

RESOLUCIÓN No. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, 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 la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y con el Decreto Ley 078 de 1987, asumió de oficio el conocimiento de la queja en razón al memorando interno con radicado No. 3-2017-23633 del 05 de abril de 2017 y lo contenido en el Acta de 26 de abril de 2017, por las presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del apartamento 132 Torre 10 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Carrera 11A No. 190-46 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARVAL S.A.S, identificada con NIT 830.012.053-3, representada legalmente por el señor SERGIO MARÍN VALENCIA (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2017-23633-134.

Que, una vez surtidas las actuaciones procesales pertinentes, esta Dirección, mediante Resolución No. 2125 del 25 de septiembre de 2019, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, multó a la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARVAL S.A.S, con NIT 830.012.053-3, representada legalmente por el señor SERGIO MARÍN VALENCIA (o quien haga sus veces), con la suma de TREINTA Y CUATRO MIL PESOS (\$34.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCO MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$5.096.782.00) M/CTE.

Que, en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución No. 2125 del 25 de septiembre de 2019, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

RESOLUCIÓN No. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

“ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, con NIT **830.012.053-3**, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA** (o quien haga sus veces), para que dentro de **los TRES (3) meses** calendario contados a partir del vencimiento del término dispuesto en el artículo segundo de la Resolución No. 830 del 11 de junio de 2019, proferida dentro del expediente 3-2017-23633-1 (zonas comunes), 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 132 de la torre 10 del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en **“1. Desnivel de piso, 2. Resorte puerta de baño, y 5. Fisura en muro baño”**, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones gravísimas, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-424 del 27 de junio del 2017 (folios 7 a 8), y en el concepto técnico No. 19-848 del 14 de agosto del 2019 (folio 142). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, con NIT **830.012.053-3**, representada legalmente por el señor **RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

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 numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.”

RESOLUCIÓN No. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

Que, una vez notificado el precitado acto administrativo, mediante radicado 1-2019-43237 del 27 de noviembre de 2019, el señor LUIS GUILLERMO FERNANDO RODERO TRUJILLO actuando en calidad de apoderado judicial de la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARVAL S.A.S., interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No. 2125 del 25 de septiembre de 2019, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.

Que a través de la Resolución No. 694 del 28 de septiembre de 2020, resolvió el recurso de reposición mediante el cual decidió no reponer la Resolución No. 2125 del 25 de septiembre de 2019. Asimismo, mediante la Resolución No. 306 del 27 de abril de 2021 resolvió confirmar en todas sus partes y cada una de sus partes la Resolución recurrida, quedando debidamente ejecutoriada el día **seis (06) de mayo del 2021**.

En consecuencia, se trasladó el expediente para visita de verificación de hechos, así las cosas, mediante radicados 2-2022-67079 y 2-2022-67085 del 04 de noviembre de 2022, se informó a las partes intervinientes, que se practicaría visita de carácter técnico al inmueble objeto de la presente investigación administrativa el día 17 de noviembre de 2022, a fin de verificar el cumplimiento de las órdenes de hacer impuestas en la Resolución No. 2125 del 25 de septiembre de 2019.

Que, realizada la visita a la que asistió únicamente el señor MAURICIO PUENTES en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARVAL S.A.S., se derivó el Informe de Verificación de Hechos No. 23-017 del 13 de enero de 2023, que evidenció los siguientes:

HALLAZGOS

“Se verifican los hechos así:

- 1. DESNIVEL PISO**
- 2. FISURA EN MURO BAÑO**

Se evidencio que, en el inmueble, el enajenador se encuentra ejecutando obras del proceso de reestructuración de placa de contrapiso (Imágenes N.1 a la N.4).

El apartamento se encuentra sin habitar por las obras en ejecución.

RESOLUCIÓN No. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

El representante del enajenador menciona que posteriormente con la entrega formal al propietario y será informado a la entidad.

Por lo anterior, se realizará la reprogramación de la visita de verificación de hechos nuevamente, teniendo en cuenta la fecha de entrega del inmueble al propietario.

Así las cosas, a la fecha, los hechos PERSISTEN.”

Que, con el fin de preservar la garantía del debido proceso, este Despacho mediante radicados 2-2023-48242 y 2-2023-43243 del 29 de junio de 2023, corrió traslado del informe de verificación de hechos No. 23-017 del 13 de enero de 2023, a las partes intervinientes, para que realizaran las manifestaciones que ha bien considerara.

En consecuencia, se trasladó el expediente para visita de verificación de hechos, así las cosas, mediante radicados 2-2024-50511 y 2-2024-50512 del 31 de octubre de 2024, este despacho informó a las partes intervinientes, que se practicaría visita de carácter técnico al inmueble objeto de la presente investigación administrativa el día 20 de noviembre de 2024, a fin de verificar el cumplimiento de las órdenes de hacer impuestas en la Resolución No. 2125 del 25 de septiembre de 2019.

Que, realizada la visita a la que asistió únicamente el señor OMEL ANTONIO RODRIGUEZ BRITO en calidad de encargado de obra, autorizado por la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARVAL S.A.S., se derivó el Informe de Verificación de Hechos No. 24-594 del 13 de diciembre de 2024, que evidenció los siguientes:

HALLAZGOS

1. DESNIVEL PISO

*Durante el recorrido realizado en las diferentes áreas que conforman el apartamento, se pudo observar que la placa de contrapiso fue elaborada posterior a la intervención del pilotaje de reforzamiento realizada en el primer piso de la torre, dicha placa de contrapiso se encuentra nivelada, pero sin ningún tipo de acabado. Por tanto, se estima que el hecho **PERSISTE**.*

RESOLUCIÓN No. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

2. FISURA EN MURO BAÑO

*Durante la visita se pudo observar que el apartamento se encuentra pañetado parcialmente, por lo que no es posible evidenciar presencia de fisuras o grietas, más sin embargo queda pendiente parte de un muro por construir, pañetar y enchapar. Por tal razón se puede determinar que el hecho relacionado con las grietas o fisuras en muros **PERSISTE**.*

De lo previamente citado del informe de verificación anterior, se debe indicar que las afectaciones encontradas en el inmueble se daban como consecuencia de las "condiciones de asentamientos" que se presentaban en la torre. Y que con ellas se infería que el funcionamiento de la estructura del edificio se veía afectada, por cuanto las condiciones anormales observadas afectarían el comportamiento de la misma pues las condiciones iniciales variaron.

Por lo que la afectación se enmarcaba en el incumplimiento de lo prescrito en el Art. 1 de la Ley 400 de 1997. Si bien es cierto que la afectación recae sobre la estructura de la edificación y que en el informe previo se indica que no se evidenciaban afectaciones a esta. También lo es, que los hallazgos de ese informe son como consecuencia de las afectaciones generadas a la estructura, que por estar vinculadas a ella se derivan en las afectaciones encontradas.

En estas condiciones es claro que las afectaciones de las áreas comunes se refieren a los asentamientos diferenciales que se vienen presentando en el conjunto residencial, mientras que las afectaciones en el área privada, asociadas al mismo fenómeno, comprometen el hacinamiento de elementos estructurales y no estructurales, lo que genera un riesgo para la vida e integridad de los residentes, esto considerando que, de acuerdo a lo ya manifestado, el comportamiento esperado ante el evento de un sismo se ve alterado con respecto al cálculo inicial de la estructura.

Por lo anterior se puede concluir que los hechos persisten hasta tanto no se restablezcan las condiciones de los elementos que sufrieron las

RESOLUCIÓN No. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

afectaciones como consecuencia de la variación en la estructura por efectos de los asentamientos descritos en el informe”.

Que, mediante radicado 1-2025-2453 del 27 de enero de 2025, el señor HAROLD SÓCRATES SÁNCHEZ VILLAMIZAR en calidad de apoderado especial de la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARVAL S.A.S., alega al despacho prueba de cumplimiento de la orden impuesta en la Resolución No. 2125 del 25 de septiembre de 2019.

Que, con el fin de preservar la garantía del debido proceso, este Despacho mediante radicados 2-2025-28164 y 2-2025-28136 del 30 de mayo de 2025, corrió traslado del informe de verificación de hechos No 24-594 del 13 de diciembre de 2024 a las partes intervinientes, para que realizaran las manifestaciones que ha bien considerara.

Que luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Dirección expidió la **Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2025** “*Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden*”, en la que se impuso a la sociedad URBANIZADORA MARVAL S.A.S, identificada con NIT. 830.012.053-3 multa de DIECISIETE MIL PESOS (\$17.000) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a la suma de TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$3.836.826) M/CTE.

Que la **Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2025**, “*Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden*”, fue notificada de manera personal por correo electrónico el 28 de abril de 2026

Que mediante radicado 1-2026-25378 del 13 de mayo de 2026, la representante legal de la sociedad enajenadora interpuso recurso en contra de la **Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2025**.

Que atendiendo lo anterior, procede el Despacho a pronunciarse respecto a la solicitud de recurso de reposición presentada en contra de la **Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2025**.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Competencia

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. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

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

A su turno, el artículo 27 del Decreto Distrital 653 del 2025 *“Por el cual se establece la estructura organizacional de la Secretaría Distrital del Hábitat”*, señala entre las funciones de este Despacho:

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

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra de la **Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2025**.

2. Procedencia

En relación con los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que:

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

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

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

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

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

Recibido el escrito, el superior ordenará inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso.”

En ese orden, la **Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2025**, es un acto administrativo definitivo, por lo que el recurso de reposición y en subsidio apelación presentado por el interesado es procedente, conforme lo dispuesto en la norma transcrita.

3. Oportunidad

Revisado el expediente se verificó que el recurso de reposición se presentó dentro del término establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011¹, toda vez que, del Acto Administrativo sancionatorio, se notifica personalmente el 28 de abril de 2026, mientras que el recurso de reposición y en subsidio apelación fue presentado el 13 de mayo de 2026, en contra de la **Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2025**, es decir, dentro de los diez (10) días siguientes a la diligencia de notificación.

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

4.1. Argumentos del recurrente

“(…) desconocimiento flagrante del acervo probatorio e indebida valoración documental: La Secretaría Distrital del Hábitat ha incurrido en un grave error de valoración probatoria al desestimar de tajo la Orden de Trabajo No. 100441. La administración pretende restar valor a este documento argumentando una supuesta barrera temporal (ser del año 2017), ignorando deliberadamente su contenido

RESOLUCIÓN No. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

material y vinculante. Dicho documento prueba, de manera irrefutable, que URBANIZADORA MARVAL S.A.S. intervino, subsanó y entregó a entera satisfacción del propietario los ítems exactos que son objeto de reproche: "REINSTALAR O AJUSTAR PUERTAS", "MANTENIMIENTO DE FISURAS EN MUROS" y "REPARAR DESNIVEL EN PISOS". La administración no puede subrogarse en la voluntad del administrado. Si el residente y afectado directo suscribió la reparación a conformidad, mal haría el Estado en prolongar artificialmente un conflicto ya zanjado entre las partes.

(...)

Resulta a todas luces contrario a derecho que esta Dirección mantenga vivo un proceso sancionatorio y ordene el cumplimiento de una "orden de hacer" proferida en 2019 sobre hechos que material y probatoriamente fueron resueltos en septiembre de 2017. Exigirle a mi representada que subsane lo que ya fue subsanado, y multarla con la excusa de que el soporte es anterior a la resolución, es un despropósito jurídico que castiga la diligencia anticipada de la constructora. La sanción pierde su objeto cuando el bien jurídico tutelado (la habitabilidad) ya fue restablecido.

(...)

El Informe de Verificación No. 24-594 del 13 de diciembre de 2024 fundamenta la multa asumiendo erróneamente que los hallazgos son una omisión ininterrumpida de la constructora. Sin embargo, la Secretaría omite analizar que cualquier eventualidad posterior a las reparaciones a satisfacción de 2017 excede el marco del requerimiento inicial y obedece a situaciones sobrevinientes, no a una "renuencia o desacato" por parte de URBANIZADORA MARVAL S.A.S. Sancionar por "incumplimiento a una orden" cuando la evidencia demuestra una intervención correctiva aprobada por el cliente, es un claro atropello al debido proceso. (...)"

Consideraciones de la Dirección.

Teniendo en cuenta los argumentos del recurrente, esta Dirección precisa que la función de inspección, vigilancia y control, sobre la actividad de enajenación de inmuebles

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. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollan la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito; con el propósito de resguardar el orden social, es decir la observancia de la ley.

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

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

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

*“El debido proceso administrativo “comprende una serie de garantías con las cuales se busca sujetar a reglas mínimas sustantivas y procedimentales, el desarrollo de las actuaciones adelantadas por las autoridades en el ámbito judicial o administrativo, con el fin de proteger los derechos e intereses de las personas vinculadas, pues es claro que el debido proceso constituye un límite material al posible ejercicio abusivo de las autoridades estatales”. Así mismo, es desarrollo del **principio de legalidad, según el cual toda competencia ejercida por las autoridades públicas debe estar previamente señalada en la ley, como también las funciones que les corresponden y el trámite a seguir antes de la adopción de determinadas decisiones. Igualmente, el principio de legalidad impone a las autoridades el deber de comunicar adecuadamente sus actos y el de dar trámite a los recursos**”*

² Corte Constitucional, Sentencia C-564 de 2000.

³ Corte Constitucional, Sentencia C-475 de 2004.

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. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

administrativos previstos en el ordenamiento jurídico. Siendo desarrollo del principio de legalidad, el debido proceso administrativo representa un límite jurídico al ejercicio del poder político, en la medida en que las autoridades públicas únicamente podrán actuar dentro de los ámbitos establecidos por el sistema normativo, favoreciendo de esta manera a las personas que acuden ante quienes han sido investidos de atribuciones públicas”⁴ (Negrilla y Subraya fuera de texto).

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

En este punto es pertinente señalar, que la misma Corte Constitucional ha indicado: “En este orden de consideraciones, son elementos esenciales del tipo sancionatorio administrativo: (i) la descripción de la conducta o del comportamiento que da lugar a la aplicación de la sanción; (ii) la determinación de la sanción, incluyendo el término o la cuantía de la misma, (iii) la autoridad competente para aplicarla y (iv) el procedimiento que debe seguirse para su imposición”⁵.

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

Así las cosas, en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el “*cumplimiento de la legalidad*”, la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el “*reproche recae sobre la mera conducta*”, o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma⁶.

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

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

⁶ Ibidem.

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. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

Habiendo dejado claro, que la legislación no requiere la materialización de un daño, sino simplemente exige la comprobación de que un sujeto obligado a cumplir ciertas reglas de derecho las haya cumplido o no, de cara a determinar su responsabilidad, para el caso en concreto se manifiesta que hubo una serie de irregularidades sin embargo el acto administrativo se encuentra ejecutoriado y no ha sido suspendido por un juez de la república, por lo cual el mismo se presume legal y produciendo efectos jurídicos.

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

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

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

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o

⁷ Corte Constitucional; Sentencia C-086-16
Secretaría Distrital del Hábitat

RESOLUCIÓN No. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

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.”

Bajo este entendido, revisado el escrito del recurso de observa que por parte de la sociedad enajenadora se alega en primer lugar que se esta desconociendo un acta por ser del año 2017, sin embargo, olvida el recurrente que la misma fue valorada en la sanción 2125 del 25 de septiembre de 2019, en los recursos 694 del 2020 y 306 del 2021, decisiones que se encuentran en primer lugar en firme.

Ahora bien, no puede pretender el recurrente que se de por superado un hecho con un acta que ya fue valorada y que resulto inoperante ante la falta de solución definitiva del hallazgo.

Por otro lado, en contraste con lo manifestado al realizarse la visita técnica correspondiente se pudo establecer los hechos objeto de investigación no han desaparecido, sin dejar de lado que no se puede indicar que desde el año 2017 esta superados los hechos siendo que la orden impartida data del año 2019.

Finalmente, si bien es cierto existe una reparación del 2017 lo cierto es que esta situación ya fue ventilada y estudiada por esta dirección en el año 2019, donde se estableció un orden de reparar la cual es objeto de esta investigación, ya que discutir si existe o no deficiencia constructiva ya no es del resorte de esta etapa procesa.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2025

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”, proferida dentro de la actuación administrativa adelantada contra la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARVAL S.A.S, identificada con el NIT. 830.012.053-3, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

RESOLUCIÓN No. 534 DE 09 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación en contra de la Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2026”

ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR en todas sus partes la **Resolución No. 290 del 25 de marzo de 2025**, *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*.

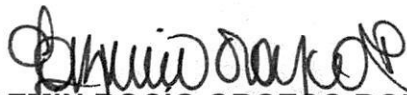
ARTÍCULO TERCERO. CONCEDER el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria, ante la **Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda** de la Secretaría Distrital del Hábitat; en consecuencia, remítase el expediente al superior para lo de su competencia.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora URBANIZADORA MARVAL S.A.S, identificada con el NIT. 830.012.053-3, para lo cual deberá notificarse mediante correo electrónico infomedios@marval.com.co, de acuerdo con la autorización con radicado 1-2020-20797 del 28 de agosto de 2020; o en su defecto, de conformidad con las normas previstas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR el contenido de esta Resolución al propietario del apartamento 132 torre 10 (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Carrera 11A No. 190 - 46 apartamento 132 Torre 10 de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Víctor Fabian Buitrago - Contratista DICV.

Revisó: Juan José Corredor Cabuya – Profesional Especializado DICV.