

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE 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, los Decretos Distritales 419 de 2008, 121 de 2008 y 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 con el Decreto Ley 078 de 1987, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora MARÍA LORENZA SALDARRIAGA, sobre los hechos que afectan los inmuebles del proyecto de vivienda la URBANIZACIÓN EUCALIPTOS DE LA ESPERANZA, ubicado en la Calle 137 No. 1 A – 15 Sur (dirección antigua) carrera 11 b No. 137 – 62 sur (nueva dirección) de la localidad de Usme de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S antes CONSTRUEQUIPOS & CIA LTDA., identificada con NIT. 860.023.906-7, representada legalmente por el señor DIEGO LUIS LOBO GUERRERO DEL VALLE (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2004-36169 del 01 de julio de 2004.

Que, una vez surtidas las actuaciones correspondientes, esta Dirección expidió la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006, *"Por la cual se impone una sanción y se da una orden"* mediante la cual se impuso a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S antes CONSTRUEQUIPOS & CIA S EN C., identificada con NIT 860.023.906-7, multa por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000.00). que indexado a la fecha de la sanción corresponde a VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$21.876.455.00).

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS CUARTO Y QUINTO de la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006, *"Por la cual se impone una sanción y se da una orden"*, se estableció:

**ARTÍCULO CUARTO.** Ordenar a CONSTRUEQUIPOS & CIA. LTDA., con NIT. 860032306-7, representada legalmente por: CARLOS ANDRES LOBOGUERRERO DEL VALLE, identificado con cédula de ciudadanía número 11.236.137 de Bogotá, que en el término de dos (2) meses calendario contados a partir de la ejecutoria de la presente resolución se dé solución definitiva a las irregularidades existentes en el sector ubicado en la Calle 13 Sur No. 1 A - 15 de la Localidad 5 de Usme de Bogotá, relacionadas con la falta de construcción de las obras de canalización de aguas de escorrentía, drenajes, filtros, medidas geotécnicas, condiciones topográficas y pluviométricas del sector; la falta de implementación de medidas geo técnicas y estructurales adecuadas e idóneas, conforme a las superficies existentes, adecuadas para estabilizar los problemas de movimientos y proyecciones estructurales; el inadecuado remate de las ventilaciones en la cubierta; so pena de

**RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

que se impongan las multas sucesivas por valor de DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) que indexado equivalen a OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$875.358.00), por cada mes calendario de retardo en el incumplimiento de la orden aquí establecida.

**ARTÍCULO QUINTO.** Ordenar a CONSTRUEQUIPOS & CIA. LTDA., que dentro de los diez días siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, allegue a este Despacho las actas de realización de las obras con su debida satisfacción.

Que, contra la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006, "Por la cual se impone una sanción y se da una orden", no se interpuso recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el día 8 de noviembre de 2006.

Que, una vez agotado el término otorgado para acogerse a la normatividad infringida, sin que se hubiera acreditado ante este Despacho la realización de las labores de corrección, y en ejercicio de la facultad de seguimiento a las órdenes de hacer con que cuenta esta Dirección, mediante el radicado No. 2006EE40128 O 1, se requirió a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S antes CONSTRUEQUIPOS & CIA S EN C., para que allegara a esta Dirección, acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas so pena de quedar sujeto a la imposición de multas sucesivas por cada 30 días de retardo al vencimiento de la fecha fijada para su cumplimiento. Que frente a este requerimiento la sociedad enajenadora guardó silencio.

Que mediante radicado 2-2007-17935 del 20 de abril de 2007 se informó a la sociedad enajenadora del cumplimiento de la obligación impuesta en la Resolución sanción No. 834 del 17 de julio de 2006, para que dentro del término de diez (10) días cumpla con sus obligaciones.

Que, se realizó visita técnica al inmueble objeto de la queja, a la que asistió únicamente el quejoso, se emitió Informe de Verificación de Hechos No. 10-1579 del 30 de noviembre de 2010, en el cual se concluyó:

**HALLAZGOS**

**1 – LA UBICACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EN UN SECTOR DE MEDIA LADERA HACE QUE LAS AGUAS SUPERFICIALES Y SUBSUPERFICIALES PROVENIENTES DE LA PARTE SUPERIOR CIAGAN DIRECTAMENTE SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA URBANIZACIÓN, SI QUE SE HAYA IMPLEMENTADO POR PARTE DEL CONSTUCTOR LAS OBRAS DE CANALIZACIÓN DE ESCORRENTÍA, DRENAJES, FILTROS, MEDIDAS GEOTÉCNICAS Y ESTRUCTURALES ADECUADAS –PERSISTE**

**2 – COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR SE PRESENTAN HUMEDADES EN LAS VIVIENDAS ESPECIALMENTE LAS UBICADAS CONTRA LA LADERA – PERSISTE**

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

3 – EN LA ZONA VERDE EXISTENTE QUE CUENTA CON UNA INCLINACIÓN CONSIDERABLE, SE OBSERVAN INDICIOS DE FILTRACIONES DE AGUA, OCASIONADAS POR LA FALTA DE MANEJO DE LAS MISMAS, QUE HAN GENERADO DESPRENDIMIENTO DE TIERRA EN ALGUNOS SECTORES – **PERSISTE**

4 – NO OBSTANTE PRESENTAR UN COMPORTAMIENTO ESTRUCTURAL NORMAL, SI NO SE TOMAN LAS MEDIDAS PERTINENTES, EN UN FUTURO, LAS VIVIENDAS PUEDEN PRESENTAR AFECTACIONES ESTRUCTURALES SEVERAS –**PERSISTE**

5 – EL REMATE DE LAS VENTILACIONES Y REVENTILACIONES DE AGUAS NEGRAS POR ENCIMA DE LA CUBIERTA NO CUMPLEN CON LO DISPUESTO EN EL PARÁGRAFO D.3.3.5.19 DEL CÓDIGO DE CONSTRUCCION (ANEXO AL ACUERDO 20 DE 1995), QUE REZA "TODA VENTILACIÓN DEBE REMATARSE CON UN SISTEMA QUE IMPIDA LA ENTRADA DE ANIMALES", EL SISTEMA DE REVENTILACIÓN FUNCIONA DE MANERA SECA. LA PRESENCIA DE AGUA NO PERMITE LA ENTRADA DE PRESIÓN ATMOSFÉRICA QUE EQUILIBRA LAS PRESIONES DEL SISTEMA DE DESAGUES, LLEGANDO AUN MOMENTO EN EL CUAL DEJA DE FUNCIONAR GENERANDO MALOS OLORES DENTRO DE LAS VIVIENDAS POR EL ROMPIMIENTO DE LOS SELLOS HIDRÁULICOS – **PERSISTE**

Que, con el fin de preservar la garantía del debido proceso, este Despacho mediante radicado 2-2012-33452 del 6 de junio de 2012 corrió traslado del informe de verificación de hechos No. 10-1579 del 30 de noviembre de 2010 a la sociedad enajenadora, para que realizara las manifestaciones que ha bien considerara.

Que mediante radicado 1-2012-39759 del 4 de julio de 2012, el señor MARIO ALFONSO CABRALES LOPEZ actuando como apoderado de la sociedad enajenadora, allego documento en el que pretendió rendir explicaciones, objetar el informe técnico, excepcionar y pedir pruebas dentro del expediente.

Que por medio de los radicados No. 2-2015-73548 y 2-2015-73549 del 17 de noviembre de 2015, se informó a las partes intervinientes, que se practicaría visita de carácter técnico al inmueble objeto de la presente investigación administrativa el día 14 de diciembre de 2015, a fin de verificar el cumplimiento de las órdenes de hacer impuestas en la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006.

Que a través del radicado 1-2015-79263 del 11 de diciembre de 2015, el señor JUAN PABLO VARON ECHEVERRÍA en calidad de representante legal suplente de la sociedad enajenadora, allego comunicado en que solicito aplazar la visita de carácter técnico por motivos personales.

Que, realizada la visita, a la que no asistió la parte enajenadora, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 15-1235 del 16 de diciembre de 2015, en el cual se concluyó:

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

*"En la visita realizada, no se observan obras realizadas por la sociedad enajenadora en pro de subsanar la afectación, se observa que no existe medio alguno en la parte inicial del proyecto, para conducción de aguas lluvias, se observa deterioro de las fachadas de casas colindantes con el terreno, lo que favorece la generación de humedades al interior de estas.*

*En la inspección realizada, se observa que gran parte de las unidades de vivienda han construido un piso adicional y/o modificado el área de cubierta, razón por la cual no es posible establecer el estado de las reventilaciones en estas unidades, sin embargo, el día de la visita es posible observar en una unidad de vivienda, que el remate de las ventilaciones y reventilaciones de aguas negras no remata de forma adecuada."*

Que, con el fin de preservar la garantía del debido proceso, este Despacho mediante radicado 2-2015-82623 del 30 de diciembre de 2015, corrió traslado del informe de verificación de hechos No. 15-1235 del 16 de diciembre de 2015 a la sociedad enajenadora, para que realizara las manifestaciones que ha bien considerara.

Que, luego de evidenciar el incumplimiento a la orden de hacer, se emitió por parte de este Despacho la Resolución No. 565 del 15 de mayo de 2017, *"Por la cual se impone una sanción por incumplimiento de una orden"*, mediante la cual se impuso a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., identificada con NIT 860.023.906-7, multa por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000) MC/TE, que indexados a la época correspondían a la suma TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$35.130.275).

Que, luego de notificadas las partes en debida forma, contra la Resolución No. 565 del 15 de mayo de 2017, *"por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden"*, el día 9 de junio de 2017 bajo radicado 1-2017-44644 se interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación, el cual fue resuelto mediante la resolución No. 2102 del 14 de diciembre de 2018, frente a lo cual este despacho decidió revocar la resolución No. 565 del 15 de mayo de 2017, en consideración, argumentando el fenómeno de la pérdida de competencia.

En el marco de lo dispuesto por la Ley 1006 de 2006, *"Por la cual se dictan normas para la normalización de la cartera pública y se dictan otras disposiciones"*, esta Secretaría aprobó la depuración contable conforme a la recomendación emitida por el Comité Técnico de Sostenibilidad del Sistema Contable, aplicando la figura de "Imposibilidad de Constitución del Título Ejecutivo" respecto de la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., identificada con NIT 860.023.906-7, por un valor total de veintidós millones ochocientos setenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos (\$21.876.455,00) M/CTE.

Que, con ocasión de las medidas adoptadas por los Gobiernos Nacional y Distrital, para hacer frente a la pandemia del COVID-19, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control adelantadas por la Secretaría Distrital del Hábitat, respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, Secretaría Distrital del Hábitat

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que por medio de los radicados No. 2-2023-48567 y 2-2023-47603 del 4 de julio de 2023, se informó a las partes intervinientes, que se practicaría visita de carácter técnico al inmueble objeto de la presente investigación administrativa el día 24 de julio de 2023, a fin de verificar el cumplimiento de las órdenes de hacer impuestas en la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006.

Que, realizada la visita, a la que no asistieron las partes, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 23-724 del 11 de diciembre de 2023, en el cual se concluyó:

*“La visita técnica programada el día 24 de julio de 2023, NO fue atendida, debido a que la quejosa no se encontraba en el inmueble, por lo cual, se le envió comunicado para informar las razones de su inasistencia con el comunicado 2-2023-75747, recibida el día 30 de octubre de 2023. A la fecha de este informe NO se ha recibida dicha respuesta”*

Que a través de radicado 2-2023-75747 del 03 de noviembre de 2023 se requirió a la parte quejosa para que informara en el término de un (1) mes, las razones que justificaran su inasistencia a la visita de carácter técnico programada para el día 24 de julio de 2024 y de no hacerlo se entendería por cumplida la orden, que frente a este requerimiento la parte quejosa guardó silencio.

Que mediante los radicados 2-2024-58137 y 2-2024-58138 del 13 de diciembre de 2024, se requirió nuevamente tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., para que allegaran a esta Dirección, en el término de diez (10) días, acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, con las cuales se constatará la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación, so pena de quedar sujeta la sociedad enajenadora, a la imposición de multas sucesivas por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para su cumplimiento.

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 con lo consagrado en el parágrafo primero del artículo cuarto de la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006, en concordancia con el inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, previo el siguiente:

### ANÁLISIS DEL DESPACHO

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

### 1. 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. 834 del 17 de julio de 2006, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., consistente en multa y orden de hacer.

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) a quinientos mil pesos (\$500.000) 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 de hacer contenidos en la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, con el fin de determinar si

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

existe mérito para imposición de nuevas multas o si se ha dado cumplimiento a la orden de hacer.

### 2. ANÁLISIS PROBATORIO

Como se ha establecido, dentro de la actuación administrativa obra en el Auto. 525 del 25 de octubre de 2004, mediante el cual se abrió investigación contra la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., por las deficiencias constructivas existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda la URBANIZACIÓN EUCALIPTOS DE LA ESPERANZA, y respecto a la última actuación administrativa, que consta de requerimiento de la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006 *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”* remitiendo requerimiento a través de los radicados 2-2024-58137 y 2-2024-58138 del 13 de diciembre de 2024, se puede dilucidar de hecho la duración de la investigación administrativa, que para la fecha de la presente Resolución, supera más de 20 años desde la apertura.

Así mismo, se tiene que sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S, contaba con un término de dos (2) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de la orden, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectaban las zonas comunes del proyecto de vivienda URBANIZACIÓN EUCALIPTOS DE LA ESPERANZA, además del plazo de diez (10) días, siguientes al vencimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, de tal forma que se acreditara ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, tal como los dispone el artículo cuarto de la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006.

Descendiendo al caso particular y concreto que nos ocupa, tenemos las siguientes actuaciones de seguimiento realizadas por esta entidad, y que fueron notificadas a la parte quejosa sin que con esto se recibiera algún pronunciamiento de su parte:

- Que mediante radicados 2-2023-48567 y 2-2023-48603 del 04 de julio de 2023, se comunicó a la parte quejosa la realización de una visita de carácter técnico, para el día 24 de julio de 2023.
- Realizada la visita el día 24 de julio de 2023, esta no se pudo llevar a cabo por inasistencia de la quejosa aun luego de informarle de dicha visita.
- Mediante radicado No. 2-2023-75747 del 03 de noviembre de 2023, solicito a la parte quejosa informaran los motivos de su inasistencia en el término de un (1) mes, en caso de no hacerlo se entendería por cumplida la orden, requerimiento del cual no se recibió respuesta alguna luego de ser notificado de acuerdo con la guía de entrega.
- Que mediante radicado No. 2-2024-58138 del 13 de diciembre de 2024, se requirió a la parte quejosa, para que informara si la sociedad enajenadora dio cumplimiento de la obligación impuesta en la Resolución sanción, requerimientos a la que guardo silencio, luego de recibirla el día 18 de diciembre de 2024, de acuerdo a constancia de notificación.

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

Nótese que en todas y cada una de las actuaciones mencionadas antes mencionadas la parte quejosa ha guardado siempre silencio y no ha sido participativa de la presente actuación, demostrando con esto un desinterés.

Lo anterior, encuentra sustento en lo mencionado en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-724, en el cual se concluyó:

*“La visita técnica programada el día 24 de julio de 2023, NO fue atendida, debido a que la quejosa no se encontraba en el inmueble, por lo cual, se le envió comunicado para informar las razones de su inasistencia con el comunicado 2-2023-75747, recibida el día 30 de octubre de 2023. A la fecha de este informe NO se ha recibida dicha respuesta”.*

A su vez, mediante radicado No. 2-2023-75747 del 03 de noviembre de 2023, solicito a la parte quejosa informaran los motivos de su inasistencia en el término de un (1) mes, en caso de no hacerlo se entendería por cumplida la orden, requerimiento del cual no se recibió respuesta alguna luego de ser notificado de acuerdo con la guía de entrega.

Así mismo, mediante los radicados 2-2024-58137 y 2-2024-58138 del 13 de diciembre de 2024, se requirió nuevamente tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., para que allegaran a esta Dirección, en el término de diez (10) días, acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, con las cuales se constatará la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación, so pena de quedar sujeta la sociedad enajenadora, a la imposición de multas sucesivas por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para su cumplimiento, para lo cual, a la fecha en la que se expide la presente resolución ambas partes han guardado silencio.

Por lo mencionado, este Despacho encuentra que, si bien es cierto, la obligación de la sociedad enajenadora es la de subsanar los hechos materia de orden de hacer, dicha obligación queda relevada cuando la deficiencia constructiva, es imposible de verificar por la omisión del quejoso, en asistir y pronunciarse, frente a los requerimientos de este Despacho. En efecto, de conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política, la función administrativa debe desarrollarse bajo los principios de eficacia, economía y celeridad, razón por la cual no resulta procedente mantener abierta una actuación que, por la falta de colaboración del interesado, deviene materialmente imposible de continuar. Pretender la verificación de hechos sin su participación equivaldría a desconocer tales principios y prolongar indebidamente un trámite sin objeto verificable.

En ese orden de ideas, es pertinente hacer referencia al deber de colaboración de los Ciudadanos para el cumplimiento de las órdenes administrativas, al respecto, nuestro ordenamiento jurídico establece: -Numeral 7 del Artículo 95 de la constitución política de Colombia: “Colaborar para el buen funcionamiento de la administración de la justicia”. - Consejo de Estado, Sección tercera, Subsección C, Radicación número: 08001-23-31-000-1997-13135- 01(32207): “Observa la Sala que según el artículo 95.7 de la Constitución

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

Política es un deber de la persona y del ciudadano colaborar para el buen funcionamiento de la administración de la justicia”.

Por otro lado, 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 la normatividad, estas obras o reparaciones deben ser autorizadas por el quejoso y/o quien se vea afectado. No obstante, de conformidad con lo expuesto en líneas anteriores, este Despacho considera que nos encontramos frente a un caso de imposibilidad para dar cumplimiento a lo ordenado.

Así las cosas, este Despacho, ante la renuencia del quejoso, no está obligado a continuar con la verificación de la orden de hacer ante la imposibilidad material para la Administración para dar cumplimiento a sus funciones, y en este caso puntual, lograr hacer el seguimiento a la orden mediante los mecanismos probatorios con que cuenta este Despacho, los cuales no han sido atendidos por el quejoso, y puesto que los hechos objeto de queja corresponden a zonas comunes, la no atención por parte de ésta a las solicitudes realizadas por este Despacho, imposibilita la subsanación de los hechos objeto de orden por parte de la enajenadora, contenida en la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006, *“Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.

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, y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, se ha establecido:

**“El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial, escenarios en los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad.**

Así lo ha explicado la Corte:

*“(…) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnímoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de*

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

*cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos”.*

*En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas”.*

En efecto, para que esta Dirección proceda a eliminar o eximir a un vigilado del cumplimiento de una orden de hacer en virtud a la falta de colaboración por parte del quejoso aun a sabiendas de que su silencio era causal de entenderse por cumplida la orden de acuerdo tal y como se manifestó en el radicado 2-2023-75747 del 03 de noviembre de 2023, que refirió lo siguiente: solicito a la parte quejosa informaran los motivos de su inasistencia en el término de un (1) mes, en caso de no hacerlo se entendería por cumplida la orden, requerimiento del cual no se recibió respuesta alguna luego de ser notificado de acuerdo a guía de entrega, y aun así guardo silencio.

Debe recordarse que, conforme al artículo 3º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y al artículo 167 del Código General del Proceso, la carga de la prueba en sede administrativa se distribuye dinámicamente entre las partes, en virtud del deber de colaboración y de buena fe, por lo que el ciudadano no puede permanecer pasivo frente a las solicitudes de la autoridad, especialmente cuando estas buscan garantizar sus propios derechos.

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”, no queda otro camino que el de culminar el proceso que acá nos atañe habiéndose agotado los mecanismos de verificación y no existiendo elementos que permitan continuar con la actuación por causas atribuibles al silencio del quejoso, no sin antes recordarle a la enajenadora CARUBARE S.A.S., la importancia de dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en la norma y a las órdenes emitidas por este Despacho, así como al quejoso el deber de colaboración con las actuaciones necesarias para la verificación y cumplimiento de dichas órdenes.

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. 834 del 17 de julio de 2006, *“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

**RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025***"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Declárese culminada la actuación administrativa relacionada con seguimiento al cumplimiento de la orden de hacer impuesta a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., identificada con NIT 860.023.906-7, en la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, por las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., identificada con NIT 860.023.906-7 (o quien haga sus veces), para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la **CALLE 90 No. 11-44 OFICINA 103**; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO TERCERO.** Notificar el contenido de esta Resolución al propietario (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda URBANIZACIÓN EUCALIPTOS DE LA ESPERANZA, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la **CARRERA 11 B NO. 137 - 62 SUR LOCALIDAD DE USME** 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**

**JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**

**Directora de Investigaciones y Control de Vivienda**

Proyectó: Daniel Santiago Cristiano González - Abogado Contratista - DICOV

Revisó: Mauricio Hernández Beltrán - Abogado Contratista - DICOV

Señor (a) \_\_\_\_\_  
 Administrador o quien haga sus veces  
 Proyecto de vivienda URBANIZACIÓN EUCALIPTOS DE LA ESPERANZA  
 Dirección: carrera 1 B # 137 - 88 SUR, localidad de Usme  
 Bogotá.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
 Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**  
**Expediente 1-2004-36169-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra del **RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025 "Por la cual se culmina una actuación administrativa"** Expediente 1-2004-36169-1" **proferida** por la Dirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, se informa que, al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva, se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Así mismo se advierte que “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.”

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

to any

**CARLOS DANIELS JARAMILLO**  
Subsecretario de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda

1 anexo con 11 folios.

Elaboró: Jaime Arboleda – Abogado- Contratista DICV  
Aprobó: Diego López – Abogado- Contratista DICV

**RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE 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, los Decretos Distritales 419 de 2008, 121 de 2008 y 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 con el Decreto Ley 078 de 1987, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora MARÍA LORENZA SALDARRIAGA, sobre los hechos que afectan los inmuebles del proyecto de vivienda la URBANIZACIÓN EUCALIPTOS DE LA ESPERANZA, ubicado en la Calle 137 No. 1 A – 15 Sur (dirección antigua) carrera 11 b No. 137 – 62 sur (nueva dirección) de la localidad de Usme de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S antes CONSTRUEQUIPOS & CIA LTDA., identificada con NIT. 860.023.906-7, representada legalmente por el señor DIEGO LUIS LOBO GUERRERO DEL VALLE (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2004-36169 del 01 de julio de 2004.

Que, una vez surtidas las actuaciones correspondientes, esta Dirección expidió la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006, *"Por la cual se impone una sanción y se da una orden"* mediante la cual se impuso a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S antes CONSTRUEQUIPOS & CIA S EN C., identificada con NIT 860.023.906-7, multa por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000.00). que indexado a la fecha de la sanción corresponde a VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$21.876.455.00).

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS CUARTO Y QUINTO de la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006, *"Por la cual se impone una sanción y se da una orden"*, se estableció:

**ARTÍCULO CUARTO.** Ordenar a CONSTRUEQUIPOS & CIA. LTDA., con NIT. 860032306-7, representada legalmente por: CARLOS ANDRES LOBOGUERRERO DEL VALLE, identificado con cédula de ciudadanía número 11.236.137 de Bogotá, que en el término de dos (2) meses calendario contados a partir de la ejecutoria de la presente resolución se dé solución definitiva a las irregularidades existentes en el sector ubicado en la Calle 13 Sur No. 1 A - 15 de la Localidad 5 de Usme de Bogotá, relacionadas con la falta de construcción de las obras de canalización de aguas de escorrentía, drenajes, filtros, medidas geotécnicas, condiciones topográficas y pluviométricas del sector; la falta de implementación de medidas geo técnicas y estructurales adecuadas e idóneas, conforme a las superficies existentes, adecuadas para estabilizar los problemas de movimientos y proyecciones estructurales; el inadecuado remate de las ventilaciones en la cubierta; so pena de

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

que se impongan las multas sucesivas por valor de DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) que indexado equivalen a OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$875.358.00), por cada mes calendario de retardo en el incumplimiento de la orden aquí establecida.

**ARTÍCULO QUINTO.** Ordenar a CONSTRUEQUIPOS & CIA. LTDA., que dentro de los diez días siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, allegue a este Despacho las actas de realización de las obras con su debida satisfacción.

Que, contra la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006, "Por la cual se impone una sanción y se da una orden", no se interpuso recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el día 8 de noviembre de 2006.

Que, una vez agotado el término otorgado para acogerse a la normatividad infringida, sin que se hubiera acreditado ante este Despacho la realización de las labores de corrección, y en ejercicio de la facultad de seguimiento a las órdenes de hacer con que cuenta esta Dirección, mediante el radicado No. 2006EE40128 O 1, se requirió a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S antes CONSTRUEQUIPOS & CIA S EN C., para que allegara a esta Dirección, acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas so pena de quedar sujeto a la imposición de multas sucesivas por cada 30 días de retardo al vencimiento de la fecha fijada para su cumplimiento. Que frente a este requerimiento la sociedad enajenadora guardó silencio.

Que mediante radicado 2-2007-17935 del 20 de abril de 2007 se informó a la sociedad enajenadora del cumplimiento de la obligación impuesta en la Resolución sanción No. 834 del 17 de julio de 2006, para que dentro del término de diez (10) días cumpla con sus obligaciones.

Que, se realizó visita técnica al inmueble objeto de la queja, a la que asistió únicamente el quejoso, se emitió Informe de Verificación de Hechos No. 10-1579 del 30 de noviembre de 2010, en el cual se concluyó:

### HALLAZGOS

1 – LA UBICACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EN UN SECTOR DE MEDIA LADERA HACE QUE LAS AGUAS SUPERFICIALES Y SUBSUPERFICIALES PROVENIENTES DE LA PARTE SUPERIOR CIAGAN DIRECTAMENTE SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA URBANIZACIÓN, SI QUE SE HAYA IMPLEMENTADO POR PARTE DEL CONSTUCTOR LAS OBRAS DE CANALIZACIÓN DE ESCORRENTÍA, DRENAJES, FILTROS, MEDIDAS GEOTÉCNICAS Y ESTRUCTURALES ADECUADAS –**PERSISTE**

2 – COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR SE PRESENTAN HUMEDADES EN LAS VIVIENDAS ESPECIALMENTE LAS UBICADAS CONTRA LA LADERA –**PERSISTE**

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

3 – EN LA ZONA VERDE EXISTENTE QUE CUENTA CON UNA INCLINACIÓN CONSIDERABLE, SE OBSERVAN INDICIOS DE FILTRACIONES DE AGUA, OCASIONADAS POR LA FALTA DE MANEJO DE LAS MISMAS, QUE HAN GENERADO DESPRENDIMIENTO DE TIERRA EN ALGUNOS SECTORES – **PERSISTE**

4 – NO OBSTANTE PRESENTAR UN COMPORTAMIENTO ESTRUCTURAL NORMAL, SI NO SE TOMAN LAS MEDIDAS PERTINENTES, EN UN FUTURO, LAS VIVIENDAS PUEDEN PRESENTAR AFECTACIONES ESTRUCTURALES SEVERAS – **PERSISTE**

5 – EL REMATE DE LAS VENTILACIONES Y REVENTILACIONES DE AGUAS NEGRAS POR ENCIMA DE LA CUBIERTA NO CUMPLEN CON LO DISPUESTO EN EL PARÁGRAFO D.3.3.5.19 DEL CÓDIGO DE CONSTRUCCION (ANEXO AL ACUERDO 20 DE 1995), QUE REZA "TODA VENTILACIÓN DEBE REMATARSE CON UN SISTEMA QUE IMPIDA LA ENTRADA DE ANIMALES", EL SISTEMA DE REVENTILACIÓN FUNCIONA DE MANERA SECA. LA PRESENCIA DE AGUA NO PERMITE LA ENTRADA DE PRESIÓN ATMOSFÉRICA QUE EQUILIBRA LAS PRESIONES DEL SISTEMA DE DESAGUES, LLEGANDO AUN MOMENTO EN EL CUAL DEJA DE FUNCIONAR GENERANDO MALOS OLORES DENTRO DE LAS VIVIENDAS POR EL ROMPIMIENTO DE LOS SELLOS HIDRÁULICOS – **PERSISTE**

Que, con el fin de preservar la garantía del debido proceso, este Despacho mediante radicado 2-2012-33452 del 6 de junio de 2012 corrió traslado del informe de verificación de hechos No. 10-1579 del 30 de noviembre de 2010 a la sociedad enajenadora, para que realizara las manifestaciones que ha bien considerara.

Que mediante radicado 1-2012-39759 del 4 de julio de 2012, el señor MARIO ALFONSO CABRALES LOPEZ actuando como apoderado de la sociedad enajenadora, allego documento en el que pretendió rendir explicaciones, objetar el informe técnico, excepcionar y pedir pruebas dentro del expediente.

Que por medio de los radicados No. 2-2015-73548 y 2-2015-73549 del 17 de noviembre de 2015, se informó a las partes intervinientes, que se practicaría visita de carácter técnico al inmueble objeto de la presente investigación administrativa el día 14 de diciembre de 2015, a fin de verificar el cumplimiento de las órdenes de hacer impuestas en la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006.

Que a través del radicado 1-2015-79263 del 11 de diciembre de 2015, el señor JUAN PABLO VARON ECHEVERRÍA en calidad de representante legal suplente de la sociedad enajenadora, allego comunicado en que solicito aplazar la visita de carácter técnico por motivos personales.

Que, realizada la visita, a la que no asistió la parte enajenadora, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 15-1235 del 16 de diciembre de 2015, en el cual se concluyó:

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

*"En la visita realizada, no se observan obras realizadas por la sociedad enajenadora en pro de subsanar la afectación, se observa que no existe medio alguno en la parte inicial del proyecto, para conducción de aguas lluvias, se observa deterioro de las fachadas de casas colindantes con el terreno, lo que favorece la generación de humedades al interior de estas.*

*En la inspección realizada, se observa que gran parte de las unidades de vivienda han construido un piso adicional y/o modificado el área de cubierta, razón por la cual no es posible establecer el estado de las reventilaciones en estas unidades, sin embargo, el día de la visita es posible observar en una unidad de vivienda, que el remate de las ventilaciones y reventilaciones de aguas negras no remata de forma adecuada."*

Que, con el fin de preservar la garantía del debido proceso, este Despacho mediante radicado 2-2015-82623 del 30 de diciembre de 2015, corrió traslado del informe de verificación de hechos No. 15-1235 del 16 de diciembre de 2015 a la sociedad enajenadora, para que realizara las manifestaciones que ha bien considerara.

Que, luego de evidenciar el incumplimiento a la orden de hacer, se emitió por parte de este Despacho la Resolución No. 565 del 15 de mayo de 2017, *"Por la cual se impone una sanción por incumplimiento de una orden"*, mediante la cual se impuso a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., identificada con NIT 860.023.906-7, multa por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000) MC/TE, que indexados a la época correspondían a la suma TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO TREINTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$35.130.275).

Que, luego de notificadas las partes en debida forma, contra la Resolución No. 565 del 15 de mayo de 2017, *"por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden"*, el día 9 de junio de 2017 bajo radicado 1-2017-44644 se interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación, el cual fue resuelto mediante la resolución No. 2102 del 14 de diciembre de 2018, frente a lo cual este despacho decidió revocar la resolución No. 565 del 15 de mayo de 2017, en consideración, argumentando el fenómeno de la pérdida de competencia.

En el marco de lo dispuesto por la Ley 1006 de 2006, *"Por la cual se dictan normas para la normalización de la cartera pública y se dictan otras disposiciones"*, esta Secretaría aprobó la depuración contable conforme a la recomendación emitida por el Comité Técnico de Sostenibilidad del Sistema Contable, aplicando la figura de "Imposibilidad de Constitución del Título Ejecutivo" respecto de la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., identificada con NIT 860.023.906-7, por un valor total de veintiún millones ochocientos setenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos (\$21.876.455,00) M/CTE.

Que, con ocasión de las medidas adoptadas por los Gobiernos Nacional y Distrital, para hacer frente a la pandemia del COVID-19, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control adelantadas por la Secretaría Distrital del Hábitat, respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, 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](http://www.habitatbogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que por medio de los radicados No. 2-2023-48567 y 2-2023-47603 del 4 de julio de 2023, se informó a las partes intervinientes, que se practicaría visita de carácter técnico al inmueble objeto de la presente investigación administrativa el día 24 de julio de 2023, a fin de verificar el cumplimiento de las órdenes de hacer impuestas en la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006.

Que, realizada la visita, a la que no asistieron las partes, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 23-724 del 11 de diciembre de 2023, en el cual se concluyó:

*"La visita técnica programada el día 24 de julio de 2023, NO fue atendida, debido a que la quejosa no se encontraba en el inmueble, por lo cual, se le envió comunicado para informar las razones de su inasistencia con el comunicado 2-2023-75747, recibida el día 30 de octubre de 2023. A la fecha de este informe NO se ha recibida dicha respuesta"*

Que a través de radicado 2-2023-75747 del 03 de noviembre de 2023 se requirió a la parte quejosa para que informara en el término de un (1) mes, las razones que justificaran su inasistencia a la visita de carácter técnico programada para el día 24 de julio de 2024 y de no hacerlo se entendería por cumplida la orden, que frente a este requerimiento la parte quejosa guardó silencio.

Que mediante los radicados 2-2024-58137 y 2-2024-58138 del 13 de diciembre de 2024, se requirió nuevamente tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., para que allegaran a esta Dirección, en el término de diez (10) días, acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, con las cuales se constatará la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación, so pena de quedar sujeta la sociedad enajenadora, a la imposición de multas sucesivas por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para su cumplimiento.

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 con lo consagrado en el párrafo primero del artículo cuarto de la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006, en concordancia con el inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, previo el siguiente:

### ANÁLISIS DEL DESPACHO

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

### 1. 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. 834 del 17 de julio de 2006, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., consistente en multa y orden de hacer.

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) a quinientos mil pesos (\$500.000) 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 de hacer contenidos en la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, con el fin de determinar si

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

existe mérito para imposición de nuevas multas o si se ha dado cumplimiento a la orden de hacer.

### 2. ANÁLISIS PROBATORIO

Como se ha establecido, dentro de la actuación administrativa obra en el Auto. 525 del 25 de octubre de 2004, mediante el cual se abrió investigación contra la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., por las deficiencias constructivas existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda la URBANIZACIÓN EUCALIPTOS DE LA ESPERANZA, y respecto a la última actuación administrativa, que consta de requerimiento de la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* remitiendo requerimiento a través de los radicados 2-2024-58137 y 2-2024-58138 del 13 de diciembre de 2024, se puede dilucidar de hecho la duración de la investigación administrativa, que para la fecha de la presente Resolución, supera más de 20 años desde la apertura.

Así mismo, se tiene que sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S, contaba con un término de dos (2) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de la orden, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectaban las zonas comunes del proyecto de vivienda URBANIZACIÓN EUCALIPTOS DE LA ESPERANZA, además del plazo de diez (10) días, siguientes al vencimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, de tal forma que se acreditara ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, tal como los dispone el artículo cuarto de la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006.

Descendiendo al caso particular y concreto que nos ocupa, tenemos las siguientes actuaciones de seguimiento realizadas por esta entidad, y que fueron notificadas a la parte quejosa sin que con esto se recibiera algún pronunciamiento de su parte:

- Que mediante radicados 2-2023-48567 y 2-2023-48603 del 04 de julio de 2023, se comunicó a la parte quejosa la realización de una visita de carácter técnico, para el día 24 de julio de 2023.
- Realizada la visita el día 24 de julio de 2023, esta no se pudo llevar a cabo por inasistencia de la quejosa aun luego de informarle de dicha visita.
- Mediante radicado No. 2-2023-75747 del 03 de noviembre de 2023, solicito a la parte quejosa informaran los motivos de su inasistencia en el término de un (1) mes, en caso de no hacerlo se entendería por cumplida la orden, requerimiento del cual no se recibió respuesta alguna luego de ser notificado de acuerdo con la guía de entrega.
- Que mediante radicado No. 2-2024-58138 del 13 de diciembre de 2024, se requirió a la parte quejosa, para que informara si la sociedad enajenadora dio cumplimiento de la obligación impuesta en la Resolución sanción, requerimientos a la que guardo silencio, luego de recibirla el día 18 de diciembre de 2024, de acuerdo a constancia de notificación.

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

Nótese que en todas y cada una de las actuaciones mencionadas antes mencionadas la parte quejosa ha guardado siempre silencio y no ha sido participativa de la presente actuación, demostrando con esto un desinterés.

Lo anterior, encuentra sustento en lo mencionado en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-724, en el cual se concluyó:

*"La visita técnica programada el día 24 de julio de 2023, NO fue atendida, debido a que la quejosa no se encontraba en el inmueble, por lo cual, se le envió comunicado para informar las razones de su inasistencia con el comunicado 2-2023-75747, recibida el día 30 de octubre de 2023. A la fecha de este informe NO se ha recibido dicha respuesta".*

A su vez, mediante radicado No. 2-2023-75747 del 03 de noviembre de 2023, solicito a la parte quejosa informaran los motivos de su inasistencia en el término de un (1) mes, en caso de no hacerlo se entendería por cumplida la orden, requerimiento del cual no se recibió respuesta alguna luego de ser notificado de acuerdo con la guía de entrega.

Así mismo, mediante los radicados 2-2024-58137 y 2-2024-58138 del 13 de diciembre de 2024, se requirió nuevamente tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., para que allegaran a esta Dirección, en el término de diez (10) días, acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, con las cuales se constatará la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación, so pena de quedar sujeta la sociedad enajenadora, a la imposición de multas sucesivas por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para su cumplimiento, para lo cual, a la fecha en la que se expide la presente resolución ambas partes han guardado silencio.

Por lo mencionado, este Despacho encuentra que, si bien es cierto, la obligación de la sociedad enajenadora es la de subsanar los hechos materia de orden de hacer, dicha obligación queda relevada cuando la deficiencia constructiva, es imposible de verificar por la omisión del quejoso, en asistir y pronunciarse, frente a los requerimientos de este Despacho. En efecto, de conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política, la función administrativa debe desarrollarse bajo los principios de eficacia, economía y celeridad, razón por la cual no resulta procedente mantener abierta una actuación que, por la falta de colaboración del interesado, deviene materialmente imposible de continuar. Pretender la verificación de hechos sin su participación equivaldría a desconocer tales principios y prolongar indebidamente un trámite sin objeto verificable.

En ese orden de ideas, es pertinente hacer referencia al deber de colaboración de los Ciudadanos para el cumplimiento de las órdenes administrativas, al respecto, nuestro ordenamiento jurídico establece: -Numeral 7 del Artículo 95 de la constitución política de Colombia: "Colaborar para el buen funcionamiento de la administración de la justicia". - Consejo de Estado, Sección tercera, Subsección C, Radicación número: 08001-23-31-000-1997-13135- 01(32207): "Observa la Sala que según el artículo 95.7 de la Constitución

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

Política es un deber de la persona y del ciudadano colaborar para el buen funcionamiento de la administración de la justicia".

Por otro lado, 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 la normatividad, estas obras o reparaciones deben ser autorizadas por el quejoso y/o quien se vea afectado. No obstante, de conformidad con lo expuesto en líneas anteriores, este Despacho considera que nos encontramos frente a un caso de imposibilidad para dar cumplimiento a lo ordenado.

Así las cosas, este Despacho, ante la renuencia del quejoso, no está obligado a continuar con la verificación de la orden de hacer ante la imposibilidad material para la Administración para dar cumplimiento a sus funciones, y en este caso puntual, lograr hacer el seguimiento a la orden mediante los mecanismos probatorios con que cuenta este Despacho, los cuales no han sido atendidos por el quejoso, y puesto que los hechos objeto de queja corresponden a zonas comunes, la no atención por parte de ésta a las solicitudes realizadas por este Despacho, imposibilita la subsanación de los hechos objeto de orden por parte de la enajenadora, contenida en la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006, *"Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

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, y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, se ha establecido:

**"El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial, escenarios en los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad.**

*Así lo ha explicado la Corte:*

*"(...) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnimoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de*

## RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

*cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos".*

*En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas".*

En efecto, para que esta Dirección proceda a eliminar o eximir a un vigilado del cumplimiento de una orden de hacer en virtud a la falta de colaboración por parte del quejoso aun a sabiendas de que su silencio era causal de entenderse por cumplida la orden de acuerdo tal y como se manifestó en el radicado 2-2023-75747 del 03 de noviembre de 2023, que refirió lo siguiente: solicito a la parte quejosa informaran los motivos de su inasistencia en el término de un (1) mes, en caso de no hacerlo se entendería por cumplida la orden, requerimiento del cual no se recibió respuesta alguna luego de ser notificado de acuerdo a guía de entrega, y aun así guardo silencio.

Debe recordarse que, conforme al artículo 3º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y al artículo 167 del Código General del Proceso, la carga de la prueba en sede administrativa se distribuye dinámicamente entre las partes, en virtud del deber de colaboración y de buena fe, por lo que el ciudadano no puede permanecer pasivo frente a las solicitudes de la autoridad, especialmente cuando estas buscan garantizar sus propios derechos.

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", no queda otro camino que el de culminar el proceso que acá nos atañe habiéndose agotado los mecanismos de verificación y no existiendo elementos que permitan continuar con la actuación por causas atribuibles al silencio del quejoso, no sin antes recordarle a la enajenadora CARUBARE S.A.S., la importancia de dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en la norma y a las órdenes emitidas por este Despacho, así como al quejoso el deber de colaboración con las actuaciones necesarias para la verificación y cumplimiento de dichas órdenes.

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. 834 del 17 de julio de 2006, *"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

**RESOLUCIÓN No. 1338 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025**

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Declárese culminada la actuación administrativa relacionada con seguimiento al cumplimiento de la orden de hacer impuesta a la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., identificada con NIT 860.023.906-7, en la Resolución No. 834 del 17 de julio de 2006, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, por las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora CARUBARE S.A.S., identificada con NIT 860.023.906-7 (o quien haga sus veces), para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la **CALLE 90 No. 11-44 OFICINA 103**; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

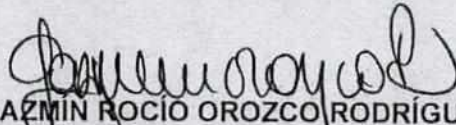
**ARTÍCULO TERCERO.** Notificar el contenido de esta Resolución al propietario (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda URBANIZACIÓN EUCALIPTOS DE LA ESPERANZA, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la **CARRERA 11 B NO. 137 - 62 SUR LOCALIDAD DE USME** de la ciudad 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: Daniel Santiago Cristiano González - Abogado Contratista - DICV

Revisó: Mauricio Hernández Beltrán - Abogado Contratista - DICV

472

Motivos  
de Devolución

11 23 Desconocido

11 23 No Existe Número

11 23 Refusado

11 23 No Reclamado

11 23 Cerrado

11 23 No Contactado

11 23 Dirección Errada

11 23 Fallido

11 23 Apartado Clausurado

11 23 No Resida

11 23 Fuerza Mayor

|                                                                        |     |     |     |   |   |                          |     |     |     |   |   |
|------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|---|---|--------------------------|-----|-----|-----|---|---|
| Fecha 1:                                                               | DIA | MES | AÑO | R | Q | Fecha 2:                 | DIA | MES | AÑO | R | Q |
| Nombre del cliente: GÉSAR AUGUS                                        |     |     |     |   |   | Nombre del distribuidor: |     |     |     |   |   |
| C.C. Castebianco Peña                                                  |     |     |     |   |   | 04 AGO 2026              |     |     |     |   |   |
| Centro de Distribución:                                                |     |     |     |   |   | Centro de Distribución:  |     |     |     |   |   |
| Observaciones:<br>La residente manifiesta<br>que no hay administración |     |     |     |   |   | Observaciones:           |     |     |     |   |   |





137-88

137-88