

RESOLUCIÓN No. 1703 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025
*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"***LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Decreto Distrital 572 de 2015, 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, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y el Decreto Ley 078 de 1987, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora YOLANDA TORRES, en su condición de propietaria del apartamento No. 8 del proyecto de vivienda SAN MIGUEL, ubicado en la carrera 11 D Este No. 68 - 35 Sur de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, contra la sociedad enajenadora M+D CONSTRUCTORA S.A.S., con razón social MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S identificada con NIT. 900.675.805-3 representada legalmente por el señor DIEGO FERNANDO BOTERO, actuación a la que le corresponde el radicado No. 1-2017-46428-1.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Dirección expidió la Resolución No. 643 del 2 de mayo de 2019, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, mediante la cual se impuso a la sociedad enajenadora MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT. 900.675.805 -3, multa por valor de CIENTO VEINTICINCO MIL UN PESOS (\$125.001) M/TE, que indexados a la época correspondían a la suma de DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$18.310.938) M/CTE.

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS TERCERO, Y CUARTO de la Resolución No.643 del 2 de mayo de 2019, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, se estableció:

"ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad enajenadora M+D CONSTRUCTORA S.A.S, identificada con Nit. 900.675.805-3 representada legalmente por el señor DIEGO FERNANDO BOTERO (o quien haga sus veces), para que dentro de los Tres (3) 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 los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento No 8 del proyecto de vivienda SAN MIGUEL PROPIEDAD HORIZONTAL, consistentes en " 1. SIFON BAÑO SIN SIFA "y 2- CONEXIÓN GAS NATURAL " ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectación grave y leve, respectivamente, conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. 17-985 del 28 de noviembre del 2017 (folios 32-33) lo anterior, en el evento de que*

RESOLUCIÓN No. 1703 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora M+D CONSTRUCTORA S.A.S, identificada con Nit. 900.675.805-3 representada legalmente por el señor DIEGO FERNANDO BOTERO (o quien haga sus veces), (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado 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 los querellantes o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

Que la mediante oficio de radicado 1-2019-34479 de fecha 13 de septiembre del 2019, el SEÑOR JORGE ANDRES ARBOLEDA BLANCO, en calidad de representante legal de representante legal de la sociedad enajenadora MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación contra la resolución No.643 del 02 de mayo del 2019.

Que este Despacho emitió la resolución No.2807 del 25 de noviembre de 2019, *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición, y se concede en subsidio apelación”* el cual a su vez fue resuelto por la resolución No. 92 del 03 de febrero de 2014 *“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*, confirmando en todas sus partes la resolución No.1363 del 21 de diciembre de 2020 *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”*.

Que la Resolución No.643 del 2 de mayo de 2019, *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”*, quedó debidamente ejecutoriada a partir del veintisiete (27) de enero del 2021.

Que, vencido el término para acatar la orden de hacer, sin que se hubiera acreditado ante este Despacho el cumplimiento de esta, o la imposibilidad de hacerlo, esta Dirección, en ejercicio de las funciones de seguimiento dispuestas en el artículo cuarto de la Resolución No. 643 del 2 de mayo de 2019, mediante oficios 2-2022-52509 y 2-2022-52512 del 29 de agosto de 2022 se requirió tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora para que en el término de los diez (10) días siguientes al recibo de esa comunicación, remitiera el acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas que fueron ordenadas en la mencionada Resolución.

Que en respuesta al requerimiento la sancionada mediante radicado 1-2022-44177 del 04

RESOLUCIÓN No. 1703 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

de octubre de 2022 adujo el cumplimiento de la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 643 del 2 de mayo de 2019.

Que, en cumplimiento de las funciones de seguimiento, este Despacho mediante oficios de radicados 2-2024-52604 y 2-2024-52605 de fecha del 27 de noviembre de 2024, fueron enviadas comunicaciones a las partes informando de la fecha hora y día en que se realizara la visita de carácter técnica al inmueble producto de la queja.

Que una vez efectuada la visita de carácter técnica el 27 de noviembre del 2024, a la cual no asistió la parte quejosa, se elaboró el informe de verificación de hechos No.25-054 del 10 de marzo de 2025, el cual determino que los hechos ya no persisten de acuerdo a lo allegado por el representante de la sancionada y se requirió, a su vez, a la parte quejosa para que informara los motivos de su inasistencia. Sin que a la fecha se haya recibido respuesta alguna

El día 12 de marzo del 2025 mediante radicado No.1-2025-10031, la sancionada aduce que ya instalo el sifón del baño y la conexión del gas natural, subsanando los puntos que sanciona la resolución 643 del 2 mayo del 2019, aportando con esto el acta de registro de posventa de los trabajos realizados y recibidos a satisfacción por la propietaria.

Que, de acuerdo con lo anterior, la Dirección procede a determinar si en el caso aquí analizado, resulta procedente la imposición de multas sucesivas, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, o la culminación de la actuación administrativa de seguimiento, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

• FUNDAMENTO LEGAL

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 y 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 parágrafo del artículo 1 del Decreto 572 de 2015 establece que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda, por lo que, en ejercicio de estas funciones, esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No.643 del 02 de mayo de 2019, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, a la sociedad enajenadora M+D CONSTRUCTORA S.A.S., con razón social MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., consistente en multa y orden de hacer.

RESOLUCIÓN No. 1703 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

Ahora bien, señala el artículo 16 del Decreto Distrital 572 de 2015 que, una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables de un 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.

Para el seguimiento a la orden, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Ley 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 el mismo sentido, el artículo 90 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que, 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.

En concordancia con lo expresado, viendo que de las actuaciones adelantadas no se desprende causal de nulidad alguna en el procedimiento, procede este Despacho a realizar el estudio de los elementos probatorios recaudados por esta Dirección, sobre los hechos objeto de la orden hacer contenida en la Resolución No. 643 del 02 de mayo de 2019 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, con el fin de determinar si existe mérito para imposición de nuevas multas o si se ha dado cumplimiento a la orden de hacer.

• ANÁLISIS PROBATORIO

Como se ha establecido, dentro de la actuación administrativa obra el Informe de verificación de Hechos No. 25-054 del 10 de marzo del 2025,

HALLAZGOS

A la vista de la visita técnica de verificación de hechos No asistió el QUEJOSO.

Según lo señalado en el Decreto 572 del 22 de diciembre del 2015, se procedió a realizar la visita técnica de verificación de hechos el día 27 de noviembre del 2024, la cual se comunicó con el oficio de radicado 2-2024-52605 del 14 de noviembre del 2024, lo cual consta en la guía de correspondencia como acredita en el expediente de la queja.

La visita no fue atendida debido a que el quejoso no se encontraba en el inmueble. por lo cual se le envió comunicado para que informara las razones de su inasistencia con el comunicado 2-2024-56186 el día 03 de diciembre de 2024, y recibida de manera física y por correo electrónico el día 04 de diciembre del 2024.

RESOLUCIÓN No. 1703 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

Cumplido el plazo dado al requerimiento NO se ha recibido respuesta

Cabe anotar que al momento de la visita el apoderado del enajenador aporta un documento con fecha de 15 de septiembre del 2022, dando constancia que fue subsanado por parte del enajenador el ítem “2- CONEXIÓN GAS NATURAL “de la resolución 643 del 02 de mayo del 2019, lo cual consta en la documentación adjunta en el expediente de la queja, pero la misma no puede ser constatada el día de la visita, por la ausencia del quejoso. como anteriormente se presenta.

Adicionalmente el día 12 de marzo del 2025, llega una respuesta por parte del enajenador con el número de radicado 1-2025-10031, que se adjunta a la carpeta del expediente donde manifiesta que ya instalo el sifón del baño y la conexión del gas natural, subsanando los puntos que sanciona la resolución 643 del 2 mayo del 2019. apotan el acta de registro de posventa de los trabajos realizados a satisfacción por la propietaria , no se puede establecer la fecha del acta ya que no se encuentra muy legible .

Por lo tanto, se dan por cumplidos los hechos.

Aunado a lo anterior, obra acreditación de cumplimiento con radicado No. 1-2025-10031 del 12 de marzo de 2025, donde allega acta de registro de posventa suscrito por la propietaria de inmueble objeto de la queja, acreditando con esto el cumplimiento a la orden de hacer impuesta por medio de la Resolución No. 643 del 02 de mayo de 2019 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, indicando:

The image shows a handwritten form titled "ACTA DE REGISTRO DE POSVENTA". It contains several sections with handwritten text and signatures. At the top, it says "MID" and "PROGRAMA DE SERVICIOS Y POSVENTA". There are checkboxes for "Punto de entrega" and "Punto de recepción". The name "Yolanda Torib" is written in the "Nombre del cliente" field. The address "Calle 52 No. 13-64" is written in the "Dirección" field. The form is signed by "Yolanda Torib" and "Jorge R. González". There are two stamps at the bottom: one from "SECRETARÍA DEL HÁBITAT" and another from "iticol CERTIFIED ISO 14001:2015 SG 2 200-252".

RESOLUCIÓN No. 1703 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

A su vez, este Despacho mediante radicado No.2-2024-56168 del 03 de diciembre de 2025, requirió a la parte quejosa que justificara los motivos de la inasistencia a la visita que se realizó el día 27 de noviembre de 2024, o de lo contrario, se entendería por cumplida la orden, requerimiento al que la parte quejosa guardó silencio hasta la fecha.

Se tiene que, de acuerdo a la acreditación de cumplimiento, que las deficiencias constructivas fueron realizadas por la parte enajenadora, pero cabe mencionar que es claro para esta entidad, que es una obligación de la constructora corregir las deficiencias de las construcciones de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad, adoptando las condiciones técnicas señaladas en el Decreto 572 de 2015 y al acto administrativo sancionatorio que impuso la obligación, pero de acuerdo con la citada acreditación, los hechos ya no persisten, razón por la cual, no queda otro camino que culminar la presente actuación.

Así las cosas, este Despacho concluye que, habiéndose recibido acreditación de cumplimiento por parte de la sociedad enajenadora MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S, adjunto con acta de registro de posventa suscrito por la propietaria del inmueble objeto de la queja, en el cual se acredita el cumplimiento de la orden de hacer consistente en: **“1. SIFON BAÑO SIN SIFA “y 2- CONEXIÓN GAS NATURAL”**. En consecuencia, se entiende cumplida la orden de hacer impartida en la Resolución No. 643 del 02 de mayo de 2019 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, por lo cual no resulta necesario adelantar nuevas actuaciones de seguimiento.

Por otro lado, es preciso señalar que en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto al enajenador como a la parte querellante en el transcurso de la investigación, respetando el debido proceso (Art. 29 de la C.N.), el cual debe ser observado en todo tipo de actuaciones administrativas; para una mayor claridad al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso.

En efecto, para que esta Dirección proceda a eliminar o eximir a un vigilado del cumplimiento de una orden de hacer es menester que se constate alguna de las siguientes circunstancias: **i) que dicha acción se ha cumplido o ii) que la misma es imposible de realizar**, como ha quedado probado.

Así pues, dado que, en la acreditación de cumplimiento con radicado No.1-2025-10031 del 12 de marzo de 2025, como se ha dicho, se evidencia **i) que dicha acción se ha cumplido**, este se constituye en una prueba conducente, pertinente y útil, y por tanto demostrativa de los hallazgos que en el mismo se consignan, se demuestra de manera suficiente la solución definitiva de las deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de las especificaciones técnicas.

Visto lo anterior, en aplicación del principio de la buena fe y la valoración conjunta de las afirmaciones y soportes allegados al plenario, aplicando un razonamiento lógico, equitativo y de la experiencia como juicios de valor generales y relativos sobre la verdad, es decir bajo las reglas de la “sana crítica”, este Despacho concluye que corresponde dar por culminada

RESOLUCIÓN No. 1703 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

la presente actuación administrativa, al haberse verificado el cumplimiento de la orden de hacer impartida, no sin antes recordarle a la enajenadora MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S., la importancia de mantener el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa vigente y de atender oportunamente las órdenes que en adelante sean emitidas por este Despacho.

En consecuencia, por las razones que se acaban de señalar, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control respecto a los enajenadores de vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar adelantando las actuaciones administrativas relacionadas con la verificación de la orden establecida en la Resolución No. 643 del 02 de mayo de 2019 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, por lo que, de conformidad con las razones antes expuestas, se dará por terminada la presente actuación, declarándose el cumplimiento de la orden impartida.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Declárese culminada la actuación administrativa relacionada con el cumplimiento de la orden de hacer impuesta a la sociedad enajenadora MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT. 900.675.805-3, en la Resolución No. 643 del 02 de mayo del 2019, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, por encontrarse plenamente cumplida y subsanados los hechos que dieron lugar a esta, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad enajenadora MANAGEMENT + DEVELOPMENT CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT. 900.675.805-3, para lo cual deberá notificarse al correo electrónico notificaciones@mdconstructora.com, de acuerdo con el radicado 1-2025-10031 del 12 de marzo de 2025, 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 (o quien haga sus veces) de la casa No.8 edificio SAN MIGUEL, para lo cual deberá enviarse citación para notificación a la carrera 11 D Este No. 68 – 35 Sur Casa No.8, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011."

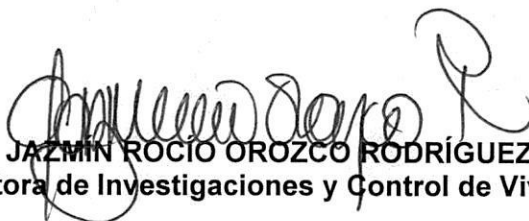
ARTÍCULO CUARTO. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponerse en la diligencia de notificación personal, 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, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

RESOLUCIÓN No. 1703 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025
“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

ARTÍCULO QUINTO. Una vez en firme el presente acto administrativo se procederá con su archivo.

ARTÍCULO SEXTO. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: kenny David Fernandez Acosta - Abogado Contratista – SICV
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – SICV