

Bogotá D.C.



Señor (es)

CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN

Representante Legal (o quien haga sus veces)

CRA 70 G # 127 A - 52

Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 396 del 16 de mayo de 2023**

Expediente No. **1201020282-1**

Fecha: 2023-05-15 14:50:23
Folios: 1
Anexos: 21
Asunto: AVISO RESOLUCION 396 DE 16/05/2023
EXPEDIENTE 1201020282-1
Tipo: OFICIO SALIDA
Destino: CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE
Origen: SUBSECCION

2-2023-60412



Respetado (s) Señor (es):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución No. 396 del 16 de mayo de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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.

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 interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles 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.

La presente resolución rige a partir de su expedición.

De conformidad con el artículo 81 del CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, manifestación expresa que podrá ser remitida al correo ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co

Esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los tramites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Leidy E Guacaneme Núñez - Contratista SIVCV*

Revisó: *María Alejandra Villota - Contratista SIVCV*

Anexo: 21 Folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 1 de 42

**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, 078 de 1987, los Decretos Distritales 540 de 1991, 419 del 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 el Decreto Ley 66 de 1968 y 078 de 1987, conoció la queja presentada por la señora MARTHA ISABEL RUEDA, en calidad de Administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO LAS MARIAS II – P.H.**, ubicado en la Calle 137 # 47 - 34, de Bogotá D.C. - Localidad de Suba (fls. 1-16), en contra de la sociedad **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, identificada con NIT. 900.188.121-5 representada legalmente por la señora SORAYA DIAZ RAMIREZ (o quien haga sus veces), por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes de la citada copropiedad, actuación a la que le correspondió la queja No. 1201020282-1.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la **Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012** *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* (fls. 66-77), en la que se impuso a la sociedad **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, identificada con NIT. 900.188.121-5 representada legalmente por la señora SORAYA DIAZ RAMIREZ (o quien haga sus veces), multa por valor de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE., que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo citado correspondieron a CINCUENTA Y SIETE MILLONES CIENTO TRECE MIL TRESCIENTOS PESOS (\$57.113.300.00) M/CTE.

Que además de la multa, los artículos segundo y tercero de esta **Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012**, señalan:

“ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA, con NIT. 900.188.121-5 representada legalmente por la señora SORAYA DIAZ RAMIREZ o quien haga sus veces., para que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos:

1. Sistema de pararrayos no fue instalado, al igual que la antena comunal y sus acometidas individuales
4. La totalidad de las Cajas eléctricas están sueltas y con cableado en desorden
10. Según el quejoso se han presentado cortos en el fluido eléctrico
29. Las rosetas en el patio ubicado en el aislamiento posterior se encuentran según el quejoso muy bajas
39. El cableado de la maquinaria de la zona de turco se encuentra sin protección
62. El quejoso requiere más sensores para iluminación en el sótano de parqueaderos

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 2 de 42

- 67. Los tableros de energía se encuentran sin marcar
- 68. Se solicita que el citofono quede independiente eléctricamente de las áreas comunes
- 70. Falta verificar la existencia de un interruptor de luz para la iluminación del tanque de agua y la retirada de algunos cables en techo.
- 71. El cableado del cuarto de máquinas debe estar canalizado
- 74. Los medidores eléctricos se encuentran contiguos al tanque de agua

Al respecto la Secretaría de Hábitat solicita que sea aportado al expediente el Certificado de Conformidad de Instalaciones Eléctricas con base a lo establecido en el Artículo 45.2. Del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.

- 1. Sistema de pararrayos no fue instalado, al igual que la antena comunal y sus acometidas individuales
- 4. La totalidad de las Cajas eléctricas están sueltas y con cableado en desorden
- 10. Según el quejoso se han presentado cortos en el fluido eléctrico
- 29. Las rosetas en el patio ubicado en el aislamiento posterior se encuentran según el quejoso muy bajas
- 39. El cableado de la maquinaria de la zona de turco se encuentra sin protección
- 62. El quejoso requiere más sensores para iluminación en el sótano de parqueaderos
- 67. Los tableros de energía se encuentran sin marcar
- 68. Se solicita que el citofono quede independiente eléctricamente de las áreas comunes
- 70. Falta verificar la existencia de un interruptor de luz para la iluminación del tanque de agua y la retirada de algunos cables en techo.
- 71. El cableado del cuarto de máquinas debe estar canalizado
- 74. Los medidores eléctricos se encuentran contiguos al tanque de agua

2. Falta instalar tapa de alfajor al interior del foso de ascensores. 3. El guarda escobas en la zonas contra el patio tiene una pieza en gres, siendo el resto en madera; 5. Ondulaciones en techos de todos los pisos en la zona de puntos fijos; 6. Se presenta filtración en varias cajas de acometida del agua localizadas en los puntos fijos; 7. Falta cambiar algunas baldosas de las escaleras del punto fijo localizadas en varios pisos; 8. Se presentan fallas de remate alrededor de marcos de puertas de acceso, 11. Falta remates en bordes de ventana; 12. Pintura en muros del patio interior fue afectada por la pintura de las ventanas; 13. Faltan piezas de guarda escobas en algunos punto, 14. Falta señalización en cocina y baños del salón comunal. 15. Una de las ventanas del salón comunal no cierra correctamente. 16. Se presenta un desnivel en la placa de techo en el salón comunal. 17. El baño del salón comunal es muy reducido; 18. No se sello correctamente la instalación del lavamano; 19. El quejoso solicita que el piso en vinisol en el ascensor se cambie a porcelanato; 20. Falta pisa vidrio en el costado interno de la puerta de acceso a la edificación.; 21. Falta rematar filis y pintura alrededor de la caja eléctrica en el cuarto de vigilancia.; 22. Falta unificar cerradura del salón comunal; 23. El quejoso solicita que se instale pasador en la parte superior de la puerta del salón comunal; 24. Se presenta humedad en mampostería en aislamiento trasero, 25. No se estuco techo de zona de niños. 26. Se presenta aposamiento en la grama sintética en el patio ubicado en el aislamiento posterior; 27. Puertas de los depósitos se encuentran sucias y salpicadas de pintura; 28. Se presenta aposamiento de

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023


“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 3 de 42

agua en zona exterior frente a depósitos; 30. El muro posterior que separa la edificación vecina se encuentra ligeramente desplomado; 31. Falta instalar gotero en el techo ubicado sobre la zona de juegos; 32. Falta juego de niños. 33. Fisura en la el muro exterior de la edificación; 34. Falta señalización en zona de turco y sauna 35. Falta unificar color de las tomas eléctricas; 36. Falta división en la ducha del interior de la zona de turco; 37. Accesorios de los baños están sueltos, 38. Se presentan manchas en la cerámica de la zona de turco; 40. La caja del control del turco esta suelta, 41. La puerta del turco no se encuentra instalada; 42. Se presentan fisuras en piso de concreto, 43. Algunos tubos de las lámparas fluorescentes en parqueadero y sótano, 44. No existen parqueaderos de bicicletas. 45. No existen parqueaderos de minusválidos; 46. Faltan dilataciones contra el muro de la rampa; 47. Zona verde sobre la acera no tiene césped; 48. El bordillo de la jardinera tiene manchas de mortero y algunos ladrillos sueltos; 49. Aposamiento de agua en la vía en frente de la edificación; 50. Se debe desinstalar la acometida temporal de agua y resamar la zona afectado. 51. Falta instalar un ladrillo en la fachada principal de la edificación; 52. El pañete del alero oriental de la fachada se encuentra desportillado; 53. Falta hacer gotero en voladizo de entrada a la edificación; 54. Desfogues de la fachada se encuentran desalineados; 55. Falta terminar el pañete de la culata contra el edificio vecino; 56. Falta hilada de canto en la ventana correspondiente al turco; 57. Estructura metálica en fachada presenta problemas de pintura; 58. Falta sellar algunas ventanas; 59. Según el quejoso debe aumentar la iluminación en escalera de sótanos; 60. Los filos de las escaleras se encuentran desportillados; 61. Los acabados en el cuarto de bombas vienen siendo reparados por el enajenador. 63. No hay señalización en el cuarto de basuras; 64. No se puede asegurar la puerta del depósito; 65. Se presentan filtraciones perimetrales en el sótano; 66. No hay medidores de energía; 69. No hay suficiente capacidad para el tanque de reserva de agua, y dicho tanque no se ha sido certificado sobre su limpieza y desinfección; 72. Se encuentra filtración producida por la motobomba, 73. Falta puerta en el tanque de agua; 74. Marcación de los parqueaderos se encuentra borroso, 75. Según el quejoso existen problemas con la construcción del foso de ascensores. 76. No hay topes en puertas el salón comunal y gimnasio; 77. El vidrio del gimnasio está roto.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA**, con NIT. 900.188.121-5 Representada Legalmente por la señora **SORAYA DIAZ RAMIREZ** o quien haga sus veces, para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.”

Que en contra de la **Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012** “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”, no se interpuso recurso alguno, por lo tanto, quedó **debidamente ejecutoriada a partir del día catorce (14) de febrero de 2013**, según constancia de ejecutoria que obra a folio 78 del expediente.

Que conforme a las funciones de seguimiento al cumplimiento de las ordenes impuestas, mediante radicado No. 2-2015-17462 del 20 de septiembre de 2015, este Despacho requirió a la sociedad sancionada **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, para que informara lo correspondiente al cumplimiento de la orden de hacer dada en la **Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012**; sin observar respuesta que repose en el expediente al respecto. (fls 91-92) 

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 4 de 42

Que mediante radicados Nos. 1-2016-66575 y 1-2016-66577 del 19 de septiembre de 2016, se comunicó tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, que el día 6 de octubre de 2016 a la 09:30 pm., se practicaría visita de carácter técnico al inmueble objeto de investigación con el fin de verificar el cumplimiento de la orden impuesta en la **Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*. (fl. 93-96)

Que los citados radicados Nos. 1-2016-66575 y 1-2016-66577, fueron entregados el 21 de septiembre de 2016 a la parte quejosa y 30 de septiembre de 2016 a la sociedad enajenadora **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, tal y como se observó a folios 94 y 95 del expediente.

Que el día el día 6 de octubre de 2016, se adelantó visita técnica a las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO LAS MARIAS II – P.H.**, con el fin de verificar los hechos materia de la orden, asistiendo por parte de la copropiedad la señora MARLENY SILVA RINCON en calidad de Administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO LAS MARIAS II – P.H** y por la parte sancionada no se contó con representación alguna; las conclusiones de dicha diligencia se encuentran plasmadas en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1076 del 6 de octubre de 2016, que reza:

“HALLAZGOS

1. *SISTEMA DE PARARRAYOS NO FUE INSTALADO, AL IGUAL QUE LA ANTENA COMUNAL Y SUS ACOMETIDAS INDIVIDUALES*

Se observa que este hecho *persiste*, no se evidencia en la cubierta terminales del sistema pararrayos

3. *EL GUARDA ESCOBAS EN LA ZONAS CONTRA EL PATIO TIENE UNA PIEZA EN GRES, SIENDO EL RESTO EN MADERA;*

Se observa que este hecho *persiste*,

5. *ONDULACIONES EN TECHOS DE TODOS LOS PISOS EN LA ZONA DE PUNTOS FIJOS*

Se evidencia que este hecho *persiste*

6. *SE PRESENTA FILTRACIÓN EN VARIAS CAJAS DE ACOMETIDA DEL AGUA LOCALIZADAS EN LOS PUNTOS FIJOS;*

Se evidencia que este hecho *no persiste.*, fue subsanado por la copropiedad.

7. *FALTA CAMBIAR ALGUNAS BALDOSAS DE LAS ESCALERAS DEL PUNTO FIJO LOCALIZADAS EN VARIOS PISOS*

Se evidencia que este hecho *persiste*,

8. *SE PRESENTAN FALLAS DE REMATE ALREDEDOR DE MARCOS DE PUERTAS DE ACCESO*

Se evidencia que este hecho *no persiste.*, fue subsanado por la copropiedad.

11. *FALTA REMATES EN BORDES DE VENTANA*

Se evidencia que este hecho *no persiste.*, fue subsanado por el enajenador, según indica la copropiedad.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 5 de 42

12. *PINTURA EN MUROS DEL PATIO INTERIOR FUE AFECTADA POR LA PINTURA DE LAS VENTANAS*

Se observa que este hecho *persiste*,

13. *FALTAN PIEZAS DE GUARDA ESCOBAS EN ALGUNOS PUNTOS,*

Se evidencia que este hecho *no persiste.*, fue subsanado por la copropiedad.

14. *FALTA SEÑALIZACIÓN EN COCINA Y BAÑOS DEL SALÓN COMUNAL.*

Se evidencia que este hecho *no persiste.*, fue subsanado por la copropiedad.

15. *UNA DE LAS VENTANAS DEL SALÓN COMUNAL NO CIERRA CORRECTAMENTE*

Se observa que este hecho *persiste*,

16. *SE PRESENTA UN DESNIVEL EN LA PLACA DE TECHO EN EL SALÓN COMUNAL*

Se observa que este hecho *persiste*,

17. *EL BAÑO DEL SALÓN COMUNAL ES MUY REDUCIDO*

Se observa que este hecho *persiste*,

18. *NO SE SELLÓ CORRECTAMENTE LA INSTALACIÓN DEL LAVAMANOS;*

Se evidencia que este hecho *no persiste.*, fue subsanado por la copropiedad.

19. *EL QUEJOSO SOLICITA QUE EL PISO EN VINISOL EN EL ASCENSOR SE CAMBIE A PORCELANATO*

Se observa que este hecho *persiste*, sin embargo hecho no se puede catalogar como desmejoramiento

20. *FALTA PISA VIDRIO EN EL COSTADO INTERNO DE LA PUERTA DE ACCESO A LA EDIFICACIÓN.*

Se evidencia que este hecho *no persiste.*, fue subsanado por la copropiedad.


21. *FALTA REMATAR FILOS Y PINTURA ALREDEDOR DE LA CAJA ELÉCTRICA EN EL CUARTO DE VIGILANCIA.*

Se evidencia que este hecho *no persiste.*, fue subsanado por la copropiedad.

22. *FALTA UNIFICAR CERRADURA DEL SALÓN COMUNAL;*

Se evidencia que este hecho *no persiste.*, fue subsanado por la copropiedad.

23. *EL QUEJOSO SOLICITA QUE SE INSTALE PASADOR EN LA PARTE SUPERIOR DE LA PUERTA DEL SALÓN COMUNAL*

Se evidencia que este hecho *no persiste.*, fue subsanado por la copropiedad. 

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 6 de 42

24. *SE PRESENTA HUMEDAD EN MAMPOSTERÍA EN AISLAMIENTO TRASERO*

Se observa que este hecho *persiste*,

25. *NO SE ESTUCO TECHO DE ZONA DE NIÑOS*

Se observa que este hecho *persiste*,

26. *SE PRESENTA APOZAMIENTO EN LA GRAMA SINTÉTICA EN EL PATIO UBICADO EN EL AISLAMIENTO POSTERIOR*

Se observa que este hecho *persiste*, aunque no hay grama sintética pues fue retirada por la copropiedad

27. *PUERTAS DE LOS DEPÓSITOS SE ENCUENTRAN SUCIAS Y SALPICADAS DE PINTURA*

Se observa que este hecho *persiste*,

30. *EL MURO POSTERIOR QUE SEPARA LA EDIFICACIÓN VECINA SE ENCUENTRA LIGERAMENTE DESPLOMADO*

Se observa que este hecho *persiste*,

31. *FALTA INSTALAR GOTERO EN EL TECHO UBICADO SOBRE LA ZONA DE JUEGOS*

Se observa que este hecho *persiste*,

32. *FALTA JUEGO DE NIÑOS.*

Se observa que este hecho *persiste*, la zona de juegos no fue entregada a la copropiedad. En ese lugar la misma ubico el bicicletero.

33. *FISURA EN EL MURO EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN*

Se observa que este hecho *persiste*,

34. *FALTA SEÑALIZACIÓN EN ZONA DE TURCO Y SAUNA*

Se evidencia que este hecho *no persiste.*, fue subsanado por la copropiedad.

35. *FALTA UNIFICAR COLOR DE LAS TOMAS ELÉCTRICAS*

Se observa que este hecho *persiste*,

36. *FALTA DIVISIÓN EN LA DUCHA DEL INTERIOR DE LA ZONA DE TURCO*

Se observa que este hecho *persiste*,

37. *ACCESORIOS DE LOS BAÑOS ESTÁN SUELTOS*

Se evidencia que este hecho *no persiste.*, fue subsanado por la copropiedad.

38. *SE PRESENTAN MANCHAS EN LA CERÁMICA DE LA ZONA DE TURCO*

Se observa que este hecho *persiste*,

40. *LA CAJA DEL CONTROL DEL TURCO ESTA SUELTA,*

Se observa que este hecho *persiste*,

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 7 de 42

41. *LA PUERTA DEL TURCO NO SE ENCUENTRA INSTALADA*

Se evidencia que este hecho *no persiste*., fue subsanado por la copropiedad.

42. *SE PRESENTAN FISURAS EN PISO DE CONCRETO*

Se observa que este hecho *persiste*,

43. *ALGUNOS TUBOS DE LAS LÁMPARAS FLUORESCENTES EN PARQUEADERO Y SÓTANO*

Se observa que este hecho *persiste*,

44. *NO EXISTEN PARQUEADEROS DE BICICLETAS.*

Se evidencia que este hecho *no persiste*., fue subsanado por la copropiedad. Aunque el parqueadero fue ubicado en el lugar donde estaba ubicado el juego de niños.

45. *NO EXISTEN PARQUEADEROS DE MINUSVÁLIDOS*

Se observa que este hecho *persiste*,

46. *FALTAN DILATAACIONES CONTRA EL MURO DE LA RAMPA*

Se observa que este hecho *persiste*,

47. *ZONA VERDE SOBRE LA ACERA NO TIENE CÉSPED*

Se evidencia que este ha sido *subsanado*.

48. *EL BORDILLO DE LA JARDINERA TIENE MANCHAS DE MORTERO Y ALGUNOS LADRILLOS SUELTOS*

Se evidencia que este hecho *no persiste*., fue subsanado por la copropiedad.

49. *APOZAMIENTO DE AGUA EN LA VÍA EN FRENTE DE LA EDIFICACIÓN*

Se observa que este hecho *persiste*, aunque no se evidencia apozamiento por la temporada seca, la copropiedad afirma que en temporada invernal continúan los encharcamientos.


50. *SE DEBE DESINSTALAR LA ACOMETIDA TEMPORAL DE AGUA Y RESANAR LA ZONA AFECTADO*

Se evidencia que este hecho *no persiste*., fue subsanado por el enajenador, según indica la copropiedad.

51. *FALTA INSTALAR UN LADRILLO EN LA FACHADA PRINCIPAL DE LA EDIFICACIÓN*

Se evidencia que este hecho *no persiste*., fue subsanado por el enajenador, según indica la copropiedad.

52. *EL PAÑETE DEL ALERO ORIENTAL DE LA FACHADA SE ENCUENTRA DESPORTILLADO*

Se observa que este hecho *persiste*, 

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 8 de 42

53. *FALTA HACER GOTERO EN VOLADIZO DE ENTRADA A LA EDIFICACIÓN*

Se observa que este hecho *persiste*,

54. *DESFOGUES DE LA FACHADA SE ENCUENTRAN DESALINEADOS*

Se observa que este hecho *persiste*, sin embargo no existe norma que obligue al enajenador a realizar los desfogues de cierta manera.

55. *FALTA TERMINAR EL PAÑETE DE LA CULATA CONTRA EL EDIFICIO VECINO*

Se observa que este hecho *persiste*

56. *FALTA HILADA DE CANTO EN LA VENTANA CORRESPONDIENTE AL TURCO*

Se evidencia que este ha sido *subsano*do.

57. *ESTRUCTURA METÁLICA EN FACHADA PRESENTA PROBLEMAS DE PINTURA*

Se observa que este hecho *persiste*

58. *FALTA SELLAR ALGUNAS VENTANAS*

Se observa que este hecho *persiste*

59. *SEGÚN EL QUEJOSO DEBE AUMENTAR LA ILUMINACIÓN EN ESCALERA DE SÓTANOS*

Se observa que este hecho *persiste*

60. *LOS FILOS DE LAS ESCALERAS SE ENCUENTRAN DESPORTILLADOS*

Se observa que este hecho *persiste*

61. *LOS ACABADOS EN EL CUARTO DE BOMBAS VIENEN SIENDO REPARADOS POR EL ENAJENADOR*

Se evidencia que este ha sido *subsano*do.

63. *NO HAY SEÑALIZACIÓN EN EL CUARTO DE BASURAS*

64. *NO SE PUEDE ASEGURAR LA PUERTA DEL DEPÓSITO*

Se evidencia que este ha sido *subsano*do.

65. *SE PRESENTAN FILTRACIONES PERIMETRALES EN EL SÓTANO*

Se observa que este hecho *persiste*

66. *NO HAY MEDIDORES DE ENERGÍA*

Se evidencia que este ha sido *subsano*do por el enajenador

69. *NO HAY SUFICIENTE CAPACIDAD PARA EL TANQUE DE RESERVA DE AGUA, Y DICHO TANQUE NO SE HA SIDO CERTIFICADO SOBRE SU LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN*

Se observa que este hecho *persiste*

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 9 de 42

72. *SE ENCUENTRA FILTRACIÓN PRODUCIDA POR LA MOTOBOMBA*

Se evidencia que este ha sido *subsanado* por el enajenador

73. *FALTA PUERTA EN EL TANQUE DE AGUA*

Se observa que este hecho *persiste*

74. *MARCACIÓN DE LOS PARQUEADEROS SE ENCUENTRA BORROSO*

Se evidencia que este hecho *no persiste.*, fue subsanado por la copropiedad.

75. *SEGÚN EL QUEJOSO EXISTEN PROBLEMAS CON LA CONSTRUCCIÓN DEL FOSO DE ASCENSORES*

Se evidencia que este hecho fue *subsanado*.

76. *NO HAY TOPE EN PUERTAS EL SALÓN COMUNAL Y GIMNASIO*

Se evidencia que este hecho fue *subsanado*.

77. *EL VIDRIO DEL GIMNASIO ESTÁ ROTO*

Se evidencia que este hecho fue *subsanado.*” (fls. 99-136).

Que a través de radicado No. 2-2018-14805 del 9 de abril de 2018 entregado mediante Guía No. YG188736016CO el 11 de abril de 2018, de conformidad con el artículo 7 del Decreto 419 de 2008 y en garantía del derecho a la defensa y debido proceso contenido en el artículo 29 de la Constitución Política, esta Subdirección corrió traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 16-1076 del 20 de octubre de 2016 a la sociedad enajenadora **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**. (fls. 140-141)

Que, no observándose en el plenario respuesta al precitado traslado, el Despacho mediante memorando No. 3-2018-03938 del 30 de julio de 2018, remitió el expediente del asunto al grupo de apoyo técnico de esta Secretaría, para que se programare visita de carácter técnico al inmueble objeto de investigación, esto en razón a que la enajenadora no ha acreditado el cumplimiento de lo ordenado en la Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012. (fls. 142-143)

Que, de acuerdo con lo anterior, este Despacho programó nueva visita técnica al proyecto **EDIFICIO LAS MARIAS II – P.H.**, el día 31 de octubre de 2018, previa comunicación a la sociedad enajenadora mediante radicado No. 2-2018-49800 del 17 de octubre de 2018 (fls. 144-145), con el fin de verificar los avances de obras referentes a los hechos materia de la orden dada en la Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012, para dicha visita no se contó con representación alguna por la parte enajenadora, solo se contó con la asistencia de la señora MARLENY SILVA RINCON quien actuó en su calidad de Administradora del proyecto de vivienda.

Que, posteriormente esta Subdirección, dentro de sus funciones encaminadas al seguimiento de la orden de hacer en la Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012 impuesta contra la sociedad enajenadora **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS** ✓

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 10 de 42

- **EN LIQUIDACION**), se realizó visita de carácter técnico al inmueble objeto de investigación el día 23 de abril de 2019, dicha diligencia se realizó con la presencia de la señora MARLENY SILVA RINCON quien actuó en su calidad de Administradora del proyecto de vivienda, sin contar con asistencia en representación de la enajenadora (fl. 147); las conclusiones de dicha diligencia se encuentran plasmadas en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-447 del 16 de mayo de 2019, que reza:

“HALLAZGOS

Se procede a la verificación de los hechos descritos en el artículo segundo de la resolución 3125 del 17 de diciembre de 2012 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, señalaron:

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA, con NIT. 900.188.121-5 representada legalmente por la señora SORAYA DÍAZ RAMÍREZ o quien haga sus veces., para que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos:

- 1. Sistema de pararrayos no fue instalado, al igual que la antena comunal y sus acometidas individuales*
- 4. La totalidad de las Cajas eléctricas están sueltas y con cableado en desorden*
- 10. Según el quejoso se han presentado cortos en el fluido eléctrico*
- 29. Las rosetas en el patio ubicado en el aislamiento posterior se encuentran según el quejoso muy bajas*
- 39. El cableado de la maquinaria de la zona de turco se encuentra sin protección*
- 62. El quejoso requiere más sensores para iluminación en el sótano de parqueaderos*
- 67. Los tableros de energía se encuentran sin marcar*
- 68. Se solicita que el citofono quede independiente eléctricamente de las áreas comunes*
- 70. Falta verificar la existencia de un interruptor de luz para la iluminación del tanque de agua y la retirada de algunos cables en techo.*
- 71. El cableado del cuarto de máquinas debe estar canalizado*
- 74. Los medidores eléctricos se encuentran contiguos al tanque de agua*

Al respecto la Secretaría de Hábitat solicita que sea aportado al expediente el Certificado de Conformidad de Instalaciones Eléctricas con base a lo establecido en el Artículo 45.2. Del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.

- 1. Sistema de pararrayos no fue instalado, al igual que la antena comunal y sus acometidas individuales*
- 4. La totalidad de las Cajas eléctricas están sueltas y con cableado en desorden*
- 10. Según el quejoso se han presentado cortos en el fluido eléctrico*
- 29. Las rosetas en el patio ubicado en el aislamiento posterior se encuentran según el quejoso muy bajas*
- 39. El cableado de la maquinaria de la zona de turco se encuentra sin protección*
- 62. El quejoso requiere más sensores para iluminación en el sótano de parqueaderos*
- 67. Los tableros de energía se encuentran sin marcar*
- 68. Se solicita que el citofono quede independiente eléctricamente de las áreas comunes*
- 70. Falta verificar la existencia de un interruptor de luz para la iluminación del tanque de agua y la retirada de algunos cables en techo.*
- 71. El cableado del cuarto de máquinas debe estar canalizado*
- 74. Los medidores eléctricos se encuentran contiguos al tanque de agua*

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 11 de 42

2. Falta instalar tapa de alfajor al interior del foso de ascensores. 3. El guarda escobas en la zonas contra el patio tiene una pieza en gres, siendo el resto en madera; 5. Ondulaciones en techos de todos los pisos en la zona de puntos fijos; 6. Se presenta filtración en varias cajas de acometida del agua localizadas en los puntos fijos; 7. Falta cambiar algunas baldosas de las escaleras del punto fijo localizadas en varios pisos; 8. Se presentan fallas de remate alrededor de marcos de puertas de acceso, 11. Falta remates en bordes de ventana; 12. Pintura en muros del patio interior fue afectada por la pintura de las ventanas; 13. Faltan piezas de guarda escobas en algunos punto, 14. Falta señalización en cocina y baños del salón comunal. 15. Una de las ventanas del salón comunal no cierra correctamente. 16. Se presenta un desnivel en la placa de techo en el salón comunal. 17. El baño del salón comunal es muy reducido; 18. No se sello correctamente la instalación del lavamano; 19. El quejoso solicita que el piso en vinisol en el ascensor se cambie a porcelanato; 20. Falta pisa vidrio en el costado interno de la puerta de acceso a la edificación.; 21. Falta rematar filos y pintura alrededor de la caja eléctrica en el cuarto de vigilancia.; 22. Falta unificar cerradura del salón comunal; 23. El quejoso solicita que se instale pasador en la parte superior de la puerta del salón comunal; 24. Se presenta humedad en mampostería en aislamiento trasero, 25. No se estuco techo de zona de niños. 26. Se presenta aposamiento en la grama sintética en el patio ubicado en el aislamiento posterior; 27. Puertas de los depósitos se encuentran sucias y salpicadas de pintura; 28. Se presenta aposamiento de agua en zona exterior frente a depósitos; 30. El muro posterior que separa la edificación vecina se encuentra ligeramente desplomado; 31. Falta instalar gotero en el techo ubicado sobre la zona de juegos; 32. Falta juego de niños. 33. Fisura en la el muro exterior de la edificación; 34. Falta señalización en zona de turco y sauna 35. Falta unificar color de las tomas eléctricas; 36. Falta división en la ducha del interior de la zona de turco; 37. Accesorios de los baños están sueltos, 38. Se presentan manchas en la cerámica de la zona de turco; 40. La caja del control del turco esta suelta, 41. La puerta del turco no se encuentra instalada; 42. Se presentan fisuras en piso de concreto, 43. Algunos tubos de las lámparas fluorescentes en parqueadero y sótano, 44. No existen parqueaderos de bicicletas. 45. No existen parqueaderos de minusválidos; 46. Faltan dilataciones contra el muro de la rampa; 47. Zona verde sobre la acera no tiene césped; 48. El bordillo de la jardinera tiene manchas de mortero y algunos ladrillos sueltos; 49. Aposamiento de agua en la vía en frente de la edificación; 50. Se debe desinstalar la acometida temporal de agua y resanar la zona afectado. 51. Falta instalar un ladrillo en la fachada principal de la edificación; 52. El pañete del alero oriental de la fachada se encuentra desportillado; 53. Falta hacer gotero en voladizo de entrada a la edificación; 54. Desfogues de la fachada se encuentran desalineados; 55. Falta terminar el pañete de la culata contra el edificio vecino; 56. Falta hilada de canto en la ventana correspondiente al turco; 57. Estructura metálica en fachada presenta problemas de pintura; 58. Falta sellar algunas ventanas; 59. Según el quejoso debe aumentar la iluminación en escalera de sótanos; 60. Los filos de las escaleras se encuentran desportillados; 61. Los acabados en el cuarto de bombas vienen siendo reparados por el enajenador.

63. No hay señalización en el cuarto de basuras; 64. No se puede asegurar la puerta del depósito; 65. Se presentan filtraciones perimetrales en el sótano; 66. No hay medidores de energía; 69. No hay suficiente capacidad para el tanque de reserva de agua, y dicho tanque no se ha sido certificado sobre su limpieza y desinfección; 72. Se encuentra filtración producida por la motobomba, 73. Falta puerta en el tanque de agua; 74. Marcación de los parqueaderos se encuentra borroso, 75. Según el quejoso existen problemas con la construcción del foso de ascensores. 76. No hay topes en puertas el salón comunal y gimnasio; 77. El vidrio del gimnasio está roto.

1. Sistema de pararrayos no fue instalado, al igual que la antena comunal y sus acometidas individuales.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 12 de 42

La administración del edificio las marías II manifiesta que el enajenador a la fecha no ha tomado cartas en el asunto, y esto les ha ocasionado inconvenientes con los electrodomésticos debido a las fuertes tormentas eléctricas.

Se evidencia que este hecho no fue subsanado por el enajenador, por lo anterior el HECHO PERSISTE.

4. La totalidad de las Cajas eléctricas están sueltas y con cableado en desorden.

La copropiedad manifiesta que ellos por su propia cuenta realizaron los respectivos arreglos (imagen No 2), para evitar que estos se deterioraran mas y por ende el perjuicio les traería más detrimentos por la negligencia del enajenador.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad, por lo anterior el HECHO NO PERSISTE

10. Según el quejoso se han presentado cortos en el fluido eléctrico:

La representante de la copropiedad Marleny Silva Rincón manifiesta que a pesar de los requerimientos realizados al enajenador este hizo caso omiso a las peticiones y ellos asumieron los costos para arreglar esta falencia que presentaba el edificio.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad, por lo anterior el HECHO NO PERSISTE

29. Las rosetas en el patio ubicado en el aislamiento posterior se encuentran según el quejoso muy bajas.

Durante el recorrido se observan que las rosetas instaladas en el patio posterior quedaron ubicadas muy bajas y esto puede ocasionar accidentes con los copropietarios especialmente los niños.

Se evidencia que este hecho no fue subsanado por el enajenador, por lo anterior el HECHO PERSISTE.

39. El cableado de la maquinaria de la zona de turco se encuentra sin protección.

En la inspección técnica del inmueble de la referencia se evidencia que en la zona de turco se encuentra un cable colgando para lo que la administradora manifiesta que esto puede ocasionar accidentes graves ya que está ubicado en una zona húmeda. Imagen No 5

Se evidencia que este hecho no fue subsanado por el enajenador, por lo anterior el HECHO PERSISTE.

62.El quejoso requiere más sensores para iluminación en el sótano de parqueaderos.

Durante el recorrido se evidencia la carencia de luz en algunos puntos del sótano, a pesar de que la copropiedad a mejorado por su cuenta esta falencia debido a la negligencia por parte de la sociedad enajenadora.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 13 de 42

Se evidencia que este hecho no fue subsanado por el enajenador, y a pesar de la intervención por la copropiedad se evidencia que el HECHO PERSISTE.

67. Los tableros de energía se encuentran sin marcar.

En la inspección se observan que los tableros eléctricos fueron marcados por la copropiedad de manera manual y esta intervención no garantiza la durabilidad debido a que se realizó en papel y pegado artesanal.

Se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad; por lo anterior y teniendo en cuenta que no es una solución definitiva se evidencia que el HECHO PERSISTE.

68. Se solicita que el citófono quede independiente eléctricamente de las áreas comunes.

La administración de la copropiedad manifiesta que estos arreglos los tuvieron que asumir debido a que el enajenador no aparece para realizar las reparaciones ya que los perjudicados serían los copropietarios.

Se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el HECHO NO PERSISTE.

70. Falta verificar la existencia de un interruptor de luz para la iluminación del tanque de agua y la retirada de algunos cables en techo.

La copropiedad manifiesta que tuvieron que realizar estas intervenciones por el riesgo que generan los cables expuestos además de adecuar un interruptor para el monitoreo del tanque del agua.


Se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el HECHO NO PERSISTE.

71. El cableado del cuarto de máquinas debe estar canalizado.

La señora Marleny Silva Rincón manifiesta que tuvieron que realizar estos arreglos debido al riesgo que presentaba.

Se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el HECHO NO PERSISTE.

74. Los medidores eléctricos se encuentran contiguos al tanque de agua.

En la inspección técnica del inmueble se evidencia que los contadores de energía están ubicados en la pared contigua al tanque de almacenamiento de agua potable a lo que la administración manifiesta que esto es un riesgo ya que está expuesto a mezcla de energía y agua. 

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

Pág. 14 de 42

*Se evidencia que este hecho no fue intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se evidencia que el **HECHO PERSISTE** ya que no se establece si estos diseños fueron aprobados de este modo por la empresa prestadora de energía.*

2. Falta instalar tapa de alfajor al interior del foso de ascensores.

La señora Marleny Silva Rincón administradora de la copropiedad manifiesta que tuvieron que realizar esta intervención ya que se encuentran en el proceso de certificación del ascensor y el enajenador es negligente a los requerimientos.

*Se evidencia que este hecho esta siendo intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el **HECHO PERSISTE**.*

3. El guarda escobas en la zonas contra el patio tiene una pieza en gres, siendo el resto en madera;

Este hecho no ha sido intervenido por la copropiedad y manifiestan que al enajenador se le realizaron las inquietudes por escrito y no da respuesta alguna del tema.

*Se evidencia que este hecho no ha siendo intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el **HECHO PERSISTE**.*

5. Ondulaciones en techos de todos los pisos en la zona de puntos fijos;

Durante el recorrido se evidencia en algunos tramos la existencia de esas ondulaciones, a pesar de que en algunas ocasiones la copropiedad ha realizado intervenciones por la negativa de la sociedad enajenadora para asumir las respectivas correcciones.

*Se evidencia que este hecho no ha siendo intervenido por el enajenador; a pesar de las intervenciones de la copropiedad por lo anterior se evidencia que el **HECHO PERSISTE**.*

6. Se presenta filtración en varias cajas de acometida del agua localizadas en los puntos fijos

Este hecho fue subsanado según informe de visita 16-1076

7. Falta cambiar algunas baldosas de las escaleras del punto fijo localizadas en varios pisos.

Durante la inspección técnica se evidencia que las baldosas se han tenido que remplazar en algunos tramos debido a que se han ido levantando.

*Se evidencia que este hecho no ha siendo intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el **HECHO PERSISTE**.*

8. Se presentan fallas de remate alrededor de marcos de puertas de acceso, 11. Falta remates en bordes de ventana.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 15 de 42

Estos hechos fueron subsanados según informe de visita 16-1076

12. Pintura en muros del patio interior fue afectada por la pintura de las ventanas.

En el momento de la inspección se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad

Se evidencia que este hecho ha sido intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el HECHO NO PERSISTE.

13. Faltan piezas de guarda escobas en algunos punto, 14. Falta señalización en cocina y baños del salón comunal.

Estos hechos fueron subsanados según informe de visita 16-1076

15. Una de las ventanas del salón comunal no cierra correctamente.

Se evidencia que este hecho no ha siendo intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

16. Se presenta un desnivel en la placa de techo en el salón comunal.

Se evidencia que este hecho no ha siendo intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

17. El baño del salón comunal es muy reducido.

Se evidencia que este hecho no ha siendo intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

18. No se selló correctamente la instalación del lavamanos;

Se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el HECHO NO PERSISTE.

19. El quejoso solicita que el piso en vinisol en el ascensor se cambie a porcelanato.

Se evidencia que este hecho no ha siendo intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE. Este hecho no se puede catalogar como desmejoramiento según informe de visita 16-1076

20. Falta pisa vidrio en el costado interno de la puerta de acceso a la edificación.; 21. Falta rematar filos y pintura alrededor de la caja eléctrica en el cuarto de vigilancia.; 22. Falta unificar cerradura del salón comunal

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 16 de 42

Estos hechos fueron subsanados según informe de visita 16-1076

24. Se presenta humedad en mampostería en aislamiento trasero.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

25. No se estuco techo de zona de niños

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

26. Se presenta aposamiento en la grama sintética en el patio ubicado en el aislamiento posterior.

Durante la inspección técnica en el patio trasero no se evidencia ninguna grama sintética y no se puede constatar el empozamiento que manifiesta la copropiedad.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el HECHO NO PERSISTE.

27. Puertas de los depósitos se encuentran sucias y salpicadas de pintura.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

28. Se presenta aposamiento de agua en zona exterior frente a depósitos.

En la visita de inspección técnica se evidencia existe huella de humedad en el sótano y que además la copropiedad manifiesta que es debido al empozamiento de agua.

Este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

30. El muro posterior que separa la edificación vecina se encuentra ligeramente desplomado.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

31. Falta instalar gotero en el techo ubicado sobre la zona de juegos.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 17 de 42

32. Falta juego de niños.

Se evidencia que no existe juego de niños; este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

33. Fisura en el muro exterior de la edificación.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE

34. Falta señalización en zona de turco y sauna.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076. Por lo anterior HECHO NO PERSISTE.

35. Falta unificar color de las tomas eléctricas.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

36. Falta división en la ducha del interior de la zona de turco.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

37. Accesorios de los baños están sueltos.

Se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el HECHO NO PERSISTE. según informe de visita 16-1076

38. Se presentan manchas en la cerámica de la zona de turco.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

40. La caja del control del turco esta suelta.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

41. La puerta del turco no se encuentra instalada.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076. Por lo anterior HECHO NO PERSISTE.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 18 de 42

42. Se presentan fisuras en piso de concreto.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

43. Algunos tubos de las lámparas fluorescentes en parqueadero y sótano.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad en el momento de la inspección; por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

44. No existen parqueaderos de bicicletas.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

45. No existen parqueaderos de minusválidos.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

46. Faltan dilataciones contra el muro de la rampa.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

47. Zona verde sobre la acera no tiene césped.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

48. El bordillo de la jardinera tiene manchas de mortero y algunos ladrillos sueltos.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

49. Aposamiento de agua en la vía en frente de la edificación.

En el momento de la inspección técnica no se puede evidenciar la persistencia del hecho debido a que no se ve empozamiento de agua a lo que la administración del edificio manifiesta que época de lluvia este hecho persiste perjudicando tanto los copropietarios como los transeúntes.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 19 de 42

50. Se debe desinstalar la acometida temporal de agua y resanar la zona afectado.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por el enajenador según informe de visita 16-1076, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

51. Falta instalar un ladrillo en la fachada principal de la edificación.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por el enajenador según informe de visita 16-1076, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

52. El pañete del alero oriental de la fachada se encuentra desportillado.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

53. Falta hacer gotero en voladizo de entrada a la edificación.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

54. Desfogues de la fachada se encuentran desalineados.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE. No existe norma que obligue al enajenador a realizar los desfogues de cierta manera según informe de visita 16-1076.

55. Falta terminar el pañete de la culata contra el edificio vecino.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

56. Falta hilada de canto en la ventana correspondiente al turco.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por el enajenador según informe de visita 16-1076, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

57. Estructura metálica en fachada presenta problemas de pintura.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

58. Falta sellar algunas ventanas.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 20 de 42

Se evidencia que este hecho ha sido intervenido por los propietarios del inmueble y están a la espera de ellos asumir un mantenimiento de fachada para que la falencia presentada quede subsanada; por lo anterior y teniendo en cuenta que el hecho no se ha subsanado se establece que el HECHO PERSISTE.

59. Según el quejoso debe aumentar la iluminación en escalera de sótanos.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

60. Los filos de las escaleras se encuentran desportillados.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

61. Los acabados en el cuarto de bombas vienen siendo reparados por el enajenador.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la sociedad enajenadora según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

63. No hay señalización en el cuarto de basuras.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la sociedad enajenadora según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

64. No se puede asegurar la puerta del depósito.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la sociedad enajenadora según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

65. Se presentan filtraciones perimetrales en el sótano.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

66. No hay medidores de energía.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la sociedad enajenadora según informe de visita 16-1076; Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

69. No hay suficiente capacidad para el tanque de reserva de agua, y dicho tanque no se ha sido certificado sobre su limpieza y desinfección.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 21 de 42

72. Se encuentra filtración producida por la motobomba.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la sociedad enajenadora según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

73. Falta puerta en el tanque de agua.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

74. Marcación de los parqueaderos se encuentra borroso.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

75. Según el quejoso existen problemas con la construcción del foso de ascensores.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la sociedad enajenadora según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

76. No hay topes en puertas el salón comunal y gimnasio.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

77. El vidrio del gimnasio está roto.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.”

Que mediante radicado No. 2-2019-27501 del 29 de mayo de 2019 – Guía No. YG229459513CO del 30 de mayo de 2019, enviado a la dirección judicial que aparece en el Registro Único Empresarial y Social (RUES) de la sociedad enajenadora **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, y en garantía al debido proceso contenido en el artículo 29 de la Constitución Política y lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015, se le corrió traslado del informe de verificación de hechos No. 19-447 del 16 de mayo de 2019 para que se pronuncie personalmente o a través de apoderado sobre el mismo. (fls.156-157)

Que a través del radicado No. 2-2021-63488 del 17 de noviembre de 2021, enviado al E. Mail de notificación judicial miguelangel_2207@hotmail.com inscrito en el Registro Único Empresarial y Social (RUES) de la sociedad enajenadora **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, y en garantía al debido proceso contenido en el artículo 29 de la Constitución Política y lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015, se le corrió traslado

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 22 de 42

del informe de verificación de hechos No. 19-447 del 16 de mayo de 2019 para su pronunciamiento al respecto, personalmente o a través de apoderado sobre el mismo. (fls.158-161)

Que mediante radicado No. 2-2022-60459 del 30 de septiembre de 2022 con planilla de entrega el 4 de octubre de 2022, este Despacho requirió nuevamente a la citada sociedad enajenadora para que informaran el cumplimiento de la orden de hacer dada en la Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012, respecto de la cual a la fecha no ha acreditado la subsanación definitiva de los hechos objeto de la orden de hacer. (fls 166-169)

Que así también, el Despacho requirió a la parte quejosa, con oficio radicado No. 2-2022-60460 del 30 de septiembre de 2022 para que informaran el cumplimiento de la orden de hacer por parte de la sociedad enajenadora, dada en la Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012, respecto de la cual a la fecha no ha acreditado la subsanación definitiva de los hechos objeto de la orden de hacer; dicho requerimiento según causales de devolución “Desconocido” no fue entregado por lo que este fue publicado en la página web de esta Secretaría el día 24 de octubre de 2022, de conformidad con lo señalado en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011. (fls 170-174)

Que, de acuerdo con lo anterior, esta Subdirección procede a determinar si resulta procedente la imposición de multas sucesivas en el caso presente, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, previo lo siguiente:

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Debe esta Subdirección partir 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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce respecto de las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito Capital, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley.

Bajo este entendido, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece que los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces; así las cosas, en el ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012 (fls. 66-77) a la sociedad **EDIFICIO LAS MARIAS II – P.H.**, consistente en multa y orden de hacer la cual debe ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de este.

Ahora bien, señala el artículo 16 del Decreto 572 de 2015 señala que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantara el **SEGUIMIENTO A LA ORDEN** para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 23 de 42

Visto lo anterior, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a las personas o entidades que **incumplan las órdenes** o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968.

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el análisis de las actuaciones adelantadas, así como de los elementos probatorios recaudados, en cuanto a los hechos objeto de la orden hacer referentes a la **Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012**.

1. ANALISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que:

1.1 Mediante radicado No. 2-2015-17462 del 20 de septiembre de 2015, este Despacho requirió a la sociedad sancionada **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, para que informara lo correspondiente al cumplimiento de la orden de hacer dada en la **Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012**, sin observar respuesta que repose en el expediente al respecto (fls 91-92), de manera que no se observan elementos probatorios aportados por la investigada a partir de la comunicación de los citados comunicados, con el propósito de demostrar la subsanación de los hechos o su ausencia de responsabilidad respecto a la ocurrencia de los mismo, que requieran ser analizados por parte de esta autoridad administrativa.

Por lo anterior, el Despacho a través de los radicados Nos. 1-2016-66575 y 1-2016-66577 del 19 de septiembre de 2016, se comunicó tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora, que el día 6 de octubre de 2016 a la 09:30 pm., se practicaría visita de carácter técnico al inmueble objeto de investigación con el fin de verificar el cumplimiento de la orden impuesta en la **Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012**.

Adelantada visita técnica, a las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO LAS MARIAS II – P.H.**, se verificó que a dicha diligencia solo asistió la Administradora del citado proyecto, pues por la parte sancionada, no se contó con representación alguna; así las conclusiones de dicha diligencia fueron plasmadas en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1076 del 6 de octubre de 2016, señalaron que los hechos: 1, 3, 5, 7, 12, 15, 16, 17, 19, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 38, 40, 42, 43, 45, 46, 49, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 65, 69 y 73 persisten.

Con radicado No. 2-2018-14805 del 9 de abril de 2018 entregado mediante Guía No. YG188736016CO el 11 de abril de 2018, esta Subdirección corrió traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 16-1076 del 20 de octubre de 2016 a la sociedad enajenadora **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, del cual no se observó su respuesta en la documentan del expediente.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 24 de 42

Ahora bien, dentro de las funciones de esta Secretaría encaminadas al seguimiento del cumplimiento de la orden de hacer dada en la Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012 a la sociedad enajenadora **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, se realizó visita de carácter técnico al inmueble objeto de investigación el día 23 de abril de 2019, a dicha diligencia solo asistió la Administradora del proyecto de vivienda, (fl. 147); las conclusiones de dicha visita técnica se plasmaron en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-447 del 16 de mayo de 2019, así:

“HALLAZGOS

Se procede a la verificación de los hechos descritos en el artículo segundo de la resolución 3125 del 17 de diciembre de 2012 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, señalaron:

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA, con NIT. 900.188.121-5 representada legalmente por la señora SORAYA DIAZ RAMIREZ o quien haga sus veces., para que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos:

- 1. Sistema de pararrayos no fue instalado, al igual que la antena comunal y sus acometidas individuales*
- 4. La totalidad de las Cajas eléctricas están sueltas y con cableado en desorden*
- 10. Según el quejoso se han presentado cortos en el fluido eléctrico*
- 29. Las rosetas en el patio ubicado en el aislamiento posterior se encuentran según el quejoso muy bajas*
- 39. El cableado de la maquinaria de la zona de turco se encuentra sin protección*
- 62. El quejoso requiere más sensores para iluminación en el sótano de parqueaderos*
- 67. Los tableros de energía se encuentran sin marcar*
- 68. Se solicita que el citofono quede independiente eléctricamente de las áreas comunes*
- 70. Falta verificar la existencia de un interruptor de luz para la iluminación del tanque de agua y la retirada de algunos cables en techo.*
- 71. El cableado del cuarto de máquinas debe estar canalizado*
- 74. Los medidores eléctricos se encuentran contiguos al tanque de agua*

Al respecto la Secretaría de Hábitat solicita que sea aportado al expediente el Certificado de Conformidad de Instalaciones Eléctricas con base a lo establecido en el Artículo 45.2. Del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.

- 1. Sistema de pararrayos no fue instalado, al igual que la antena comunal y sus acometidas individuales*
- 4. La totalidad de las Cajas eléctricas están sueltas y con cableado en desorden*
- 10. Según el quejoso se han presentado cortos en el fluido eléctrico*
- 29. Las rosetas en el patio ubicado en el aislamiento posterior se encuentran según el quejoso muy bajas*
- 39. El cableado de la maquinaria de la zona de turco se encuentra sin protección*
- 62. El quejoso requiere más sensores para iluminación en el sótano de parqueaderos*
- 67. Los tableros de energía se encuentran sin marcar*
- 68. Se solicita que el citofono quede independiente eléctricamente de las áreas comunes*
- 70. Falta verificar la existencia de un interruptor de luz para la iluminación del tanque de agua y la retirada de algunos cables en techo.*
- 71. El cableado del cuarto de máquinas debe estar canalizado*
- 74. Los medidores eléctricos se encuentran contiguos al tanque de agua*

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 25 de 42

2. Falta instalar tapa de alfajor al interior del foso de ascensores. 3. El guarda escobas en la zonas contra el patio tiene una pieza en gres, siendo el resto en madera; 5. Ondulaciones en techos de todos los pisos en la zona de puntos fijos; 6. Se presenta filtración en varias cajas de acometida del agua localizadas en los puntos fijos; 7. Falta cambiar algunas baldosas de las escaleras del punto fijo localizadas en varios pisos; 8. Se presentan fallas de remate alrededor de marcos de puertas de acceso. 11. Falta remates en bordes de ventana; 12. Pintura en muros del patio interior fue afectada por la pintura de las ventanas; 13. Faltan piezas de guarda escobas en algunos punto, 14. Falta señalización en cocina y baños del salón comunal. 15. Una de las ventanas del salón comunal no cierra correctamente. 16. Se presenta un desnivel en la placa de techo en el salón comunal. 17. El baño del salón comunal es muy reducido; 18. No se sello correctamente la instalación del lavamano; 19. El quejoso solicita que el piso en vinisol en el ascensor se cambie a porcelanato; 20. Falta pisa vidrio en el costado interno de la puerta de acceso a la edificación.; 21. Falta rematar filos y pintura alrededor de la caja eléctrica en el cuarto de vigilancia.; 22. Falta unificar cerradura del salón comunal; 23. El quejoso solicita que se instale pasador en la parte superior de la puerta del salón comunal; 24. Se presenta humedad en mampostería en aislamiento trasero, 25. No se estuco techo de zona de niños. 26. Se presenta aposamiento en la grama sintética en el patio ubicado en el aislamiento posterior; 27. Puertas de los depósitos se encuentran sucias y salpicadas de pintura; 28. Se presenta aposamiento de agua en zona exterior frente a depósitos; 30. El muro posterior que separa la edificación vecina se encuentra ligeramente desplomado; 31. Falta instalar gotero en el techo ubicado sobre la zona de juegos; 32. Falta juego de niños. 33. Fisura en la el muro exterior de la edificación; 34. Falta señalización en zona de turco y sauna 35. Falta unificar color de las tomas eléctricas; 36. Falta división en la ducha del interior de la zona de turco; 37. Accesorios de los baños están sueltos, 38. Se presentan manchas en la cerámica de la zona de turco; 40. La caja del control del turco esta suelta, 41. La puerta del turco no se encuentra instalada; 42. Se presentan fisuras en piso de concreto, 43. Algunos tubos de las lámparas fluorescentes en parqueadero y sótano, 44. No existen parqueaderos de bicicletas. 45. No existen parqueaderos de minusválidos; 46. Faltan dilataciones contra el muro de la rampa; 47. Zona verde sobre la acera no tiene césped; 48. El bordillo de la jardinera tiene manchas de mortero y algunos ladrillos sueltos; 49. Aposamiento de agua en la vía en frente de la edificación; 50. Se debe desinstalar la acometida temporal de agua y resanar la zona afectado. 51. Falta instalar un ladrillo en la fachada principal de la edificación; 52. El pañete del alero oriental de la fachada se encuentra desportillado; 53. Falta hacer gotero en voladizo de entrada a la edificación; 54. Desfogues de la fachada se encuentran desalineados; 55. Falta terminar el pañete de la culata contra el edificio vecino; 56. Falta hilada de canto en la ventana correspondiente al turco; 57. Estructura metálica en fachada presenta problemas de pintura; 58. Falta sellar algunas ventanas; 59. Según el quejoso debe aumentar la iluminación en escalera de sótanos; 60. Los filos de las escaleras se encuentran desportillados; 61. Los acabados en el cuarto de bombas vienen siendo reparados por el enajenador.

63. No hay señalización en el cuarto de basuras; 64. No se puede asegurar la puerta del depósito; 65. Se presentan filtraciones perimetrales en el sótano; 66. No hay medidores de energía; 69. No hay suficiente capacidad para el tanque de reserva de agua, y dicho tanque no se ha sido certificado sobre su limpieza y desinfección; 72. Se encuentra filtración producida por la motobomba, 73. Falta puerta en el tanque de agua; 74. Marcación de los parqueaderos se encuentra borroso, 75. Según el quejoso existen problemas con la construcción del foso de ascensores. 76. No hay topes en puertas el salón comunal y gimnasio; 77. El vidrio del gimnasio está roto.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 26 de 42

1. Sistema de pararrayos no fue instalado, al igual que la antena comunal y sus acometidas individuales.

La administración del edificio las marías II manifiesta que el enajenador a la fecha no ha tomado cartas en el asunto, y esto les ha ocasionado inconvenientes con los electrodomésticos debido a las fuertes tormentas eléctricas.

Se evidencia que este hecho no fue subsanado por el enajenador, por lo anterior el HECHO PERSISTE.

4. La totalidad de las Cajas eléctricas están sueltas y con cableado en desorden.

La copropiedad manifiesta que ellos por su propia cuenta realizaron los respectivos arreglos (imagen No 2), para evitar que estos se deterioraran mas y por ende el perjuicio les traería más detrimentos por la negligencia del enajenador.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad, por lo anterior el HECHO NO PERSISTE

10. Según el quejoso se han presentado cortos en el fluido eléctrico:

La representante de la copropiedad Marleny Silva Rincón manifiesta que a pesar de los requerimientos realizados al enajenador este hizo caso omiso a las peticiones y ellos asumieron los costos para arreglar esta falencia que presentaba el edificio.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad, por lo anterior el HECHO NO PERSISTE

29. Las rosetas en el patio ubicado en el aislamiento posterior se encuentran según el quejoso muy bajas.

Durante el recorrido se observan que las rosetas instaladas en el patio posterior quedaron ubicadas muy bajas y esto puede ocasionar accidentes con los copropietarios especialmente los niños.

Se evidencia que este hecho no fue subsanado por el enajenador, por lo anterior el HECHO PERSISTE.

39. El cableado de la maquinaria de la zona de turco se encuentra sin protección.

En la inspección técnica del inmueble de la referencia se evidencia que en la zona de turco se encuentra un cable colgando para lo que la administradora manifiesta que esto puede ocasionar accidentes graves ya que está ubicado en una zona húmeda. Imagen No 5

Se evidencia que este hecho no fue subsanado por el enajenador, por lo anterior el HECHO PERSISTE.

62.El quejoso requiere más sensores para iluminación en el sótano de parqueaderos.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 27 de 42

Durante el recorrido se evidencia la carencia de luz en algunos puntos del sótano, a pesar de que la copropiedad a mejorado por su cuenta esta falencia debido a la negligencia por parte de la sociedad enajenadora.

Se evidencia que este hecho no fue subsanado por el enajenador, y a pesar de la intervención por la copropiedad se evidencia que el HECHO PERSISTE.

67. Los tableros de energía se encuentran sin marcar.

En la inspección se observan que los tableros eléctricos fueron marcados por la copropiedad de manera manual y esta intervención no garantiza la durabilidad debido a que se realizó en papel y pegado artesanal.

Se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad; por lo anterior y teniendo en cuenta que no es una solución definitiva se evidencia que el HECHO PERSISTE.

68. Se solicita que el citófono quede independiente eléctricamente de las áreas comunes.

La administración de la copropiedad manifiesta que estos arreglos los tuvieron que asumir debido a que el enajenador no aparece para realizar las reparaciones ya que los perjudicados serían los copropietarios.

Se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el HECHO NO PERSISTE.

70. Falta verificar la existencia de un interruptor de luz para la iluminación del tanque de agua y la retirada de algunos cables en techo.

La copropiedad manifiesta que tuvieron que realizar estas intervenciones por el riesgo que generan los cables expuestos además de adecuar un interruptor para el monitoreo del tanque del agua.

Se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el HECHO NO PERSISTE.

71. El cableado del cuarto de máquinas debe estar canalizado.

La señora Marleny Silva Rincón manifiesta que tuvieron que realizar estos arreglos debido al riesgo que presentaba.

Se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el HECHO NO PERSISTE.

74. Los medidores eléctricos se encuentran contiguos al tanque de agua.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 28 de 42

En la inspección técnica del inmueble se evidencia que los contadores de energía están ubicados en la pared contigua al tanque de almacenamiento de agua potable a lo que la administración manifiesta que esto es un riesgo ya que esta expuesto a mezcla de energía y agua.

*Se evidencia que este hecho no fue intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se evidencia que el **HECHO PERSISTE** ya que no se establece si estos diseños fueron aprobados de este modo por la empresa prestadora de energía.*

2. Falta instalar tapa de alfajor al interior del foso de ascensores.

La señora Marleny Silva Rincón administradora de la copropiedad manifiesta que tuvieron que realizar esta intervención ya que se encuentran en el proceso de certificación del ascensor y el enajenador es negligente a los requerimientos.

*Se evidencia que este hecho esta siendo intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el **HECHO PERSISTE**.*

3. El guarda escobas en la zonas contra el patio tiene una pieza en gres, siendo el resto en madera;

Este hecho no ha sido intervenido por la copropiedad y manifiestan que al enajenador se le realizaron las inquietudes por escrito y no da respuesta alguna del tema.

*Se evidencia que este hecho no ha siendo intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el **HECHO PERSISTE**.*

5. Ondulaciones en techos de todos los pisos en la zona de puntos fijos;

Durante el recorrido se evidencia en algunos tramos la existencia de esas ondulaciones, a pesar de que en algunas ocasiones la copropiedad ha realizado intervenciones por la negativa de la sociedad enajenadora para asumir las respectivas correcciones.

*Se evidencia que este hecho no ha siendo intervenido por el enajenador; a pesar de las intervenciones de la copropiedad por lo anterior se evidencia que el **HECHO PERSISTE**.*

6. Se presenta filtración en varias cajas de acometida del agua localizadas en los puntos fijos

Este hecho fue subsanado según informe de visita 16-1076

7. Falta cambiar algunas baldosas de las escaleras del punto fijo localizadas en varios pisos.

Durante la inspección técnica se evidencia que las baldosas se han tenido que remplazar en algunos tramos debido a que se han ido levantando.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 29 de 42

*Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el **HECHO PERSISTE**.*

8. Se presentan fallas de remate alrededor de marcos de puertas de acceso, 11. Falta remates en bordes de ventana.

Estos hechos fueron subsanados según informe de visita 16-1076

12. Pintura en muros del patio interior fue afectada por la pintura de las ventanas.

En el momento de la inspección se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad

*Se evidencia que este hecho ha sido intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el **HECHO NO PERSISTE**.*

13. Faltan piezas de guarda escobas en algunos puntos, 14. Falta señalización en cocina y baños del salón comunal.

Estos hechos fueron subsanados según informe de visita 16-1076

15. Una de las ventanas del salón comunal no cierra correctamente.

*Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el **HECHO PERSISTE**.*

16. Se presenta un desnivel en la placa de techo en el salón comunal.

*Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se evidencia que el **HECHO PERSISTE**.*

17. El baño del salón comunal es muy reducido.

*Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el **HECHO PERSISTE**.*

18. No se selló correctamente la instalación del lavamanos;

*Se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el **HECHO NO PERSISTE**.*

19. El quejoso solicita que el piso en vinisol en el ascensor se cambie a porcelanato.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 30 de 42

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE. Este hecho no se puede catalogar como desmejoramiento según informe de visita 16-1076

20. Falta pisa vidrio en el costado interno de la puerta de acceso a la edificación.; 21. Falta rematar filos y pintura alrededor de la caja eléctrica en el cuarto de vigilancia.; 22. Falta unificar cerradura del salón comunal.

Estos hechos fueron subsanados según informe de visita 16-1076

24. Se presenta humedad en mampostería en aislamiento trasero.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

25. No se estuco techo de zona de niños

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

26. Se presenta aposamiento en la grama sintética en el patio ubicado en el aislamiento posterior.

Durante la inspección técnica en el patio trasero no se evidencia ninguna grama sintética y no se puede constatar el empozamiento que manifiesta la copropiedad.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el HECHO NO PERSISTE.

27. Puertas de los depósitos se encuentran sucias y salpicadas de pintura.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

28. Se presenta aposamiento de agua en zona exterior frente a depósitos.

En la visita de inspección técnica se evidencia existe huella de humedad en el sótano y que además la copropiedad manifiesta que es debido al empozamiento de agua.

Este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

30. El muro posterior que separa la edificación vecina se encuentra ligeramente desplomado.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 31 de 42

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

31. Falta instalar gotero en el techo ubicado sobre la zona de juegos.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

32. Falta juego de niños.

Se evidencia que no existe juego de niños; este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE.

33. Fisura en el muro exterior de la edificación.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se evidencia que el HECHO PERSISTE

34. Falta señalización en zona de turco y sauna.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076. Por lo anterior HECHO NO PERSISTE.

35. Falta unificar color de las tomas eléctricas.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

36. Falta división en la ducha del interior de la zona de turco.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

37. Accesorios de los baños están sueltos.

Se evidencia que este hecho fue intervenido por la copropiedad; por lo anterior se evidencia que el HECHO NO PERSISTE. según informe de visita 16-1076

38. Se presentan manchas en la cerámica de la zona de turco.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

40. La caja del control del turco esta suelta

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 32 de 42

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por el enajenador; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

41. La puerta del turco no se encuentra instalada.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076. Por lo anterior HECHO NO PERSISTE.

42. Se presentan fisuras en piso de concreto.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

43. Algunos tubos de las lámparas fluorescentes en parqueadero y sótano.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad en el momento de la inspección; por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

44. No existen parqueaderos de bicicletas.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

45. No existen parqueaderos de minusválidos.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

46. Faltan dilataciones contra el muro de la rampa.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

47. Zona verde sobre la acera no tiene césped.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

48. El bordillo de la jardinera tiene manchas de mortero y algunos ladrillos sueltos.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 33 de 42

49. Aposamiento de agua en la vía en frente de la edificación.

En el momento de la inspección técnica no se puede evidenciar la persistencia del hecho debido a que no se ve empozamiento de agua a lo que la administración del edificio manifiesta que época de lluvia este hecho persiste perjudicando tanto los copropietarios como los transeúntes.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

50. Se debe desinstalar la acometida temporal de agua y resanar la zona afectado.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por el enajenador según informe de visita 16-1076, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

51. Falta instalar un ladrillo en la fachada principal de la edificación.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por el enajenador según informe de visita 16-1076, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

52. El pañete del alero oriental de la fachada se encuentra desportillado.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

53. Falta hacer gotero en voladizo de entrada a la edificación.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE

54. Desfogues de la fachada se encuentran desalineados.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE. No existe norma que obligue al enajenador a realizar los desfogues de cierta manera según informe de visita 16-1076.

55. Falta terminar el pañete de la culata contra el edificio vecino.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

56. Falta hilada de canto en la ventana correspondiente al turco.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por el enajenador según informe de visita 16-1076, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 34 de 42

57. Estructura metálica en fachada presenta problemas de pintura.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

58. Falta sellar algunas ventanas.

Se evidencia que este hecho ha sido intervenido por los propietarios del inmueble y están a la espera de ellos asumir un mantenimiento de fachada para que la falencia presentada quede subsanada; por lo anterior y teniendo en cuenta que el hecho no se ha subsanado se establece que el HECHO PERSISTE.

59. Según el quejoso debe aumentar la iluminación en escalera de sótanos.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

60. Los filos de las escaleras se encuentran desportillados.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

61. Los acabados en el cuarto de bombas vienen siendo reparados por el enajenador.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la sociedad enajenadora según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

63. No hay señalización en el cuarto de basuras.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la sociedad enajenadora según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

64. No se puede asegurar la puerta del depósito.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la sociedad enajenadora según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

65. Se presentan filtraciones perimetrales en el sótano.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

66. No hay medidores de energía.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 35 de 42

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la sociedad enajenadora según informe de visita 16-1076; Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

69. No hay suficiente capacidad para el tanque de reserva de agua, y dicho tanque no se ha sido certificado sobre su limpieza y desinfección.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

72. Se encuentra filtración producida por la motobomba.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la sociedad enajenadora según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

73. Falta puerta en el tanque de agua.

Se evidencia que este hecho no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora; por lo anterior se establece que el HECHO PERSISTE.

74. Marcación de los parqueaderos se encuentra borroso.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

75. Según el quejoso existen problemas con la construcción del foso de ascensores.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la sociedad enajenadora según informe de visita 16-1076. Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

76. No hay topes en puertas el salón comunal y gimnasio.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.

77. El vidrio del gimnasio está roto.

Se evidencia que este hecho fue subsanado por la copropiedad según informe de visita 16-1076, Por lo anterior se establece que el HECHO NO PERSISTE.” (fls. 148-155)

Lo anterior deja en claro que los hechos "1, 29, 39, 62, 67, 74, 2, 3, 5, 7, 15, 16, 17, 19, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 38, 40, 42, 45, 46, 49, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 65, 69 y 73", no han sido subsanados por la sociedad enajenadora **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 36 de 42

Por lo tanto, esta Subdirección mediante radicado No. 2-2019-27501 del 29 de mayo de 2019 con Guía No. YG229459513CO del 30 de mayo de 2019, enviado a la dirección judicial del Registro Único Empresarial y Social (RUES) de la sociedad enajenadora, en garantía al debido proceso, se le corrió traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 19-447 del 16 de mayo de 2019, del cual no se evidenció manifestación alguna. (fls.156-157)

Posteriormente, este Despacho en vista que la sociedad enajenadora no allegó respuesta al traslado citado anteriormente, procedió nuevamente bajo radicado No. 2-2021-63488 del 17 de noviembre de 2021, enviado al E. mail de notificación judicial miguelangel_2207@hotmail.com, inscrito en el (RUES) de la sociedad enajenadora, correrle traslado del informe de verificación de hechos No. 19-447 del 16 de mayo de 2019 para que se pronuncie al respecto (fls.158-161), de lo anterior no se observó respuesta alguna que repose en el expediente.

Finalmente se observó, que frente al requerimiento con radicado No. 2-2022-60459 del 30 de septiembre de 2022 con planilla de entrega del 4 de octubre de 2022, realizado a la sociedad enajenadora **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, para que se sirviera informar el cumplimiento de la orden de hacer dada en la Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012, de este, no se evidenció pronunciamiento alguno por la enajenadora. (fls 166-169)

De lo expuesto es dable concluir que para el momento de expedición del presente acto administrativo no se logró demostrar el cumplimiento de la totalidad de las ordenes de hacer impuestas; analizadas las pruebas en conjunto el Despacho comprobó la persistencia de los hechos *“1, 29, 39, 62, 67, 74, 2, 3, 5, 7, 15, 16, 17, 19, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 38, 40, 42, 45, 46, 49, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 65, 69 y 73”* presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda denominado **EDIFICIO LAS MARIAS II – P.H.**, resultando así procedente imponer multa por incumplimiento a la orden de hacer, a la sociedad **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**.

En virtud de las consideraciones hechas este Despacho impondrá multa por incumplimiento a la orden dada en la Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* a la sociedad enajenadora **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, identificada con NIT. **900.188.121-5** representada legalmente por la señora SORAYA DIAZ RAMIREZ (o quien haga sus veces) en tanto no ha acreditado ante este Despacho la realización de la totalidad de las labores de corrección a las afectaciones existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO LAS MARIAS II – P.H.**, en los términos ya mencionados, de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

2. GRADUACION DE LA SANCIÓN.

Frente al incumplimiento de las ordenes en asuntos como el que nos ocupa, como se indicó, una es la multa producto de la investigación y otra es resultado del incumplimiento de la orden administrativa emitida por

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

Pág. 37 de 42

la autoridad correspondiente; de manera que, dada su naturaleza, no necesariamente debe existir correlación o correspondencia entre una y otra, lo cual se traduce en que en la presente actuación administrativa, estas, en la que se verifica el cumplimiento a la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012.

Para el presente caso, teniendo en cuenta que la norma indica multas sucesivas ante el incumplimiento de la orden de hacer, al haberse verificado que el sancionado no ejecuto la totalidad de las labores tendiente al cumplimiento de la orden impuesta, este Despacho impondrá multa de conformidad al artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 y en consideración a lo dispuesto en el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987.

En lo que respecta a la proporcionalidad de la sanción, la Corte Constitucional en la Sentencia C-616 del 06 de agosto de 2002, Magistrado Ponente Doctor Manuel José Cepeda Espinosa explica las tendencias que existen en nuestro país al momento de imponer las sanciones, expuestas por esta corporación de la siguiente manera:

"... En cuanto a la proporcionalidad, también se aprecia una tendencia a exigir un respeto a este principio en la imposición de sanciones administrativas. Sin embargo, se constatan diferencias relativas a los criterios para su aplicación. En este sentido, pueden ser distinguidos cuatro grupos: Primero, se observan países que establecen como elementos de la proporcionalidad la gravedad de la infracción y los daños causados, junto con el elemento subjetivo y la reincidencia.' Segundo, algunos sistemas adoptan criterios relacionados con la finalidad de estas sanciones, v.gr. que "las sanciones administrativas, a diferencia de las sanciones penales, no son concebidas como instrumentos de defensa de los valores esenciales del sistema'. Tercero, están los países en los que se tiene en cuenta principalmente la gravedad de la infracción. Por último, se observan los casos en los cuales se deja al criterio de los jueces la consideración de los parámetros de proporcionalidad en cada caso".

En el caso en concreto, se tomó en cuenta tal y como se expuso anteriormente, la gravedad de la infracción normativa, y de esta manera se estableció la proporcionalidad de esta, lo anterior sin dejar de lado que este tipo de decisiones tienen un fin ejemplarizante para las personas naturales y jurídicas que ejercen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Visto de esta manera es más que claro, que lo que pretende la Subdirección es que las sancionadas no incurran en los mismos errores y que cuando corrijan los hechos generadores de conductas infractoras de las normas de enajenación, lo hagan de una forma adecuada, con el fin de solucionarlos de manera definitiva, con productos de calidad y procurando que el propietario o quejoso satisfaga sus requerimientos de acuerdo con lo establecido en el Código de Construcción y demás normas concordantes.

Es por ello por lo que, esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto es:

A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

Pág. 38 de 42

En materia sancionatoria, no es necesario que se demuestre el daño efectivo o particular que se causó con la infracción para ejercer el poder punitivo de la Administración, por el contrario, es la puesta en peligro de los bienes jurídicos tutelados la que juega un papel fundamental en este análisis, quiere decir lo anterior que el reproche recae sobre la mera conducta, que no es otra diferente al incumplimiento de la orden impartida en el acto administrativo No. 3125 del 17 de diciembre de 2012.

Así las cosas, en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el "*cumplimiento de la legalidad*", la infracción a las ordenes impartidas mediante acto administrativo representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el "*reproche recae sobre la mera conducta*", o en otras palabras, sobre el incumplimiento del acto administrativo¹, elemento que se encuentra plenamente demostrado en la presente actuación administrativa.

Según la Corte Constitucional, "*es innegable que a través del derecho administrativo sancionador se pretende garantizar la preservación y restauración del ordenamiento jurídico, mediante la imposición de una sanción que no sólo repruebe sino que también prevenga la realización de todas aquellas conductas contrarias al mismo. Se trata, en esencia, de un poder de sanción ejercido por las autoridades administrativas que opera ante el incumplimiento de los distintos mandatos que las normas jurídicas imponen a los administrados y aún a las mismas autoridades públicas*"²

Así las cosas, a lo largo del presente acto administrativo se logró demostrar que la sociedad vulneró las obligaciones impuestas en la Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012, por lo cual es dable entonces que, frente al no cumplimiento de estos actos administrativos, el cual constituye per se una orden a la luz de lo prescrito en el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 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 y en consecuencia hay lugar a proceder con la imposición de una multa.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción por incumplimiento a la orden, el Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados (que no es otro que el cumplimiento de una orden impartida mediante acto administrativo), con la que actuó la sociedad sancionada al enfrentarse al cumplimiento de la orden de hacer, de conformidad con el artículo 50 del CPACA; advirtiendo que de las pruebas obrantes en el plenario solo se evidenció que solo un hecho fue superado.

B. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer la sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó la sociedad para dar cumplimiento al acto administrativo que impuso una orden de hacer en el proyecto de vivienda objeto de la presente actuación, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

¹ Corte Constitucional, Sentencia C-699 del 18 de noviembre de 2015.

² Corte Constitucional, sentencia C-818 del 9 de agosto de 2005.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 39 de 42

Se hace preciso señalar que el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), trae inmerso una serie de criterios para graduar la sanción, de los cuales debe tenerse en cuenta que algunos operan como agravantes, como es el caso de la reincidencia en la comisión de la infracción, mientras que otros son atenuantes, como es el caso del grado de prudencia y diligencia

Visto lo anterior, esta instancia considera que el incumplimiento en que incurrió la sociedad conlleva a la vulneración concreta de obligaciones previamente conocidas y adquiridas al momento de cobrar firmeza el acto administrativo que impuso las correspondientes ordenes de hacer. Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente investigación se evidencio que la sociedad investigada no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido la totalidad de los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes; razón por la cual no se configuro esta causal la cual pudo conllevar la imposición de una sanción menor.

3. INDEXACION DE LA MULTA A IMPONER.

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL (\$10.000) y QUINIENTOS MIL (\$500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la orden impuesta en la resolución sanción, la cual deberá ser actualizada al valor presente.

La multa se actualizará, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Conforme a lo expuesto, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que, en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat. ↴

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 40 de 42

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.” (Negritas y subrayas fuera de texto).

Para la actualización de la multa, teniendo en cuenta el inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987 se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 131,77}{(IPC-I) 0,69} = \$ 95.485.507$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a “1”) y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: <http://www.dane.gov.co/>.

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 41 de 42

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON NOVECIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS (\$1.909.710) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a NOVENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SIETE PESOS (\$95.485.507)M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Con base en los argumentos esgrimidos anteriormente, se impondrá ante el incumplimiento de la orden de hacer aquí tantas veces nombrada, multa solo del 50% de la señalada en la resolución objeto de la orden, es decir de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$265.000.00) M/CTE. debidamente indexados a la fecha de expedición de esta resolución, aplicando la fórmula antes mencionada así:

$$VP = (VH) \$265.000 \frac{(IPC-F) 131,77}{(IPC-I) 0,69} = \$ 50.607.319$$

Que, de acuerdo con lo anterior, la multa a imponer a la sociedad **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, identificada con NIT. 900.188.121-5 corresponde a CINCUENTA MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$50.607.319) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Imponer a la sociedad **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, identificada con NIT. 900.188.121-5 representada legalmente por la señora SORAYA DIAZ RAMIREZ, (o quien haga sus veces), multa de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$265.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a CINCUENTA MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$50.607.319) M/CTE., de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio a que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a la orden emitida por esta Subdirección en la Resolución No. 3125 del 17 de diciembre de 2012 “por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar “Formato de Conceptos Varios” al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la

RESOLUCIÓN No. 396 DEL 16 DE MAYO DE 2023

“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Pág. 42 de 42

Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO TERCERO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

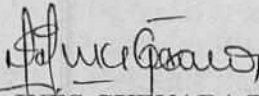
ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de esta Resolución a la sociedad **CONSTRUHABITAR CALLE 137 LTDA. (Hoy CONSTRUHABITAR EDIFICIO CALLE 137 SAS - EN LIQUIDACION)**, identificada con **NIT. 900.188.121-5** representada legalmente por la señora **SORAYA DIAZ RAMIREZ**, (o quien haga sus veces) y/o su apoderado.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta resolución al Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO LAS MARIAS II – P.H.**

ARTÍCULO SEXTO: 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 se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles 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 SEPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Alex Dixon Molina Gaviria – Abogado Contratista SIVCV.
Revisó: Jairo de Jesús Duitama Reyes – Abogado Especializado - SICV*