

RESOLUCIÓN No. 221 DEL 13 DE MARZO DE 2026
"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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos Distritales 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda hoy 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 el Decreto Ley 66 de 1968 y 078 de 1987, conoció la queja presentada por la señora LILIA MARINA NARIÑO DE FERNANDEZ, en calidad de propietaria del apartamento 810 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL CARMEL ETAPAS I,II,III- PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Carrera 54 # 152A – 85 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora BALCONES DEL CARMEN S.A. EN LIQUIDACION, identificada con el NIT. 900.311.228-1, representada legalmente por su liquidador el señor JAIRO ROJAS CORRAL, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2015-28892 del 06 de mayo de 2015, Queja No. 1-2015-28892 -1.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No.1912 del 13 de diciembre de 2017 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* (folios 72- 83), en la que se impuso la sociedad enajenadora BALCONES DEL CARMEN S.A. EN LIQUIDACION, identificada con el NIT. 900.311.228-1, representada legalmente por su liquidador el señor JAIRO ROJAS CORRAL, multa por valor de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$4.236.378.00) M/CTE.

Que además de la multa, los artículos tercero y cuarto de esta Resolución No.1912 del 13 de diciembre de 2017, señalan:

"ARTÍCULO TERCERO: *Requerir a la sociedad BALCONES DEL CARMEN S.A. EN LIQUIDACION, identificada con el NIT. 900.311.228-1, representada legalmente por su liquidador el señor JAIRO ROJAS CORRAL, para que dentro del término de cuatro (4) 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 privadas del apartamento 810 del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DEL CARMEL ETAPAS I,II,III- PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en "1.HUMEDADES", especificados en el informe de verificación de los hechos No. 705 del 21 de julio de 2015 (Folios 9 a 10), lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.*

RESOLUCIÓN No. 221 DEL 13 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

ARTÍCULO CUARTO: Ordenar a la sociedad sociedad BALCONES DEL CARMEN S.A. EN LIQUIDACION, identificada con el NIT. 900.311.228-1, representada legalmente por su liquidador el señor JAIRO ROJAS CORRAL, 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."

Que posterior a lo anterior se profirió la Resolución No. 2554 del 10 de noviembre de 2017 "por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1952 del 13 de septiembre de 2017" y la Resolución No. 1803 del 07 de septiembre de 2018 "por medio de la cual se resuelve un recurso de apelación".

En consecuencia, Resolución No.1912 del 13 de diciembre de 2017 "por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", quedó **debidamente ejecutoriada a partir del día primero (01) de octubre de 2018**, según constancia que obra a (folio 173) del expediente.

Que mediante radicado 2-2019-57510 del diez y siete de octubre del 2019, este despacho requirió a la sociedad enajenadora BALCONES DEL CARMEN S.A. EN LIQUIDACION, identificada con el NIT. 900.311.228-1, representada legalmente por su liquidador el señor JAIRO ROJAS CORRAL, para que informaran el cumplimiento de la orden de hacer dada Resolución No.1912 del 13 de diciembre de 2017, sin que a la fecha el enajenador haya realizado pronunciamiento alguno.

Que luego de surtidas las etapas de seguimiento se procedieron a expedir la Resolución 810 del 27 de junio de 2023 por incumplimiento a la orden de hacer, la cual quedo ejecutoriada el 23 de noviembre del 2023.

Que mediante radicado 2-2025-39535 del 21 de julio de 2025 se solicitó al propietario del apartamento que informara si ha dado por cumplida la orden de hacer impartida mediante resolución **1912 del 13 de diciembre de 2017**, por otra parte, bajo oficio 2-2025-44915 del 11 de agosto de 2025 se solicitó a la sociedad enajenadora que acredite el cumplimiento de la orden de hacer impartida.

Que mediante radicado 2-2025-64465 del 10 de octubre de 2025 se informó al propietario del apartamento de la visita de verificación de hechos para el día 22 de octubre de 2025, situación que también fue informada bajo oficio 2-2025-64467 del 10 de octubre de 2025 al enajenador.

Que de las precitadas visitas se desprendió el informe de verificación de hechos 25-710 del 22 de diciembre de 2025.

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:

RESOLUCIÓN No. 221 DEL 13 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Debe esta Dirección a 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 111 del Decreto 653 de 2025 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 **1912 del 13 de diciembre de 2017**, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", a la sociedad enajenadora **BALCONES DEL CARMEN S.A. EN LIQUIDACION**, consistente en multa y orden de hacer.

Ahora bien, señala el artículo 126 del Decreto Distrital 653 de 2025 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 **1912 del 13 de diciembre de 2017** "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

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. 221 DEL 13 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

hacer.

- **ANÁLISIS PROBATORIO**

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora **BALCONES DEL CARMEN S.A. EN LIQUIDACION** identificada con NIT 900.192.711-6, contaba con un término de cuatro (4) 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 privadas del áreas del apartamento 810 del proyecto de vivienda BALCONES DEL CARMEL

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 **1912 del 13 de diciembre de 2017** *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

Descendiendo al caso particular y concreto que nos ocupa, se advierte que, en desarrollo de la etapa de seguimiento prevista en el artículo 126 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Dirección adelantó diversas actuaciones orientadas a verificar el cumplimiento de la orden contenida en el artículo segundo de la Resolución **1912 del 13 de diciembre de 2017**, las cuales fueron debidamente notificadas a las partes.

En primer término, mediante radicado No. 2-2025-44915 del 11 de agosto de 2025, se requirió a la parte quejosa con el fin de establecer si la sociedad enajenadora había dado cumplimiento a la obligación impuesta.

Así mismo, mediante radicados Nos. 2-2025-64467 y 2-2025-64465 del 10 de octubre de 2025, se informó a las partes la programación de visita técnica de verificación para el día 22 de octubre de 2025, con el propósito de constatar in situ el estado actual del hecho objeto de orden.

Con ocasión de las actuaciones de seguimiento, obra en el expediente el Informe de Verificación de Hechos No. 25-710 del 22 de diciembre de 2025, documento técnico elaborado en ejercicio de la función de control, en el cual se consolidan las actuaciones adelantadas y se valoran los soportes allegados por la sociedad enajenadora, el cual indicó:

"1. HUMEDADES EN ALCOBA PRINCIPAL, HALL DE ALCOBAS Y COCINA"

Durante la visita técnica se procedió a realizar el recorrido y se pudo observar que no existen rastros de humedades ni humedades activas al interior del apartamento, específicamente en alcoba principal, hall de alcobas y cocina. Por información de la quejosa el enajenador nunca realizó los arreglos prometidos y fue la administración del edificio quien realizó las impermeabilizaciones a la terraza cubierta y a la fachada, adicionalmente realizó los arreglos internos al apartamento en los años 2022 y 2024.

RESOLUCIÓN No. 221 DEL 13 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

*El requerimiento fue subsanado por la administración del edificio **BALCONES DEL CARMEL***

*Por lo tanto, este hecho **NO PERSISTE.**"*

La valoración conjunta del material probatorio, realizada conforme a las reglas de la sana crítica —esto es, atendiendo a la coherencia, suficiencia y concordancia de los documentos allegados— permite concluir que la sociedad enajenadora ejecutó las acciones correctivas exigidas y que no obra en el expediente prueba técnica actual que acredite la persistencia de la deficiencia constructiva en los términos definidos en el acto sancionatorio.

En consecuencia, se tiene por acreditado el cumplimiento material de la obligación de hacer impuesta mediante la Resolución **1912 del 13 de diciembre de 2017**, quedando satisfecho el objeto jurídico de la orden y agotada la finalidad del seguimiento administrativo.

Bajo estas condiciones, no se configura el presupuesto fáctico que habilita la imposición de multas sucesivas previsto en el inciso segundo del numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, ni el supuesto de resistencia contemplado en el artículo 90 de la Ley 1437 de 2011, razón por la cual no hay lugar a adoptar medidas adicionales dentro de la presente actuación.

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 **1912 del 13 de diciembre de 2017** "*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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Declárese culminada la actuación administrativa relacionada con la verificación del cumplimiento de la orden de hacer impuesta a la sociedad enajenadora **BALCONES DEL CARMEN S.A. EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. 900.311.228-1, en la Resolución **1912 del 13 de diciembre de 2017** "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. **NOTIFICAR** el contenido de esta resolución a la Sociedad **BALCONES DEL CARMEN S.A. EN LIQUIDACION**, identificada con el NIT. 900.311.228-1 para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la CRA 18 B NO 116 16 OFC 311 de la ciudad de Bogotá, o en su defecto de conformidad con las normas de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO. **NOTIFICAR** el contenido de esta Resolución al propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 311 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL**

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. 221 DEL 13 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

BALCONES DEL CARMEL ETAPAS I, II, III – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Carrera 54 # 152ª – 85 APT 810 de la ciudad de Bogotá; o, en su defecto, 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.

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



JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Víctor Fabian Buitrago Abogado Contratista – DICV
Revisó: Juan José Corredor – Profesional Especializado – DICV