

RESOLUCIÓN No. 871 DEL 07 OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

**LA SUBDIRECCIÓN 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 Subdirección 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 los señores propietarios residentes del EDIFICIO PUENTE LARGO – PROPIEDAD HORIZONTAL, sobre los hechos que afectan las áreas comunes de la citado inmueble, ubicada en la Calle 107 A No. 54 – 35 Localidad Suba de la ciudad de Bogotá, en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA GOA S.A.S. ahora CONSTRUCTORA GOA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT 900.222.958-8 representada legalmente por el señor JUANITA CAMPOS GIL (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2011-08677 del 19 de abril de 2011.

Que, una vez surtidas las actuaciones correspondientes, esta Subdirección expidió la Resolución 396 del 25 de marzo de 2014, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* mediante la cual se impuso a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA GOA SAS – EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT 900.222.958-8, multa por valor CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$59.000). que indexado a la fecha de la sanción corresponde a SIETE MILLONES SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS (\$7.068.253).

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO y PARÁGRAFO PRIMERO de la Resolución No. 396 del 25 de marzo de 2014, *"Por la cual se impone una sanción y se da una orden"*, se estableció:

ARTÍCULO SEGUNDO. *Requerir a la sociedad CONSTRUCTORA GOA antes LTDA ahora S.A.S con Nit 900222958-8, a través de su representante legal la señora JUANITA CAMPOS GIL o quien haga sus veces para que dentro de tres (3) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto, realice los trabajos tendientes a la corrección definitiva del hecho descrito en los informes conforme se indicó en la parte motiva de esta resolución referente a:*

4. Drenaje en los parqueaderos

Durante la visita se observó que la sociedad enajenadora realizó unos cortes longitudinales que rematan en sifones sobre la placa de entepiso parqueaderos

RESOLUCIÓN No. 871 DEL 07 OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

(primer piso cara superior) con el fin de conducir el agua lluvia que cae directamente a la misma.

El día que se realizó la visita cayó un fuerte aguacero dejando en evidencia el comportamiento de la solución ejecutada por la constructora y se observó que:

- La mayoría de los cortes o canalizaciones se rebosaron y debido al que el agua no evacuo rápidamente se generó estancamiento.
- Por otra parte se observó pequeños empozamientos provenientes de la misma causa sobre toda la superficie de la placa de entepiso cara superior.
- También se observó que sobre el costado sur de la misma placa la constructora aplico material sellante con el fin de detener las filtraciones que se estaban presentando en la placa de sótano.

A nivel de sótano se observó que la solución no dio resultado toda vez que se identificaron tres filtraciones puntuales que actualmente afectan los vehículos que se parquean en la zona.

Es importante anotar que la sociedad enajenadora en vista que la evidencia estaba presente reconoció la persistencia del hecho he informo que los trabajos pertinentes se comenzaran a ejecutar la semana siguiente a la vista.

Es por esta razón que se constata que la deficiencia constructiva aún no ha sido corregida del todo y el hecho persiste.

ARTÍCULO TERCERO. Ordenar a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA GOA antes LTDA ahora S.A.S con Nit 900222958-8, que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, allegue a este Despacho las actas de realización de las obras con su recibo a satisfacción.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo anterior, dentro del término establecido, salvo que los querellantes impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa por cuantía que puede oscilar entre DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE y QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9º del Decreto Ley 078 de 1987, suma que deberá ser tasada e indexada al momento de imponer la sanción por el incumplimiento de la orden emitida en el presente acto administrativo.

Que, contra la Resolución 396 del 25 de marzo de 2014, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", no se interpuso recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el día veinticinco (25) de abril de 2014.

Que, una vez agotado el término otorgado para acogerse a la normatividad infringida, el 25 de julio de 2014, 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 Subdirección, mediante radicado 2-2014-78993 del 27 de noviembre de 2014 se solicitó a la sociedad enajenadora del cumplimiento de la obligación impuesta

RESOLUCIÓN No. 871 DEL 07 OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

en la Resolución sanción No. 396 del 25 de marzo de 2014, para que dentro del término de diez (10) días informara si había cumplido con sus obligaciones. Que frente a este requerimiento la sociedad enajenadora guardó silencio.

Que por medio de los radicados No. 2-2016-80154 y 2-2016-80155 del 22 de noviembre de 2016, se informó a las partes e intervinientes, que se practicaría visita de carácter técnico al inmueble objeto de la presente investigación administrativa el día 13 de diciembre de 2016, a fin de verificar el cumplimiento de los hechos objeto de investigación.

Que, se realizó visita técnica, a la que asistió únicamente la parte quejosa, se emitió Informe de Verificación de Hechos No. 16-1390 del 29 de diciembre de 2016, en el cual se concluyó:

HALLAZGOS

1. *Drenaje de parqueaderos, una vez revisados los hechos, y según lo verificado en la diligencia, los hechos aún persisten, ya que se evidencia la existencia de filtraciones de aguas lluvias a los parqueaderos del sótano.*

Que, con el fin de preservar la garantía del debido proceso, este Despacho mediante radicado 2-2018-15394 del 11 de abril de 2018 corrió traslado del informe de verificación de hechos No. 16-1390 del 29 de diciembre de 2016 a la sociedad enajenadora, para que realizara las manifestaciones que ha bien considerara.

Que, nuevamente se realizó visita de carácter técnico al inmueble objeto de la presente investigación administrativa el día 13 de noviembre de 2019, a fin de verificar el cumplimiento de las órdenes de hacer impuestas en la Resolución 396 del 25 de marzo de 2014, a la que no asistió la sociedad enajenadora, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1339 del 25 de noviembre de 2019, en el cual se concluyó:

"El quejoso menciona que el enajenador realizó unos regateos a nivel de piso para orientar el agua a los sifones sin embargo sigue el empozamiento. La constructora aplicó material sellante en techos del sótano zona parqueaderos sin lograr solución alguna. El hecho PERSISTE.

Que, con el fin de preservar la garantía del debido proceso, este Despacho mediante radicado 2-2019-72167 del 27 de diciembre de 2019 corrió traslado del informe de verificación de hechos No. 19-1339 del 25 de noviembre de 2019 a la sociedad enajenadora, para que realizara las manifestaciones que ha bien considerara. Traslado al que no se realizó manifestación alguna

Que, luego de evidenciar el incumplimiento a la orden de hacer, se emitió por parte de este Despacho la Resolución No. 2113 del 28 de septiembre de 2021, *"Por la cual se impone una sanción por incumplimiento de una orden"*, mediante la cual se impuso a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA GOA SAS – EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT 900.222.958-8, multa por valor de VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS PESOS (\$29.500)

RESOLUCIÓN No. 871 DEL 07 OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

MC/TE, que indexados a la época correspondían a la suma CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO TREINTA PESOS M/CTE (\$4.666.130).

Que, luego de notificada las partes, contra la Resolución No. 2113 del 28 de septiembre de 2021, *"por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden"*, no se interpuso recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el día 9 de diciembre de 2021.

Que mediante los radicados No. 2-2023-33967 y 2-2023-33970 del 23 de abril de 2023 se requirió tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora del cumplimiento de la obligación impuesta en la Resolución sanción No. 396 del 25 de marzo de 2014, para que dentro del término de quince (15) allegaran a esta Subdirección, acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas y/o informe de subsanación de los hechos en cumplimiento de la orden de hacer. Requerimiento al que las partes guardaron silencio.

Que, luego de evidenciar el incumplimiento a la orden de hacer, se emitió por parte de este Despacho la Resolución No. 1688 del 24 de agosto de 2023, *"Por la cual se impone una multa por incumplimiento de una orden"*, mediante la cual se impuso a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA GOA SAS – EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT 900.222.958-8, multa por valor de VEINTIUN MIL PESOS (\$21.000) MC/TE, que indexados a la época correspondían a la suma CUATRO MILLONES SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$4.071.565).

Que, luego de notificadas las partes en debida forma, contra la Resolución No. 1688 del 24 de agosto de 2023, *"por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*, no se interpuso recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el día diecisiete (17) de noviembre de 2023.

Que por medio de los radicados No. 2-2025-12968 y 2-2025-12969 del 19 de marzo de 2025, se informó a las partes intervinientes, que se practicaría visita de carácter técnico al inmueble objeto de la presente investigación administrativa el día 27 de marzo de 2025, a fin de verificar el cumplimiento de las órdenes de hacer impuestas en la Resolución No. 396 del 25 de marzo de 2014, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

Que, realizada la visita, a la que no asistió la parte enajenadora, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 25-213 del 10 de junio de 2025, en el cual se concluyó:

"En atención a lo descrito anteriormente, el hecho del drenaje de los parqueaderos, pese a que aún se encuentran las canaletas labradas en la cara superior de la placa a más de los de las intervenciones que ha venido realizando la copropiedad (pinturas tipo epoxicas, y el cubrimiento del área descubierta para el manejo del agua lluvia), se considera que NO PERSISTE, dado que, como ya se manifestó, no se evidencian rastros de filtraciones o humedades."

Que, de acuerdo con lo anterior, la Subdirección 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. 396 del 25 de

RESOLUCIÓN No. 871 DEL 07 OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

marzo de 2014, en concordancia con el inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. FUNDAMENTO LEGAL

Debe esta Subdirección 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. 396 del 25 de marzo de 2014, *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA GOA SAS – EN LIQUIDACIÓN, 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.

RESOLUCIÓN No. 871 DEL 07 OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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 Subdirección, sobre los hechos objeto de la orden de hacer contenidos en la Resolución No. 396 del 25 de marzo de 2014, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, con el fin de determinar si existe mérito para imposición de nuevas multas o si se ha dado cumplimiento a la orden de hacer.

2. ANÁLISIS PROBATORIO

Como se ha establecido, dentro de la actuación administrativa obra visita de verificación de hechos del día 27 de marzo de 2025 a la que asistió únicamente la parte quejosa, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 25-213 del 10 de junio de 2025, en el cual se concluyó:

*"En atención a lo descrito anteriormente, el hecho del drenaje de los parqueaderos, pese a que aún se encuentran las canaletas labradas en la cara superior de la placa a más de los de las intervenciones que ha venido realizando la copropiedad (pinturas tipo epoxicas, y el cubrimiento del área descubierta para el manejo del agua lluvia), se considera que **NO PERSISTE**, dado que, como ya se manifestó, no se evidencian rastros de filtraciones o humedades."*

Así las cosas, este Despacho concluye que, habiéndose realizado la visita técnica del 27 de marzo de 2025, cuyo resultado se acredita en el Informe de Verificación de Hechos No. 25-213, se constató que el hecho *"4. Drenaje de parqueaderos"* **NO PERSISTE**, al no evidenciarse rastros de filtraciones o humedades. En consecuencia, se entiende cumplida la orden de hacer impartida en la Resolución No. 396 del 25 de marzo de 2014, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*,

En atención a lo anterior, cabe mencionar que para esta entidad es claro que subsanar las deficiencias en las construcciones de las viviendas enajenadas constituye una obligación de la constructora sancionada. Esta debe cumplir con las condiciones de calidad exigidas, adoptando las especificaciones técnicas señaladas en la normatividad vigente. En el presente caso, se constató mediante la última visita técnica que las obras y reparaciones ordenadas fueron ejecutadas por la copropiedad, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015 y al acto administrativo sancionatorio que impuso la obligación. por lo cual no resulta necesario adelantar nuevas actuaciones de seguimiento.

Ahora bien, se precisa que, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 del Decreto 572 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *"(...) **verificar los hechos de la queja**, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"* (Negrillas y subrayas por fuera del texto original). Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(...) la totalidad de los hechos **constatados**"* (Negrillas y subrayas por fuera del texto original) y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

RESOLUCIÓN No. 871 DEL 07 OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

Así pues, dado que, en el informe técnico, como se ha dicho, se consignan **hechos constatados**, este se constituye en una prueba conducente, pertinente y útil, y por tanto demostrativa de los hallazgos que en el mismo se consignan, con la identificación de sus características, estado, causas, intervenciones y, en fin, los detalles técnicos que plasme el profesional designado para llevar a cabo la visita técnica.

Siendo así, en tanto el objetivo de las visitas técnicas se orienta a la verificación de los hechos de la investigación, el informe de verificación de hechos se constituye en material probatorio de base y respaldo para la toma de la decisión a cargo del Despacho de imponer multas sucesivas o, en su defecto, ordenar la culminación de la actuación administrativa que inició con el incumplimiento de la orden de hacer

En el presente caso, el informe de verificación de hechos No. 25-213 del 10 de junio de 2025, contiene los elementos necesarios para dotar de convicción al Despacho sobre la subsanación de los hechos que dieron origen a la presente actuación administrativa, de manera que no hay lugar a continuar con el proceso de seguimiento.

Visto lo anterior, en aplicación del principio de la buena fe y la valoración conjunta de las afirmaciones y soportes allegados al plenario, aplicando un razonamiento lógico, equitativo y de la experiencia como juicios de valor generales y relativos sobre la verdad, es decir bajo las reglas de la "sana crítica", este Despacho concluye que corresponde dar por culminada la presente actuación administrativa, al haberse verificado el cumplimiento de la orden de hacer impartida, no sin antes recordarle a la enajenadora CONSTRUCTORA GOA SAS – EN LIQUIDACIÓN, la importancia de mantener el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa vigente y de atender oportunamente las órdenes que en adelante sean emitidas por este Despacho.

En consecuencia, por las razones que se acaban de señalar, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control respecto a los enajenadores de vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar adelantando las actuaciones administrativas relacionadas con la verificación de la orden establecida en la Resolución No. 396 del 25 de marzo de 2014, *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, toda vez que dicha orden se encuentra cumplida. En tal virtud, se dará por terminada la presente 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 CONSTRUCTORA GOA SAS – EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT 900.222.958-8, en la Resolución No. 396 del 25 de marzo de 2014, *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, por las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



Certificate No.
LAT - 1018



RESOLUCIÓN No. 871 DEL 07 OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA GOA SAS – EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.222.958-8, (o quien haga sus veces), para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la CARRERA 17 # 69-24 de la ciudad de Bogotá; 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, administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del apartamento 209 del proyecto de vivienda EDIFICIO PUENTE LARGO – PROPIEDAD HORIZONTAL (o quien haga sus veces). para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la CALLE 107 A # 54 – 35 (OFICINA ADMINISTRACIÓN), de esta 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Daniel Santiago Cristiano González - Abogado Contratista – SICV

Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – SICV