

RESOLUCIÓN No. 1632 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 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 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 dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió conocimiento de la queja presentada por la JUNTA DE PROPIETARIOS del Proyecto de Vivienda EDIFICIO ALTOS DE ARAMEO – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 146 No. 21-75 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del referido inmueble, en contra de la sociedad enajenadora U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 830.115.887-1, representada legalmente por el señor ALEXIS GERMAN UBAQUE RODRIGUEZ (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado 1-2016-64750.

Que, una vez surtidas las actuaciones procesales pertinentes, esta Dirección, mediante Resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018, *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, multó a la sociedad enajenadora U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 830.115.887-1, con la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS (\$372.000) M/CTE., que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo correspondieron a CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$53.791.566) M/CTE.

Que, en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018, *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, se estableció:

"ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad U&U INGENIERIA S.A.S., identificada con Nit. 830.115.887-1, representada legalmente por el señor ALEXIS GERMAN UBAQUE RODRIGUEZ, o quien haga sus veces, para que dentro del término de OCHO (8) 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 afecta las áreas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO FORTE NOVO – P.H., consistentes en: "1. Entrega de la copia de la licencia de construcción, 4. Se adelante la impermeabilización de cubiertas, con mato y cambio de la gravilla existente pues la actual esta desecha y dañadas, 5. Las láminas de policarbonato que*

RESOLUCIÓN No. 1632 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

cubren el área de las escaleras y el ascensor sean cambiadas, 6. Se entregue la cubierta con los arcos de la cancha de futbol, anclados al piso y sellados, 7. Se entregue la zona de BBQ, y los jardines perimetrales con matas ornamentales, 8. Seguridad, Estudios técnicos, la instalación de los equipos de monitoreo y domótica, 9. Ascensor, se solicita se nos haga entrega de los contratos con el proveedor de los ascensores, garantías, pólizas, bitácoras, 12. Monta coches, solicitamos que U&U ingeniería SAS, nos haga entrega de los contratos con la empresa que ejecuto la elaboración y servicio del monta coches, la referencia y marca, 13. Solicitamos a la sociedad constructora nos suministre los documentos ficha técnica, de materiales utilizados, pólizas, y garantías que soporten la impermeabilización del nivel freático del monta coches, 14. Solicitamos las garantías y soportes técnicos, respecto de las láminas de la monta coches, par que los vehículos no se golpeen al entrar y salir, 15. Solicitamos revisar el funcionamiento del monta coches (Los numerales 13, 14, 15, se consideran una sola deficiencia y se denominaran MONTACOCHE), 16. Parqueaderos y depósitos. La entrega definitiva del sótano y semisótano, 17. Solicitamos entrega oficial de los depósitos, 18. Solicitamos la impermeabilización de los depósitos que presentan problemas con el nivel freático, 19. Solicitamos se hagan procedimientos de mantenimiento para soluciones las filtraciones de los depósitos, 20. Solicitamos que en épocas de lluvias no se presenten filtraciones en los parqueaderos, (Los numerales 16, 17, 18, 19, 20 se consideran una sola deficiencia y se denominaran HUMEDADES EN SOTANOS), 21. Tanque de agua potable, solicitamos entrega del tanque de agua potable con los respectivos soportes de funcionamiento, 22. Solicitamos la impermeabilización del tanque de reserva porque presenta filtraciones hacia los depósitos (Los numerales 21, 22 se consideran una sola deficiencia y se denominaran TANQUE AGUA POTABLE), 24. Contadores, entrega total y definitiva de los contadores de agua y luz, 25. Planta eléctrica, exigimos la entrega definitiva de forma inminente de la planta eléctrica, (Los numerales 24, 25 se consideran una sola deficiencia y se denominaran TANQUE AGUA POTABLE), 26. Salón comunal, la entrega definitiva del salón comunal, 32. Exigimos los senderos, corredores, rampas para en condición de discapacidad, 36. Fachada del edificio, exigimos la entrega de fachada y sus especificaciones conforme al proyecto de venta. 39. Equipo contra incendio y señalización, exigimos que U&U, entregue la instalación del equipo contra señalización en caso de riesgos, 40. Exigimos que las tuberías de la red de incendios no estén a la vista y que se oculten utilizando algún sistema que mejore la presencia estética en las escaleras (Los numerales 39 y 40 se consideran una sola deficiencia y se denominaran SISTEMA CONTRA INCENDIO)." Constituyeron deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas calificadas como leves y graves, conforme se evidencia en los Informes de Verificación de Hechos No. 16-928 del 21 de noviembre de 2016 (folios 70-82), 17-850 del 6 de octubre de 2018 (folios 87-98). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

RESOLUCIÓN No. 1632 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **U&U INGENIERIA S.A.S.**, identificada con Nit. 830.115.887-1, representada legalmente por el señor **ALEXIS GERMAN UBAQUE RODRIGUEZ**, o quien haga sus veces, que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

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

Que luego de notificada las partes en debida forma, contra la Resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, no se interpuso recurso alguno, quedando debidamente ejecutoriada el día **tres (3) de abril de 2019.**

Que, en ejercicio de las funciones de seguimiento, este Despacho, mediante radicados 2-2020-30276 y 2-2020-30277 del 30 de septiembre de 2020, informó tanto a la quejosa como a la sociedad enajenadora, de la visita de carácter técnico que se llevaría a cabo el día 15 de octubre de 2020, en el inmueble objeto de la queja.

Que, producto de la visita técnica realizada, a la que no asistió la sociedad enajenadora, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-367 del 11 de noviembre de 2020, en el que se concluyó que algunos hechos aún persisten.

Que conforme a las funciones de seguimiento al cumplimiento de las ordenes impuestas, mediante radicado No. 2-2025-2909 del 24 de enero de 2025, se requirió a la sociedad enajenadora **U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN**, para que informe lo concerniente al cumplimiento de la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018.

Que, así mismo, con oficio radicado No. 2-2025-2910 del 24 de enero de 2025, se requirió a la parte quejosa para que informara dentro del término de quince (15) días, si la enajenadora había ejecutado la subsanación de los hechos en cumplimiento de la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018, o, en caso contrario, lo manifestara expresamente.

Que, en razón a lo aquí expuesto, este Despacho procederá a determinar si resulta procedente la imposición de multas sucesivas ante la carencia de acreditación del cumplimiento de las órdenes de hacer impuestas mediante Resolución No. 2107 del 14 de

RESOLUCIÓN No. 1632 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

diciembre de 2018, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Debe esta Dirección 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 Leyes 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; por lo que, en el ejercicio de dichas funciones, esta Dirección procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, a la sociedad enajenadora U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, consistente en multa y órdenes de hacer, las cuales debían ser cumplidas dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria del Acto Administrativo.

Ahora bien, el artículo 16 del Decreto 572 de 2015, en concordancia con el artículo 90 de la Ley 1437 de 2011, 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.

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 (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) 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 Dirección, sobre los hechos objeto de las órdenes hacer referentes a la Resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

1. ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, contaba con un término de ocho (8) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo

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. 1632 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

objeto de la orden, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO ALTOS DE ARAMEO – 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. 2107 del 14 de diciembre de 2018.

En atención a lo anterior, este Despacho observa dentro del expediente, último Informe de Verificación de Hechos No. 20-367 del 11 de noviembre de 2020, en el que se concluyó:

HALLAZGOS:

"1. ENTREGA DE LA COPIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **NO PERSISTE**.

4. SE ADELANTE LA IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS, CON MATAS Y CAMBIO DE LA GRAVILLA EXISTENTE PUES LA ACTUAL ESTA DESECHA Y DAÑADA. Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE** por intervención de la copropiedad.

5. LAS LÁMINAS DE POLICARBONATO QUE CUBREN EL ÁREA DE LAS ESCALERAS Y EL ASCENSOR SEAN CAMBIADAS. Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**.

6. SE ENTREGUE LA CUBIERTA CON LOS ARCOS DE LA CANCHA DE FUTBOL, ANCLADOS AL PISO Y SELLADOS. Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**.

7. SE ENTREGUE LA ZONA DE BBQ, Y LOS JARDINES PERIMETRALES MATAS ORNAMENTALES. Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**.

8. SEGURIDAD, ESTUDIOS TÉCNICOS, LA INSTALACIÓN DE LOS EQUIPOS, MONITOREO Y DOMÓTICA. Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**.

9. ASCENSOR, SE SOLICITA SE NOS HAGA ENTREGA DE LOS CONTRATOS CON EL PROVEEDOR DE LOS ASCENSORES, GARANTÍAS, PÓLIZAS, BITÁCORAS. Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**.

12. MONTA COCHES, SOLICITAMOS QUE U&U INGENIERÍA SAS, NOS HAGA ENTREGA DE LOS CONTRATOS CON LA EMPRESA QUE EJECUTÓ LA ELABORACIÓN Y SERVICIO DEL MONTA COCHES, LA REFERENCIA Y MARCA. Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **NO PERSISTE**.

13. SOLICITAMOS A LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA, NOS SUMINISTRE DOCUMENTOS FICHA TÉCNICA, DE MATERIALES UTILIZADOS, PÓLIZA Y GARANTÍAS QUE SOPORTEN LA IMPERMEABILIZACIÓN DEL NIVEL FREÁTICO DEL MONTA COCHES.

RESOLUCIÓN No. 1632 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

14. SOLICITAMOS LAS GARANTÍAS Y SOPORTES TÉCNICOS, RESPECTO DE LAS LÁMINAS DE LA MONTA COCHES, PARA QUE LOS VEHÍCULOS NO SE GOLPEEN AL ENTRAR Y SALIR.

15. SOLICITAMOS REVISEN DEL FUNCIONAMIENTO DEL MONTA COCHES (LOS NUMERALES 13,14,15 SE CONSIDERAN UNA SOLA DEFICIENCIA Y SE DENOMINARAN MONTACOCHE)

Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**.

16. PARQUEADEROS Y DEPÓSITOS. LA ENTREGA DEFINITIVA DEL SÓTANO Y SEMISÓTANO.

17. SOLICITAMOS ENTREGA OFICIAL DE LOS DEPÓSITOS.

18. SOLICITAMOS LA IMPERBEABILIZACIÓN DE LOS DEPÓSITOS QUE PRESENTAN PROBLEMAS CON EL NIVEL FREÁTICO.

19. SOLICITAMOS SE HAGAN PROCEDIMIENTOS DE MANTENIMIENTO PARA SOLUCIONES LAS FILTRACIONES DE LOS DEPÓSITOS.

20. SOLICITAMOS QUE EN ÉPOCAS DE LLUVIAS NO SE PRESENTEN FILTRACIONES EN LOS PARQUEADEROS, (LOS NUMERALES 16,17,18,19, 20 SE CONSIDERAN UNA SOLA DEFICIENCIA Y SE DENOMINARAN HUMEDADES EN SOTANOS).

Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**.

21. TANQUE DE AGUA POTABLE, SOLICITAMOS ENTREGA DEL TANQUE DE AGUA POTABLE CON LOS RESPECTIVOS SOPORTES DE FUNCIONAMIENTO.

22. SOLICITAMOS LA IMPERMEABILIZACIÓN DEL TANQUE DE RESERVA PORQUE PRESENTA FILTRACIONES HACIA LOS DEPÓSITOS (LOS NUMERALES 21, 22 SE CONSIDERAN UNA SOLA DEFICIENCIA Y SE DENOMINARAN TANQUE AGUA POTABLE).

Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**.

24. CONTADORES, ENTREGA TOTAL Y DEFINITIVA DE LOS CONTADORES DE AGUA Y LUZ.

25. PLANTA ELÉCTRICA, EXIGIMOS LA ENTREGA DEFINITIVA DE FORMA INMINENTE DE LA PLANTA ELÉCTRICA (LOS NUMERALES 24, 25 SE CONSIDERAN UNA SOLA DEFICIENCIA Y SE DENOMINARAN TANQUE AGUA POTABLE).

Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**.

26. SALÓN COMUNAL, LA ENTREGA DEFINITIVA DEL SALÓN COMUNAL. Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**.

32. EXIGIMOS LOS SENDEROS, CORREDORES, RAMPAS PARA EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**.

RESOLUCIÓN No. 1632 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

36. FACHADA DEL EDIFICIO, EXIGIMOS LA ENTREGA DE FACHADA Y ESPECIFICACIONES CONFORME AL PROYECTO DE VENTA. Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**.

39. EQUIPO CONTRA INCENDIO Y SEÑALIZACIONES, EXIGIMOS QUE U & U, ENTREGUE LA INSTALACIÓN DEL EQUIPO CONTRA INCENDIO Y SEÑALIZACIÓN EN CASO DE RIESGOS.

40. EXIGIMOS QUE LAS TUBERÍAS DE LA RED DE INCENDIOS NO ESTÉ A LA VISTA Y QUE SE OCULTEN UTILIZANDO ALGÚN SISTEMA QUE MEJORE LA PRESENCIA ESTÉTICA EN LAS ESCALERAS, (LOS NUMERALES 39 Y 40 SE CONSIDERAN UNA SOLA DEFICIENCIA Y SE DENOMINARAN SISTEMA CONTRA INCENDIO).

*Se establece que el hecho objeto de verificación de cumplimiento **PERSISTE**."*

Es así como este Despacho observa que la sociedad enajenadora U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, 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 haber probado la obligación de hacer, impuesta en la Resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018, a la enajenadora en mención, así como tampoco se ha demostrado que el quejoso o interesados hayan impedido la realización de las obras ordenadas.

Como tampoco luego de los requerimientos que se realizaron a las partes e intervinientes estos no realizaron ninguna manifestación respecto del cumplimiento de la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018.

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 de hacer aún continúan sin ser acatadas y superadas, más aún, que revisado el sistema de información documental de la entidad SIGA, y el respectivo expediente, no se evidencia pronunciamiento alguno por parte de la enajenadora ni tampoco de la parte quejosa en el proceso.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Dirección 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 el artículo tercero de la Resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018, 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

RESOLUCIÓN No. 1632 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

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 del enajenador 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. Por el contrario, como se ha dicho, se tiene la manifestación libre y expresa de la sancionada de que los hechos persisten.

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 Dirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. Es de resaltar que, en el presente proceso, las deficiencias constructivas encontradas fueron calificadas como leves y graves.

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

RESOLUCIÓN No. 1632 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

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 Dirección iniciará la definición de la sanción que resulte necesario imponer, frente a la conducta desplegada por parte de la sociedad enajenadora 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 evidencia 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 ocho (8) 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, 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. 2107 del 14 de diciembre de 2018.

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 U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, 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: Consultado el expediente, no se evidencia que la sociedad enajenadora U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, haya sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos (y se encuentren ejecutoriadas) en tanto que se registra únicamente la Resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018, *"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 U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, 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 U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, 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.

RESOLUCIÓN No. 1632 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

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 U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes, en tanto no allegó prueba que demuestre actividades encaminadas a la subsanación de los hechos establecidos en la resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018.

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 U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, ha incumplido la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018, impartida por este Despacho, razón por la cual, la acá sancionado se encuentra inmersa en esta conducta.

7. Indexación de la multa a imponer

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

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

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 Secretarías Distrital del Hábitat

RESOLUCIÓN No. 1632 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

Estado, y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat¹.

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 151,76}{(IPC-I) 0,69} = \$109.971.014$$

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, que indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS (\$2.199.420) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, que corresponden a CIENTO NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CATORCE PESOS (\$109.971.014) 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 norma²; 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 1437 de 2011, esta Dirección impondrá sanción por valor de CIENTO SETENTA MIL

¹ el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013)

² Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P. Gil Botero, Enrique.

RESOLUCIÓN No. 1632 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

PESOS (\$170.000) M/CTE., debiendo ser indexados según lo dicho y la formula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$170.000 \frac{(IPC-F) 151,76}{(IPC-I) 0,69} = \$37.390.145$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer a la sociedad enajenadora U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 830.115.887-1, por incumplimiento de las órdenes de hacer ya mencionadas será DE TREINTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS (\$37.390.145) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas nuevas multas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Declárense subsanados los hechos consistentes en: **"1. Entrega de la copia de la licencia de construcción y 12. Monta coches, solicitamos que U&U INGENIERIA S.A.S., nos haga entrega de los contratos con la empresa que ejecutó la elaboración y servicio del monta coches, la referencia y marca"**, por considerarse como atendidas las órdenes de hacer, por parte de la enajenadora, de conformidad con los señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-367 del 11 de noviembre de 2020.

ARTICULO SEGUNDO: IMPONER a la sociedad enajenadora U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 830.115.887-1, multa de TREINTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS (\$37.390.145) M/CTE., de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio a que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a las órdenes emitidas por esta Dirección en la Resolución No. 2107 del 14 de diciembre de 2018, *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTICULO TERCERO: 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 remitisorio.

ARTÍCULO CUARTO: 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

RESOLUCIÓN No. 1632 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2025

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

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 QUINTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora U&U INGENIERIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 830.115.887-1, (o quien haga sus veces), para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la **AV Calle 26 No. 69 D – 91 OFC. 304 T 1 Edificio Arrecife** 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 administrador (o quien haga sus veces), del proyecto de vivienda EDIFICIO ALTOS DE ARAMEO – PROPIEDAD HORIZONTAL, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a **Calle 146 No. 21-75** de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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.



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ

Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Daniel Santiago Cristiano González- Abogado Contratista – DICV

Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – DICV

For the winter of 1900-1901