



Bogotá D.C.

Señor (es)  
**HABITAT URBANO S.A. EN LIQUIDACION**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
Cra 49 No. 104 B - 07  
Bogotá, D.C.

Referencia: **Aviso de Notificación**  
Tipo de acto administrativo: **Resolución 538 de 01 de junio de 2023**  
Expediente No. **1201024601-1**

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 538 de 01 de junio de 2023** proferida 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.

Por último, se informa que contra el presente acto administrativo 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.

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

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Leidy E Guacaneme Niñez - Abogada Contratista SIVCY*  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCY*  
Anexos: 7 folios

**RESOLUCIÓN No. 538 DEL 01 DE JUNIO DE 2023**

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

**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 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO**


Que en contra de la Sociedad Enajenadora **HABITAT URBANO S.A -EN LIQUIDACION** identificada con NIT. 830.127.149-6 Representada Legalmente por la señora NUBIA ELISA BOHORQUEZ LOPEZ, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantó la investigación administrativa con ocasión de la queja con radicado No. 1201024601-1 del 15 de diciembre de 2010, presentada por la señor ALVARO RIAÑO ACOSTA, en calidad de propietario del Apartamento 603 Interior 6 del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DE ALSACIA ETAPA I Y II, ubicado en la calle 12C No. 71C-60 esta ciudad, por las deficiencias constructivas presentes en las zonas privadas del mencionado inmueble.

Que una vez surtidas las actuaciones pertinentes se expidió la Resolución No. 107 del 30 de enero de 2012, *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* (folios 37-43)

Que la Resolución No. 107 de 30 de enero de 2012 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* en sus artículos Segundo y Tercero dispuso:

*“ARTÍCULO SEGUNDO: Ordenar a la Sociedad HABITAT URBANO S.A NIT: 830.127.149-6, para que dentro de los tres meses ( calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, realice los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos motivos de queja referente a filtraciones, fisuras, leves ondulaciones en las superficies de muros y techos ubicados en el sectores puntuales de sala , baño hall de alcobas y alcobas y que la parte superior del vidrio de una de las naves que integra la ventana instalada en la sala, se encuentra recortado a una altura que permite la filtración de corrientes de viento continuas , contenidos en el informe técnico de verificación de hachos No. 11-674 del 11 de febrero de 2011 ( folios 20-24) elaborado por el despacho, ello en el evento que estos no se hayan ejecutado al momento de la notificación del presente acto administrativo.*

*ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la Sociedad Enajenadora HABITAT URBANO S.A identificada con el NIT 830.127.149-6, para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.*

Que contra la Resolución No. 107 del 30 enero de 2012 *“por la cual se impone una sanción y se impone una orden”*, no se interpusieron los recursos de ley quedando debidamente ejecutoriada el 23 de marzo del 2012 (folio 49) 

**RESOLUCIÓN No. 538 DEL 01 DE JUNIO DE 2023**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

Que en ejercicio de las funciones de seguimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 107 del 30 de enero de 2012 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, este Despacho mediante oficios No. 2-2016-65365 y 2-2016-65367 del 13 de septiembre de 2016, le comunico al representante legal de la Sociedad HABITAT URBANO S.A – EN LIQUIDACION y al señor ALVARO RIAÑO ACOSTA, en su calidad de propietario del apartamento 603 interior 6 del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DE ALSACIA ETAPA I Y II, que el día 22 de septiembre de 2016 se procedería a practicar visita de carácter técnico por parte del ingeniero CAMILO ERNESTO MONTOYA CESPEDES; la misma se realizó el día estipulado en presencia de la señora PATRICIA ROJAS, en calidad de delegada del señor ALVARO RIAÑO ACOSTA, propietario del apartamento 603 interior 6 del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DE ALSACIA y del señor JEISON HERNAN MALAGON, en calidad de autorizado de la señora MONICA PERES LOPEZ, identificada con cedula de ciudadanía No. 52.841.619 y apoderada de la citada. (folios 61-63)

Que una vez practicada la mencionada diligencia, se emitió el Informe Verificación de Hechos No. 16-1002 del 28 de septiembre 2016 (folios 60-69) el cual concluyo:

*"HALLAZGOS*

*FILTRACIONES, FISURAS LEVES, ONDULACIONES EN LAS SUPERFICIES DE MUROS Y TECHOS UBUCADOS EN EL SECTOR PUNTUALES DE SALA, BAÑOS, HALL DE ALCOBAS Y QUE LA PARTE SUPERIOR DE VIDRIO DE UNA DE LAS NAVES QUE INTEGRA LA VENTANA INSTALADA EN LA SALA, SE ENCUENTRA RECORTADO A UNA ALTURA QUE PERMITE LA FILTRACION DE CORRIENTES DE VIENTO CONTINUAS.*

*Filtraciones – PERSISTE*

*Fisuras – PERSISTE*

*ONDULACIONES – persiste*

*Fisuraras y filtraciones ventana sala- PERSITE"*

Que en la garantía del debido proceso señalado en el artículo 29 de la Constitución Política y atención a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 se corrió traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 16-1002 del 28 de septiembre de 2016, a través del oficio con radicado No. 2-2017-89277 del 23 de octubre de 2017, al Representante legal de la sociedad HABITAT URBANO S.A -ENLIQUIDACION (folios 70-74). Al mismo no se efectuó ningún pronunciamiento

Que, una vez realizado el análisis respectivo de las actuaciones y pruebas obrantes en el proceso y teniendo en cuenta la no acreditación del cumplimiento de la orden impuesta, este Despacho emitió la Resolución No. 2761 del 29 de noviembre de 2017, con la cual se impuso multa a la referida enajenadora por el valor de TREITA Y NUEVE MIL PESOS (\$39.000.00) M/CTE. que indexados ascendió a CINCO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$5.507.217.00) M/CTE., sin perjuicio a que continúe la imposición de multas hasta tanto se dé cumplimiento a la orden emitida, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2 del Decreto ley 078 de 1987.

**RESOLUCIÓN No. 538 DEL 01 DE JUNIO DE 2023**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

Que continuando con las acciones de seguimiento al cumplimiento de la orden emitida por Despacho mediante radicados No. 2-2019-10606 de fecha 01 de marzo de 2019 se requirió a la Enajenadora HABITAT URBANO S.A EN LIQUIDACION identificada con Nit 830.127.149.-6 para que informara lo correspondiente al cumplimiento de la orden allí emitida, y con radicado No. 2-2019-13179 del 19 de marzo del 2019 con guía de entrega No. YG221995691CO, al propietario del apartamento 603 interior 6, ubicado en la calle 12c # 71c-60 de esta Ciudad.

Que una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *"Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat"*,
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *"Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"*
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *"Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020"*
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *"por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones"*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *"Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones"*, en los siguientes términos:

*"Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera"*

## RESOLUCIÓN No. 538 DEL 01 DE JUNIO DE 2023

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

*Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).*

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, “Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que, una vez levantada la suspensión de términos de suspensión de las actuaciones administrativas, se llevó a cabo la visita técnica de verificación, el 15 de octubre de 2020, de lo cual se emitió el informe de verificación de hechos No. 20-511 del 10 de diciembre del 2020 el cual concluyó:

### HALLAZGOS

Filtraciones, fisuras, leves ondulaciones en las superficies de muros y techos.

Se pudo constatar en visita realizada que a la fecha persisten los hechos referenciados en la resolución No. 107 del 30 de enero de 2012, según la información suministrada por el quejoso a la fecha nunca hubo respuesta por parte del enajenador para dar solución, de hecho, a la fecha se registra la persistencia de las fisuras y de las humedades localizadas en la sala, alcobas y baños del apartamento, razón por la cual hecho persiste y se reitera la persistencia de la queja.

Que, continuando con las acciones de seguimiento esta Subdirección requirió nuevamente a la sociedad Enajenadora CONSTRUCTORA HABIAT URBANO EN LIQUIDACION, y al propietario del apartamento 603 interior 6, con oficios radicados Nos. 2-2023-28271 y 2-2023-28270 de fecha 27 de marzo del 2023, para que acreditaran el cumplimiento de la orden impuesta en la Resolución 107 del 30 de enero del 2012.

Que en respuesta a los requerimientos, con radicado 1-2023-17845 de fecha 24-04-2023, el propietario del apartamento 603 interior 6. señor ALVARO RIAÑO ACOSTA, informó que a la fecha la sociedad enajenadora HABIAT URBANO S.A EN LIQUIDACION no ha efectuado las obras requeridas y ordenadas. Por parte de la sociedad enajenadora no hubo ningún pronunciamiento respecto al requerimiento efectuado.

**RESOLUCIÓN No. 538 DEL 01 DE JUNIO DE 2023**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

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

**CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

El artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1978, 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 (\$10.000) a quinientos mil pesos (\$500.000) M/cte., a las personas o entidades que incumplan las ordenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, para se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas municipales y distritales y/o para que se ajusten a la prescripciones de la ley 66 de 1968.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces; las sanciones económicas que se impongan tienen una función disuasiva y se graduarán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 50 del código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo, artículo 15 ibidem; esto en lo que tiene que ver con la investigación administrativa objeto de la sanción y la orden impuesta, en este caso, en la Resolución No. 2761 del 29 de noviembre de 2017 seguidamente, el artículo 16 del citado Decreto señala que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden u obligación no dineraria a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda y superado el termino dispuesto para el cumplimiento del acto administrativo que la impuso .

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de los elementos probatorios recaudados por esta Subdirección, sobre los hechos objeto de la orden hacer referentes a la Resolución No. 107 del 30 de enero de 2012 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

**1. ANALISIS PROBATORIO**

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora HABIAT URBANO S.A EN LIQUIDACION identificada con Nit. 830.127.146-6, contaba con un término de tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de la orden

**RESOLUCIÓN No. 538 DEL 01 DE JUNIO DE 2023**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 603 interior 6 del Conjunto Residencial Portón de Alsacia, referentes a filtraciones, fisuras leves ondulaciones en las superficies de muros y techos ubicados en el sector puntuales de sala, baños, hall de alcobas y que la parte superior de vidrio de una de las naves que integra la ventana instalada en la sala se encuentra recortado a una altura que permite la filtración de corrientes de viento continuas, contenidos en el informe técnico de verificación de hechos No- 11-674 del 11 de febrero del 2011.

Al respecto y con el fin de verificar el cumplimiento de la orden aquí referida, entre otras, se realizaron las siguientes acciones:

Con el objeto de constatar la subsanación de los hechos se requirió con oficios radicados Nos. 2-2019-106606 y 2-2019-13179 de fecha 01 de marzo del 2019 a la sociedad enajenadora HABITAT URBANO S.A EN LIQUIDACION y al propietario del apartamento 603 interior 6 del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DE ALSACIA ETAPA I Y II, de tales requerimientos no hubo pronunciamiento por las partes interesadas. Luego, con el objeto de verificar en terreno el estado de los hechos señalados en la Resolución 107 del 30 de enero de 2012, se practicó nueva visita técnica al inmueble y se emitió el Informe Verificación de Hechos No. 20-511 del 10 de diciembre del 2020 en el que se concluyó la PERSISTENCIA DE LOS HECHOS.

**HALLAZGOS**

Filtraciones, fisuras, leves ondulaciones en las superficies de muros y techos.

Se pudo constatar en visita realizada que a la fecha persisten los hechos referenciados en la resolución No. 107 del 30 de enero de 2012, según la información suministrada por el quejoso a la fecha nunca hubo respuesta por parte del enajenador para dar solución, de hecho, a la fecha se registra la persistencia de las fisuras y de las humedades localizadas en la sala, alcobas y baños del apartamento, razón por la cual hecho persiste y se reitera la persistencia de la queja.

Continuando con las acciones de seguimiento, nuevamente se requirió tanto a la Enajenadora como al Quejoso con oficios radicados Nos. 2-2023-28271 y 2-2023-28270, ambos de fecha 27 de marzo del 2023 para que informaran lo correspondiente al cumplimiento de la orden de hacer impuesta en los términos que aquí se ha referenciado. A estos requerimientos, únicamente se pronunció el propietario del apartamento 603 interior 6 el señor ALVARO RIAÑO ACOSTA, manifestando en oficio No.01-2023-17845 de fecha 24 de abril del 2023, que a la fecha la Enajenadora HABITAT URBANO S.A EN LIQUIDACION identificada con NIT. 830.127.149-6 NO HA EFECTUADO LAS OBRAS REQUERIDAS (folio 114-115).

Es importante señalar que no corresponde a este Subdirección evidenciar o probar, el cumplimiento de la orden de hacer, puesto que es obligación del enajenador informar a este despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto de la sanción por las deficiencias constructivas, evidenciándose en el expediente que a la fecha no obra prueba alguna que acredite el cumplimiento de la orden de hacer impuesta.

**RESOLUCIÓN No. 538 DEL 01 DE JUNIO DE 2023**

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

En varias sentencias como la Sentencia C-034/14 la Corte Constitucional señala:

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

*Esas garantías se encuentran relacionadas entre sí, de manera que -a modo de ejemplo- el principio de publicidad y la notificación de las actuaciones constituyen condición para el ejercicio del derecho de defensa, y la posibilidad de aportar y controvertir las pruebas, una herramienta indispensable para que las decisiones administrativas y judiciales se adopten sobre premisas fácticas plausibles. De esa forma se satisface también el principio de legalidad, pues solo a partir de una vigorosa discusión probatoria puede establecerse si en cada caso se configuran los supuestos de hecho previstos en las reglas legislativas y qué consecuencias jurídicas prevé el derecho para esas hipótesis*

Visto lo anterior, es importante señalar que no corresponde a este Subdirección evidenciar o probar, el cumplimiento de la orden de hacer, puesto que es obligación del enajenador informar a este despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto de la sanción por las deficiencias constructivas, toda vez que la misma proviene de una orden impuesta, sin embargo como se demostró en el expediente a la fecha no obra prueba alguna que acredite el cumplimiento de la orden de hacer impuesta.

Que de acuerdo con lo antes reseñado, se puede evidenciar sin dubitación alguna que la Sociedad HABITAT URBANO S.A. EN LIQUIDACION, no ha dado cumplimiento a la orden impuesta en Resolución 107 del 30 de enero de 2012, por lo tanto, ante tal circunstancia habrá de imponérsele multa, según lo dispuesto 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, que establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte. hasta tanto se dé cumplimiento a las ordenes impuestas.

## **2. GRADUACION DE LA MULTA**

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 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, esto es, en



**RESOLUCIÓN No. 538 DEL 01 DE JUNIO DE 2023**

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

la que se verifica el cumplimiento a la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 107 del 30 de enero del 2012, se impondrá la que así corresponda

Es necesario tener en cuenta la persistencia de los hechos objeto de la orden y la renuencia por parte de la sociedad enajenadora al cumplimiento de la orden establecida en la Resolución 107 del 30 de enero del 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 obligado no ejecuto ninguna labor 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, 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:**

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

**RESOLUCIÓN No. 538 DEL 01 DE JUNIO DE 2023**

Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

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 el incumplimiento de la orden impartida en el acto administrativo Resolución 107 del 30 de enero de 2012.

Una vez realizado el análisis respectivo de las actuaciones y pruebas obrantes en el proceso, se evidencia que se ha garantizado el debido proceso a la Sociedad enajenadora, sin que se haya evidenciado ninguna causal que impida continuar con las actuaciones.

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 administrativo<sup>1</sup>, 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”*<sup>2</sup>

Así las cosas, a lo largo del presente acto administrativo se logró demostrar que la sociedad enajenadora aquí referida vulnera las obligaciones impuestas en la Resolución 107 del 30 de enero de 2012, por lo cual es dable entonces que, frente al no cumplimiento de este acto administrativo, 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, se habrá de proceder con la imposición de una multa.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer la multa 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 enajenadora al enfrentarse al cumplimiento de la orden de hacer, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

**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 multa, 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 del proyecto de vivienda objeto de la presente actuación, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

<sup>1</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-699 del 18 de noviembre de 2015.

<sup>2</sup> Corte Constitucional, sentencia C-818 del 9 de agosto de 2005.

**RESOLUCIÓN No. 538 DEL 01 DE JUNIO DE 2023**

Continuación de la Resolución *"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

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 a la orden de hacer.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente actuación administrativa se evidenció que la sociedad investigada no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes; razón por la cual no se configuró esta causal la cual pudo conllevar la imposición de una multa 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

RESOLUCIÓN No. 538 DEL 01 DE JUNIO DE 2023

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

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.

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 sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{132,8}{(IPC-I) 0,69} = \$ 96.213.884$$

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 IPC<sub>i</sub> (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979).

**RESOLUCIÓN No. 538 DEL 01 DE JUNIO DE 2023**

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

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/>.

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 VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS TREITA Y OCHO PESOS (\$1.924.638) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a NOVENTA Y SEIS MILLONES DOCIENTO TREITA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$96.231.884) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la multa, más no respecto de la multa a imponer.

Con base en los argumentos esgrimidos anteriormente, la presente multa no se impone de manera caprichosa, sino en cumplimiento del seguimiento a la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 107 del 30 de enero de 2012.

De acuerdo con lo anterior y toda vez que no se logra evidenciar que se ha dado cumplimiento de las obligaciones impuestas en la resolución enunciada por parte de la Sociedad HABITAT URBANO S.A EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 830-127.149-6, Representada legalmente por el señor DAGOBERTO TORRES SEPULVEDA (o quien haga sus veces), se impondrá multa por valor de treinta y nueve mil pesos (\$39.000.00) m/cte., debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$39.000 \frac{(IPC-F) 132,8}{(IPC-I) 0,69} = \$ 7.506.087,00$$

Que conforme a la liquidación antes citada el valor de la multa a imponer a la sociedad **HABITAT URBANO S.A EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 830.127.149-6, representada legalmente por la señora NUBIA BOHORQUEZ LOPEZ (o quien haga sus veces), por incumplimiento de la orden ya mencionada será de **SIETE MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL OCHENTA Y SIETE PESOS (\$7.506.087) 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 **HABITAT URBANO S.A- EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 830.127.149-6, representada legalmente por la liquidadora señora NUBIA ELISA BOHORQUEZ LÓPEZ (o quien haga sus veces), multa de **SIETE MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL CERO OCHENTA Y SIETE PESOS (\$7.506.087) 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. 107 del 30 de enero 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.

**RESOLUCIÓN No. 538 DEL 01 DE JUNIO DE 2023**

Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden*”

**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](mailto: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 Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto: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.

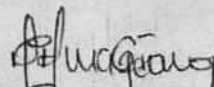
**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de esta Resolución a la Sociedad HABITAT URBANO S.A. EN LIQUIDACION, identificada con Nit. 830.127.149-6 Representada Legalmente por la liquidadora, señora NUBIA ELISA BOHORQUEZ LÓPEZ (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO QUINTO:** Notificar el contenido de esta resolución al propietario del Apartamento 603 interior 6 del Conjunto Residencial Portón de Alsacia, señor ALVARO RIAÑO ACOSTA

**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 SÉPTIMO:** La presente Resolución rige a partir de su expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**MILENA INÉS GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda