está ejecutoriada desde el 15 de marzo de 2019, y a la fecha han transcurrido más de 06 años. Así entonces, invoca, *la causal de pérdida de fuerza de ejecutoria*, consagrada en la Ley 1437 de 2011. Afirmante que no es solo enviar oficios o realizar visitas, *para verificar si se cumplió la orden emanada por la administración, es decir se debe realizar las obras por parte de la misma con cargo del sancionado, para que lo ordenado se cumpla*. Cita Sentencia del Consejo de Estado (Radicación 1861 de 2007 y Providencia del 03 de febrero de 1995. Expediente 1861 de 2007). Además, resalta que el término previsto en el artículo 91 se suspende hasta la notificación del mandamiento de pago. Cita Sentencia del Consejo de Estado -Sala de Consulta y Servicio Civil -Radicación 1552 de 2004-

Por último, aporta como prueba un contrato de transacción entre la sociedad ABRIL CONSTRUCTORA SAS y el EDIFICIO ASTURIAS 109 P.H., *donde se evidencia que desde el 07 de abril de 2016, la constructora entrega totalmente el proyecto y en el cual se encuentra a paz y salvo con la copropiedad*.

**C. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Según el recurrente *desde la misma notificación del acto administrativo el cual no fue comunicado como lo establece la Ley y se puede evidenciar en el plenario de la actuación administrativa que nunca envió*

**RESOLUCIÓN No. 1291 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

notificación a cada uno de los supuestos enajenadores, sin embargo, no indicó puntualmente a que acto administrativo se refiere. En efecto, el numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1437 de 2011, que establece:

*“(…) ARTÍCULO 77. Requisitos. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*

*Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:*

- 1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
- 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad. (...)”*

Así las cosas, la investigada no cumplió con la carga argumentativa que exige el numeral 2 del artículo 77 de la Ley 1437 de 2011.

Por otra parte, alega que la Resolución 1423 del 19 de noviembre de 2024, falla en la motivación por no comunicarse a los “supuestos enajenadores”, sin embargo, debe precisar esta Subsecretaría, que las fallas en la notificación de un acto administrativo no afectan su motivación, si no la oponibilidad, por tanto, carece de sustento el vicio invocado por los recurrentes.

Ahora bien, en cuanto a la notificación de la Resolución No. 1423, se evidencia que:

La sociedad ABRIL CONSTRUCTORA S.A.S., se notificó al correo electrónico [abrilconstructora@gmail.com](mailto:abrilconstructora@gmail.com) (Folio 235), de acuerdo con la autorización, otorgado en el radicado 1-2018-42971:

Bogotá, Noviembre 07 de 2018

Señores,  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
Calle 52 No. 13-64  
Bogotá

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDERA OFICIALES DEL HABITAT  
1-2018-42971

FECHA DE RECIBO: 07/11/2018  
PRESENTE: FUNDACIÓN DE SERVICIO HABITAT  
OBJETO: FUNDACIÓN DE SERVICIO HABITAT  
FUNDACIÓN DE SERVICIO HABITAT  
FUNDACIÓN DE SERVICIO HABITAT  
FUNDACIÓN DE SERVICIO HABITAT

ASUNTO: ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRO ENAJENADOR N° 20190017 A  
CARGO DE ABRIL CONSTRUCTORA S.A.S. WHO: 2012234254 - SECCIÓN  
REQUERIMIENTO CON RADICACIÓN 2-2018-42979 Y ANEXO DE DOCUMENTOS

Respetados señores:

Hemos recibido su requerimiento de actualización de datos, dando respuesta al mismo y  
teniendo en cuenta que ABRIL CONSTRUCTORA S.A.S. quien actúa en el registro de  
enajenador No.20190017, el cual se encuentra Activo, ubicado en la sede de la dirección.

Dirección: Cra 15 #52-06 Piso 6  
Correo electrónico: [abrilconstructora@gmail.com](mailto:abrilconstructora@gmail.com)

Para del fin y teniendo en cuenta lo establecido en la Circular, permitimos adjuntar el formato  
FUNDACIÓN DE SERVICIO HABITAT

Atenciosamente,

- Certificado de cámara y creencia actual
- Copia cedula representante Legal, ARISTO ABRIL BOGOTÁ

Muchas gracias por su colaboración.

Cordial saludo,

*Yohana Garzon*  
YOHANA GARZON  
Dir. Administrativa  
Notificación: Cra 15 No. 52-06 Bogotá  
Tel: 5455816

**RESOLUCIÓN No. 1291 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

El señor DIEGO FERNANDO ABRIL POLANCO, fue notificado mediante aviso remitido a la dirección de correo electrónico [iluminatte2013@gmail.com](mailto:iluminatte2013@gmail.com), registrada en el sistema de información SIDIVIC: (Folio 239)

**Enajenadores: DIEGO FERNANDO ABRIL POLANCO**

Asunto	1-2018-43694-1
Fecha Radicación	2018-11-14
Registro Actual	2012156
Tipo de Persona	Natural
Número de Teléfono	2490382 3466816
Correo Electronico	iluminatte2013@gmail.com

El señor ARISTIPO ABRIL GOMEZ, fue notificado mediante aviso remitido a la dirección de correo electrónico [abrilconstructora@gmail.com](mailto:abrilconstructora@gmail.com), registrada en el sistema de información SIDIVIC: (Folio 243)

**Enajenadores: ABRIL GOMEZ ARISTIPO**

Asunto	1-2018-43193-1
Fecha Radicación	2018-11-08
Registro Actual	2012155
Tipo de Persona	Natural
Número de Teléfono	3466816
Correo Electronico	abrilconstructora@gmail.com

El señor MANUEL ANDRES NIETO SUAREZ, fue notificado mediante aviso remitido a la dirección de correo electrónico [abrilconstructora@gmail.com](mailto:abrilconstructora@gmail.com), registrada en el sistema de información SIDIVIC: (Folio 247)

**Enajenadores: MANUEL ANDRES NIETO SUAREZ**

Asunto	1-2018-43191-1
Fecha Radicación	2018-11-08
Registro Actual	2012162
Tipo de Persona	Natural
Número de Teléfono	3466816
Correo Electronico	abrilconstructora@gmail.com

**RESOLUCIÓN No. 1291 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025***“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

La señora MARITA POLANCO DE ABRIL, fue notificada mediante aviso web, teniendo en cuenta que, tanto la citación como el aviso se remitieron a la dirección contab\_arisma@yahoo.com.es, pero *no fue posible la entrega al destinatario*, como se acredita en las actas correspondientes. (Folio 249 y 253)

**Enajenadores: POLANCO DE ABRIL MARITA**

Asunto	1-2018-43692-1
Fecha Radicación	2018-11-14
Registro Actual	2012161
Tipo de Persona	Natural
Número de Teléfono	3466816
Correo Electronico	contab_arisma@yahoo.com.es

El señor HECTOR ANDRES ABRIL POLANCO, fue notificado mediante aviso web, teniendo en cuenta que, tanto la citación como el aviso se remitieron a la dirección info@abrilconstructora.com, pero *no fue posible la entrega al destinatario*, como se acredita en las actas correspondientes. (Folios 258 y 262)

**Enajenadores: HECTOR ANDRES ABRIL POLANCO**

Asunto	1-2018-42972-1
Fecha Radicación	2018-11-07
Registro Actual	2012154
Tipo de Persona	Natural
Número de Teléfono	3466816
Correo Electronico	info@abrilconstructora.com

En consecuencia, la notificación de la Resolución No. 1423 se surtió de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.

En otra línea considerativa, los recurrentes alegan error *al imponer sanción a la señora “Maritza Abril de Polanco”* sin embargo, la Resolución No. 497 del 01 de agosto de 2025, dispuso en el artículo primero del resuelve:

*ARTÍCULO PRIMERO: CORREGIR la Resolución No. 1423 del 19 de noviembre de 2024, en el sentido de indicar que, tanto en su parte considerativa como en sus artículos primero, segundo y quinto se hace referencia a la enajenadora MARITA POLANCO DE ABRIL, identificada con cédula de ciudadanía No. 26.491.800...por tratarse de un error formal, que en ningún caso da lugar a cambios en el sentido material de la decisión.*

**RESOLUCIÓN No. 1291 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

En consecuencia, la imprecisión de la Resolución No. 1423 fue aclarada en sede de reposición.

En expediente se evidencia que mediante radicado 2-2021-56945 se comunicó al señor DIEGO FERNANDO ABRIL POLANCO sobre la visita técnica que se llevaría a cabo el 27 de octubre de 2021 (Folio 170). Y con radicado 2-2021-56946 al representante del proyecto de vivienda EDIFICIO ASTURIAS 109. (Folio 171). Así pues, está probado que no fueron notificados de la visita ARISTIPO ABRIL GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 19.065.404, HECTOR ANDRES ABRIL POLANCO identificado con cédula No. 79.950.520, MANUEL ANDRES NIETO SUAREZ identificado con cédula No. 79.736.000, MARITA POLANCO DE ABRIL identificada con cédula No. 26.491.800, ni la sociedad enajenadora ABRIL CONSTRUCTORA S.A.S., con NIT. No. 900.228.666-

[illegible]

Consta en el expediente que a la visita técnica practicada el 27 de octubre de 2021 sólo asistió el señor JULIO CÉSAR FIRACATIVE, en representación del proyecto de vivienda EDIFICIO ASTURIAS 109, según da cuenta el acta que obra en el expediente. (Folio 172)

De la visita practicada el 27 de octubre de 2021 se rindió l Informe de Verificación de Hechos No. 21-728 del 30 de diciembre de 2021 (Folios 173-191). Este informe se trasladó al EDIFICIO ASTURIAS 109 con radicado 2-2022-22575 (Folio 208). Y a los enajenadores HECTOR ANDRES ABRIL



**RESOLUCIÓN No. 1291 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

POLANCO, MARTA POLANCO DE ABRIL, DIEGO FERNANDO ABRIL POLANCO, con radicados 2-2022-22578, 2-2022-22579, 2-2022-22580 (Folios 222-227). Pero, faltó trasladar a unos enajenadores como se evidencia en el SIGA.

Radicación	Origen	Fecha/Modificación	Asunto
2-2022-22579	MARTA POLANCO DE ABRIL	13-04-2022	TRASLADO INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS 21-728 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2021. REF. EXPEDIENTE 2-2015-27120-1 PROYECTO: EDIFICIO ASTURIAS 109 - PROPIEDAD HORIZONTAL
2-2022-22578	HECTOR ANDRÉS ABRIL POLANCO	13-04-2022	TRASLADO INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS 21-728 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2021. REF. EXPEDIENTE 2-2015-27120-1 PROYECTO: EDIFICIO ASTURIAS 109 - PROPIEDAD HORIZONTAL
2-2022-22577	MARCELO ANDRÉS RÍEY SUAREZ	13-04-2022	TRASLADO INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS 21-728 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2021. REF. EXPEDIENTE 2-2015-27120-1 PROYECTO: EDIFICIO ASTURIAS 109 - PROPIEDAD HORIZONTAL
2-2022-19183	ABRIL CONSTRUCTORA SAS	01-04-2022	TRASLADO INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS 21-728 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2021. REF. EXPEDIENTE 2-2015-27120-1 PROYECTO: EDIFICIO ASTURIAS 109 - PROPIEDAD HORIZONTAL

De conformidad con el artículo 8 de la Ley 153 de 1887, cuando no haya ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las que regulen casos semejantes. Así entonces, en las visitas de seguimiento es procedente aplicar el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, que dispone:

***Artículo 5º. Verificación de los hechos objeto de la queja.** De ser necesario y previo análisis de los hechos, circunstancias y naturaleza de la queja, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, practicará visita técnica al inmueble para verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad.*

(...)

***Parágrafo 1º.** La práctica de la visita técnica será comunicada por cualquier medio idóneo al enajenador o arrendador y al quejoso con mínimo cinco (5) días hábiles de antelación a su realización, indicando el día y la hora en que ésta se llevará a cabo, para que si lo consideran necesario concurren a la diligencia personalmente o a través de su representante, mandatario, apoderado o delegado, quien deberá acreditar tal calidad.*

El artículo 209 de la C.P. dispone que la función administrativa se desarrolla con fundamento, entre otros, en el principio de publicidad. En consonancia núm. 9, art. 3 de la 1437 de 2011.

Así pues, está acreditado que se vulneró el debido proceso de los investigados, pues se omitió comunicarles la visita que se practicó el 27 de octubre de 2021. Así entonces, no le asiste razón a la primera instancia al estimar que, el traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 21-728 del 30 de diciembre de 2021 subsana el yerro. Traslado que, por demás, como está probado, no se hizo a todos los investigados.

Sobre la publicidad de las actuaciones públicas, el Consejo de Estado<sup>1</sup>, se pronunció así:

<sup>1</sup> Radicación número: 11001-03-15-000-2014-02097-00(AC). Consejero Ponente: CARMEN TERESA ORTIZ DE RODRIGUEZ.



**RESOLUCIÓN No. 1291 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*La Corte Constitucional ha precisado que la notificación no es un acto meramente formal o de trámite, puesto que, a través de ella se desarrolla el principio de publicidad de las actuaciones públicas (artículo 228 superior) y se garantizan los derechos fundamentales al debido proceso (contradicción y defensa) y al acceso a la administración de justicia, consagrados en los artículos 29 y 229 de la Constitución Política, respectivamente.*

*(...)*

*Al respecto, se vislumbra una de las garantías del derecho fundamental al debido proceso, que es el principio de publicidad, en virtud del cual, se impone a las autoridades judiciales y administrativas, el deber de hacer conocer a los administrados y a la comunidad en general, los actos que aquellas profieran en ejercicio de sus funciones y que conduzcan a la creación, modificación o extinción de un derecho o a la imposición de una obligación, sanción o multa.*

En consecuencia, se ordenará revocar la Resolución No. 1423 del 19 de noviembre de 2024. La Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda deberá adelantar un nuevo seguimiento garantizando el debido proceso.

Por último, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 2303 del 18 de octubre de 2017 que impuso una multa y una orden de hacer. Y a través de la Resolución No. 1423 del 19 de noviembre de 2024, sancionó el incumplimiento de lo ordenado. La Resolución No. 2303 citada está amprada en el artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, y no perdió fuerza ejecutoria, porque la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, ejecutó todos los actos tendientes a ejecutar la orden impartida conforme al numeral 3 del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011.

Por lo tanto, no basta con que la administración imparta una orden de hacer, sino hacerla cumplir. De manera que, ante la renuencia la ley autoriza a la administración a imponer multas hasta que se logre su cumplimiento. En efecto, el Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el artículo 90 de la Ley 1437 de 2011 dispone:

***“Decreto Ley 078 de 1987***

*Artículo 2. Numeral 9: Imponer multas sucesivas de \$10.000.00 a \$500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente Decreto se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.*

*También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando las autoridades distritales o municipales competentes, después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, a los representantes legales de los establecimientos sometidos a su control, en virtud de la Ley 66 1968 y*

**RESOLUCIÓN No. 1291 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*del presente Decreto se cercioren que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.*

*Así mismo, imponer multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propagandas sobre actividades de qué trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades distritales o municipales en relación con los respectivos planes sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar y en especial de las específicamente consagradas en los artículos 6 y 7 del Decreto Ley 2610 de 1979, en armonía con el inc. 4., artículo 56 de la Ley 9 de 1989.”*

**“Ley 1437 de 2011**

*Artículo 90: Sin perjuicio de lo dispuesto en Leyes especiales, cuando un acto administrativo imponga una obligación no dineraria a un particular y este se resistiere a cumplirla, la autoridad que expidió el acto le impondrá multas sucesivas mientras permanezca en rebeldía, concediéndole plazos razonables para que cumpla lo ordenado. Las multas podrán oscilar entre uno (1) y quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes y serán impuestas con criterios de razonabilidad y proporcionalidad.*

*La administración podrá realizar directamente o contratar la ejecución material de los actos que corresponden al particular renuente, caso en el cual se le imputarán los gastos en que aquella incurra.”*

Ahora, si bien el artículo 90 consagra que *La administración podrá realizar directamente o contratar la ejecución material de los actos que corresponden al particular renuente*, esto no es un eximente para que los obligados cumplan directamente sus obligaciones. Y además esta Subsecretaría, no tiene dentro de sus funciones y competencias ejecutar actos a los que otros están obligados, máxime cuando está imponiendo multas como mecanismo de coerción para lograr su cumplimiento.

De igual forma, como se dijo anteriormente, requirió también a los enajenadores para que acreditaron el cumplimiento de la orden. (Folios 151-165)

Por otra parte, como este no es un proceso de cobro coactivo, no aplica la jurisprudencia citada del Consejo de Estado (radicación 1552 de 2004), en la que, incluso en el extracto que cita el recurrente se evidencia: *Observa la sala, que en el proceso de cobro coactivo...*

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

**RESOLUCIÓN No. 1291 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025***“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”***RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: REVOCAR** la Resolución No. 1423 del 19 de noviembre de 2024, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, en contra de los enajenadores ARISTIPO ABRIL GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 19.065.404, HECTOR ANDRES ABRIL POLANCO identificado con cédula No. 79.950.520, DIEGO FERNANDO ABRIL POLANCO identificado con cédula No. 80.038.886, MANUEL ANDRES NIETO SUAREZ identificado con cédula No. 79.736.000, MARITA POLANCO DE ABRIL identificada con cédula No. 26.491.800 y a la sociedad enajenadora ABRIL CONSTRUCTORA S.A.S., con NIT. No. 900.228.666-1, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el contenido de esta decisión a los enajenadores ARISTIPO ABRIL GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 19.065.404, HECTOR ANDRES ABRIL POLANCO identificado con cédula No. 79.950.520, DIEGO FERNANDO ABRIL POLANCO identificado con cédula No. 80.038.886, MANUEL ANDRES NIETO SUAREZ identificado con cédula No. 79.736.000, MARITA POLANCO DE ABRIL identificada con cédula No. 26.491.800 y a la sociedad enajenadora ABRIL CONSTRUCTORA S.A.S., con NIT. No. 900.228.666-1, a la dirección física CARRERA 15 No. 53-17 oficina 302 de Bogotá, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo al representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO ASTURIAS 109-PH, a la dirección CALLE 109 A No. 18-72 oficina de administración, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la Ley 1437 de 2011

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., a los veinticinco (25) días del mes de noviembre de 2025.

  
**CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO**

Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la  
Secretaría Distrital del Hábitat

**Elaboró:** Paula Andrea González Rodríguez – Abogada Contratista Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda  
**Revisó:** Jesús Hernando Ibarra González – Profesional Especializado Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda  
**Aprobó:** Guillermo Obregón González – Abogado Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

