RESOLUCIÓN No. 923 DEL 15 DE OCTUBRE DEL 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 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 el Decreto Ley 078 de 1987, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **OLGA LUCERO MELENDEZ**, en calidad de propietaria del apartamento **502** del proyecto de vivienda **TORRES DE SOAR – PROPIEDAD HORIZONTAL**, por presuntas irregularidades presentes en zonas privadas del citado inmueble, ubicado en la Carrera 51 No. 102 A - 75 de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES MEROT LTDA ahora CONSTRUCCIONES MEROT S.A.S - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 830.052.945-9, representada legalmente por el señor JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2013-65434-1

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 1932 del 16 de diciembre de 2014, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", mediante la cual se impuso a la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES MEROT S.A.S - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 830.052.945-9, multa por valor de CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($45.000.00) MC/TE, que indexados a la época correspondían a la suma de CINCO MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS ($5.510.758) MC/TE

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO de la Resolución No. 1932 del 16 de diciembre de 2014, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", se estableció:

> *(...) "**ARTÍCULO SEGUNDO**: Requerir a la firma enajenadora **CONSTRUCCIONES MEROT LTDA.**, para que dentro de tres (3) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto, realice los trabajos tendientes a la corrección definitiva de los hechos catalogado como deficiencias leves referentes a: **"...3. BALDOSAS CON OQUEDAD EN SALA y 4. EMPOZAMIENTO DE AGUA EN PISO DE PARQUEO # 22..."**, los cuales fueron objeto de verificación mediante la visita practicada el día 27 de enero de 2014, que obra a fols. 28 y 29 del expediente.*
>
> ***ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES MEROT LTDA., 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 9° 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 luego de notificadas las partes en debida forma, la Resolución No. 1932 del 16 de diciembre de 2014, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, fue objeto de recurso por parte de la sancionada mediante radicado No.1-2015-08457 del 12 de febrero de 2015.

Que este Despacho emitió la resolución No.1261 del 01 de septiembre del 2015, "Por la cual se rechaza un recurso de reposición, subsidiario de apelación interpuesto contra la resolución 1932 del 16 de diciembre del 2014, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden".*

Que la Resolución No. 1932 del 16 de diciembre de 2014 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", quedó debidamente ejecutoriada a partir del once (11) de febrero del 2015.

Que, vencido el término para acatar la orden de hacer, el 11 de mayo de 2015, sin que se hubiera acreditado ante este Despacho el cumplimiento de esta, o la imposibilidad de hacerlo, esta Subdirección, en ejercicio de las funciones de seguimiento dispuestas en el artículo cuarto de la Resolución No. 1932 del 16 de diciembre de 2014, mediante oficios 2-2018-15407 del 11 de abril del 2019 se requirió a la sociedad enajenadora para que en el término de los diez (10) días siguientes al recibo de esa comunicación, remitiera el acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas que fueron ordenadas en la mencionada Resolución.

Que, en cumplimiento de sus facultades de seguimiento a la orden de hacer, mediante oficios de radicados 2-2019-32804 y 2-2019-32805 del 26 de junio del 2019, comunicó a las partes la realización de una visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja, para el día 10 de julio de 2019. Que, de la visita realizada, no asistieron las partes como se puede constatar en el acta de visita técnica.

Que nuevamente mediante oficios de radicados 2-2021-50987 y 2-2021-50988 del 20 de septiembre del 2021, comunicó a las partes la realización de la visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja, para el día 28 de septiembre del 2021, acto seguido, se elevó informe de verificación de hechos número 21-573 del 29 de octubre de 2021 en donde se expuso que el hallazgo *(...) "3. BALDOSAS CON OQUEDAD EN SALA" (...)* No. Persistía.

Qué en razón a la verificación de hechos, nuevamente mediante oficios de radicados 2-

2025-25227 y 2-2025-25254 del 20 de mayo del 2025, comunicó a las partes la realización de la visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja, para el día 29 de mayo del 2025, sin embargo, se procedió a reprogramar bajo radicados No. 2-2025-27576 y 2-2025-27578 del 25 de mayo del 2025 para el día 10 de junio del 2025.

Qué en virtud de lo anterior, se emitió el acta de visita técnica, el día 10 de junio del 2025, en donde por parte del quejoso atendió en calidad de propietaria LUISA FERNANDA TUSO, y por parte del enajenado NO asistió, acto seguido, se expidió informe de verificación de hechos número 25-336 del 4 de agosto del 2025 en donde se expuso lo hechos objeto de la orden habían sido subsanados

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 a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, o la culminación de la actuación administrativa de seguimiento, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

- **FUNDAMENTO LEGAL**

Debe esta 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. 1932 del 16 de diciembre de 2014, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", a la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES MEROT S.A.S - EN LIQUIDACION, 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.oo) a quinientos mil pesos ($500.000.oo) 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 Subdirección, sobre los hechos objeto de la orden hacer contenida en la Resolución No. 1932 del 16 de diciembre 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.

- **ANÁLISIS PROBATORIO**

Como se ha establecido, dentro de la actuación administrativa obra el Informe de verificación de Hechos No. 25-336 del 4 de agosto de 2025, el cual indicó que:

> *(…) "**1. BALDOSAS CON OQUEDAD EN LA SALA"***
> *La propietaria indica que no existe dicha deficiencia en el inmueble.*
> *Por lo anterior, se puedo constatar que el hecho fue solucionado y **NO PERSISTE***
>
> ***2. "EMPOZAMIENTO DE AGUA EN PISO DE PARQUEO #22"***
> *En visita se evidencia la propietaria indica que el hecho no existe, lo cual se pudo verificar.*
> *Por lo anterior, se pudo constatar que el hecho fue solucionado y **NO PERSISTE**"*
> *(…)*

Del presente informe es claro para este despacho que los hechos objeto de la orden de hacer para el momento de los hechos ya no persisten.

De acuerdo con lo anterior 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.

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. 25-336 del 4 de agosto 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.

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. 1932 del 16 de diciembre de 2014, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, por lo que, de conformidad con las razones antes expuestas, se dará por terminada la presente actuación, declarándose el cumplimiento de la orden impartida.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Declárese culminada la actuación administrativa relacionada con la verificación del cumplimiento de la orden de hacer impuesta a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES MEROT S.A.S - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 830.052.945 - 9**, en la Resolución No. 1932 del 16 de diciembre de 2014 "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", por encontrarse plenamente cumplida y subsanados los hechos que dieron lugar a esta, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES MEROT S.A.S - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 830.052.945-9** (o quien haga sus veces). para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a CALLE 127 C # 1- 40 INT 7, 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 a la propietaria del apartamento **502** (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **TORRES DE SOAR –**

RESOLUCIÓN No. 923 DEL 15 DE OCTUBRE DEL 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

PROPIEDAD HORIZONTAL para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la **Carrera 51 No. 102 A – 75 Apto 502** 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
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jorge Luis Jiménez Plazas - Abogado Contratista – SICV
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – SICV