

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**RUBEN OSORIO SANTOS**  
Investigado (o quien haga sus veces)  
CALLE 110 # 7 D - 32  
BOGOTÁ D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 432 del 23 de mayo de 2023**  
Expediente No. **1215588-09**

Respetado (a) Señor (a):

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. 432 del 23 de mayo de 2023** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

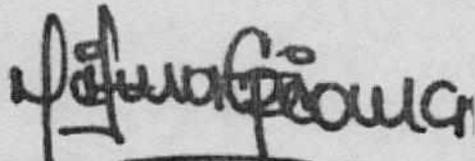
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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.

Finalmente, 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: *Diana Marcela Quintero Casas* – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: 9 Folios



**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO 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 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 por los Señores RAYMOND C. GERTNER Y YISENIA AGUDELO VARGAS en su calidad de propietarios del apartamento 502, torre 1, del Proyecto vivienda "SANTA CRUZ DE LA PALMA" por la presunta presencia de deficiencias constructivas y lo desmejoramiento de especificaciones técnicas en las áreas privadas, ubicado en la calle 142 No. 17 A-06 de la localidad de Usaquén de la ciudad de Bogotá, contra el enajenador RUBEN OSORIO SANTOS C.C. No. 19.115.831 del Líbano Tolima, a la cual le correspondió el radicado No. 1215588 del 27 de agosto de 2009, (Folios 1 al 20).

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 122 del 31 de enero de 2012 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* (folios 143-154), en la que se impuso al enajenador responsable del proyecto señor RUBEN OSORIO SANTOS C.C. No. 19.115.831 de Líbano Tolima, multa por valor de **CIEN MIL PESOS (\$100.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a la suma de **ONCE MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS (\$11.162.460.00) M/CTE**,

Que además de la multa, los artículos segundo y tercero de esta Resolución No 122 del 31 de enero de 2012, señalan:

*“ARTICULO SEGUNDO: Ordenar a RUBEN OSORIO SANTOS C.C. No. 19.115.831 de Líbano Tolima, enajenador del proyecto de vivienda SANTA CRUZ DE LA PALMA, ubicado en la calle 142 No. 17 A06, de esta ciudad, para que dentro de los tres meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, realice en el apartamento 302, torre 1. los trabajos tendientes a la corrección definitiva de los hechos:*

*“... Numeral 5-Arreglar las separaciones que hay entre los muros de los costados de la sala y los elementos del pro de la sala comedor, arreglar el desprendimiento de los elementos de enchape de madera de la escalera y el guardaescoba del vesti-bulo del segundo piso.”*

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

*"... Numeral 10 Instalar accesorios de buena calidad en las balas, los ofrecidos en la posventa, por qué se observó que estos presentan oxidación prematura y desprendimiento, hecho que puede tener tu origen en la instalación de un producto de mala calidad.*

*"... Numeral 14 Hacer entrega del closet del vestier de la alcoba principal como aparece en los planos aprobados por la curaduría, se observó que esta cuenta con un cuerpo ubicado en el costado orienta, revisados los planos aportados por la sociedad para la obtención de la radicación de documentos, folia 316- plano 6/11-Planta Dúplex 2 Piso-se estableció que dicho closet debería contar con das cuerpos.*

*"...Numeral 17 Que se pueda abrir y cerrar totalmente la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal por que el basculante de la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal no se puede abrir totalmente debido a que se obstruye por un ducto de evacuación ubicado en el vacío.*

**ARTÍCULO TERCERO:** *Ordenar a RUBEN OSORIO SANTOS C.C. No. 19.115.831 de Líbano Tolima (o quien haga sus veces) que dentro de los (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, allegue a este despacho las actas de realización de las obras con su recibido a satisfacción por los quejosos, con el fin de que se ajusten con las normas que rigen la actividad de enajenación de bienes destinados a vivienda".*

Que en consecuencia la Resolución No 122 del 31 de enero de 2012, *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, contra la citada resolución, no se interpusieron los recursos de reposición y apelación, por lo tanto, el citado acto administrativo cobró ejecutoria el **día 23 de marzo** del 2012. según constancia de ejecutoria que obra en (Folio 163) del expediente.

Que mediante radicado No 2-2016-66402 del 16 de septiembre del 2016 y 2-2016-66403 del 16 de septiembre del 2016 XXXX se comunicó tanto al enajenador como al quejoso, que el día martes 04 de octubre de 2016 a las 11:30 am, por parte de un funcionario de esta Subdirección, con el objeto de verificar los hechos subsanados por el enajenador se realizaría visita de verificación de hechos; la cual se realizó el día 04 de octubre del 2016 como consta en el acta de visita (folio 196) a la cual asistió el señor RAYMOD C. GERTNER en calidad de propietario y sin asistencia por parte del enajenador y/o su apoderado, emitiéndose de dicha visita el informe de verificación de hechos No.16-1075 del 20 de octubre de 2016 (Folios 198 y 206) en donde se señala:

*"HALLAZGOS*

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

*De conformidad con la orden impartida en el Artículo Segundo de la Resolución No. 122 del 31 de enero de 2012, fueron los siguientes hechos:*

*“... Numeral 5-Arreglar las separaciones que hay entre los muros de los costados de la sala y los elementos del pro de la sala comedor, arreglar el desprendimiento de los elementos de enchape de madera de la escalera y el guardaescoba del vesti-bulo del segundo piso.*

*Se observa que el hecho **PERSISTE***

*“... Numeral 10 Instalar accesorios de buena calidad en las balas, los ofrecidos en la posventa, por qué se observó que estos presentan oxidación prematura y desprendimiento, hecho que puede tener tu origen en la instalación de un producto de mala calidad.*

*Se observa que el hecho **NO PERSISTE**, debido a que el propietario ha realizado el cambio de los mismos.*

*“... Numeral 14 Hacer entrega del closet del vestier de la alcoba principal como aparece en los planos aprobados por la curaduría, se observó que esta cuenta con un cuerpo ubicado en el costado orienta, revisados los planos aportados por la sociedad para la obtención de la radicación de documentos, folia 316- plano 6/11-Planta Dúplex 2 Piso-se estableció que dicho closet debería contar con das cuerpos.*

*Se observa que el hecho **PERSISTE***

*“...Numeral 17 Que se pueda abrir y cerrar totalmente la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal por que el basculante de la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal no se puede abrir totalmente debido a que se obstruye por un ducto de evacuación ubicado en el vacío.*

*Se observa que el hecho **PERSISTE***

Que, mediante radicado 1-2018-17723 del 3 de mayo de 2018 el señor RUBEN OSORIO SANTOS C.C. No. 9.115.831, Se pronuncio objetando el informe técnico anteriormente mencionado.

Que mediante radicado No. 2-2018-47239 del 03 de octubre del 2018 entregado mediante guía YG205592230C0 de 8 de octubre del 2018 y radicado 2-2018- 47241 del 03 de octubre del 2018 entregado mediante guía YG205592226C0 de 6 de octubre del 2018 (Folio 209-212), se comunicó

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

tanto al enajenador como al quejoso, que el día viernes 26 de octubre de 2018 a las 11:00 am, por parte de un funcionario de esta Subdirección, se realizaría visita con el objeto de verificar los hechos subsanados por el enajenador.

Que el día 26 de octubre de 2018 como consta en el acta de visita (folio 214-215) a la cual asistió el señor Jeshua Gertner Agudelo autorizado por el propietario del apartamento apartamento 502, torre 1, del Proyecto vivienda "SANTA CRUZ DE LA PALMA" y por parte del señor RUBEN OSORIO SANTOS C.C. No. 19.115.831 de Líbano Tolima, el apoderado del enajenador señor Jose Loaiz, en la cual obra poder debidamente conferido (Folio 213) emitiéndose de dicha visita el informe de verificación de hechos No.18-671 del 30 de octubre de 2018 (Folios 216 y 218) en donde se señala:

*"HALLAZGOS*

*De conformidad con la orden impartida en el Artículo Segundo de la Resolución No. 122 del 31 de enero de 2012, fueron los siguientes hechos:*

1. "*... Numeral 5-Arreglar las separaciones que hay entre los muros de los costados de la sala y los elementos del pro de la sala comedor, arreglar el desprendimiento de los elementos de enchape de madera de la escalera y el guardaescoba del vesti-bulo del segundo piso*".

*En el momento de la visita se evidencia mala instalación del acabado de piso en el área de la sala comedor y escaleras.*

*Por lo anterior, se establece que el hecho objeto de la orden de hacer **PERSISTE***

2. "*... Numeral 10 Instalar accesorios de buena calidad en las balas, los ofrecidos en la posventa, por qué se observó que estos presentan oxidación prematura y desprendimiento, hecho que puede tener tu origen en la instalación de un producto de mala calidad*".

*Así como se establece en el informe de verificación de hechos No. 16-1075 del 20 de octubre de 2016, el hecho ya había sido subsanado debido a que la propietaria cambio los accesorios del baño.*

*Por lo anterior, se establece que el hecho objeto de la orden de hacer **FUE SUBSANADO***

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

3. “... Numeral 14 Hacer entrega del closet del vestier de la alcoba principal como aparece en los planos aprobados por la curaduría, se observó que esta cuenta con un cuerpo ubicado en el costado oriente, revisados los planos aportados por la sociedad para la obtención de la radicación de documentos, folia 316- plano 6/11-Planta Dúplex 2 Piso-se estableció que dicho closet debería contar con dos cuerpos.

*Con respecto a este hecho, se evidencia que los cuerpos del closet del vestier se encuentran instalados.*

Por lo anterior, se establece que el hecho objeto de la orden de hacer **FUE SUBSANADO**

4. “...Numeral 17 Que se pueda abrir y cerrar totalmente la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal por que el basculante de la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal no se puede abrir totalmente debido a que se obstruye por un ducto de evacuación ubicado en el vacío.

*En el momento de la visita se observa la ventana de basculante del área de la ducha del baño principal, y se constata que no puede abrirse completamente debido a que se encuentra un ducto por la fachada interna que obstruye la apertura de la ventana.*

Por lo anterior, se establece que el hecho objeto de la orden de hacer **PERSISTE**”

Que garantía del debido proceso señalado en el artículo 29 de la Constitución Política y en atención a lo estipulado en el Decreto Distrital 419 de 2008 se corre traslado de la copia del informe de Verificación de Hechos N° 18-671 del 30 de octubre del 2018 por medio de Radicado 2-2023-16264 del 08 de marzo del 2023 recibida con sello por parte del copropiedad de fecha 10 de marzo del 2023 y a través del radicado 2-2023-16266 del 08 de marzo del 2023 y publicado en la publicada por medio de la página de La Secretaría Distrital del Hábitat (Folio 221-227), otorgándose diez (10) días hábiles para que haga el uso del derecho de defensa que le asiste.

Que a la fecha del presente acto administrativo este despacho no ha obtenido respuesta por parte del enajenador RUBEN OSORIO SANTOS C.C. No. 19.115.831 de Líbano Tolima en la cual se logre evidenciar que los hechos descritos y sancionados por la Resolución No. 122 del 31 de enero de 2012.

Que de acuerdo con lo anterior, la Subdirección procede a determinar si resulta procedente la imposición de multas sucesivas, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, de conformidad con el siguiente análisis.

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

**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 sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley.

Bajo este entendido, el 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. 122 del 31 de enero de 2012 al enajenador RUBEN OSORIO SANTOS C.C. No. 19.115.831 de Libano Tolima 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.

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 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. 122 del 31 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 observó que En garantía del debido proceso señalado en el artículo 29 de la Constitución Política se corre traslado de la copia del informe de Verificación de Hechos N° 18-671 del 30 de octubre del 2018

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

por medio de Radicado 2-2023-16264 del 08 de marzo del 2023 recibida con sello por parte del copropiedad de fecha 10 de marzo del 2023 y a través del radicado 2-2023-16266 del 08 de marzo del 2023 y publicado por medio de la página de La Secretaría Distrital del Hábitat (Folio 221-227), otorgándose diez (10) días hábiles para que haga el uso del derecho de defensa que le asiste, sin embargo, no se allegó a este Despacho constancia o acta de recibo a satisfacción de la orden que permitiera observar su cumplimiento.

Así como también mediante radicado No. 2-2018-47239 del 03 de octubre del 2018 entregado mediante guía YG205592230C0 de 8 de octubre del 2018 y radicado 2-2018- 47241 del 03 de octubre del 2018 entregado mediante guía YG205592226C0 de 6 de octubre del 2018 (Folio 209-212), se comunicó tanto al enajenador como al quejoso, que el día viernes 26 de octubre de 2018 a las 11:00 am, por parte de un funcionario de esta Subdirección, se realizaría visita de verificación de hechos.

En consecuencia, se realizó el día 26 de octubre de 2018 como consta en el acta de visita (folio 214-215) a la cual asistió el autorizado e hijo del señor RAYMOD C. GERTNER y apoderado por parte del enajenador señor Jose Loaiza, emitiéndose de dicha visita el informe de verificación de hechos No.18-671 del 30 de octubre de 2018 (Folios 216 y 218) en donde se señala:

*"HALLAZGOS*

*De conformidad con la orden impartida en el Artículo Segundo de la Resolución No. 122 del 31 de enero de 2012, fueron los siguientes hechos:*

1. *"... Numeral 5-Arreglar las separaciones que hay entre los muros de los costados de la sala y los elementos del pro de la sala comedor, arreglar el desprendimiento de los elementos de enchape de madera de la escalera y el guardaescoba del vesti-bulo del segundo piso".*

*En el momento de la visita se evidencia mala instalación del acabado de piso en el área de la sala comedor y escaleras.*

*Por lo anterior, se establece que el hecho objeto de la orden de hacer **PERSISTE***

2. *"... Numeral 10 Instalar accesorios de buena calidad en las balas, los ofrecidos en la posventa, por qué se observó que estos presentan oxidación prematura y desprendimiento, hecho que puede tener tu origen en la instalación de un producto de mala calidad"*

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

*Así como se establece en el informe de verificación de hechos No. 16-1075 del 20 de octubre de 2016, el hecho ya había sido subsanado debido a que la propietaria cambió los accesorios del baño.*

*Por lo anterior, se establece que el hecho objeto de la orden de hacer **FUE SUBSANADO***

3. “... Numeral 14 Hacer entrega del closet del vestier de la alcoba principal como aparece en los planos aprobados por la curaduría, se observó que esta cuenta con un cuerpo ubicado en el costado oriente, revisados los planos aportados por la sociedad para la obtención de la radicación de documentos, folia 316- plano 6/11-Planta Dúplex 2 Piso-se estableció que dicho closet debería contar con dos cuerpos.

*Con respecto a este hecho, se evidencia que los cuerpos del closet del vestier se encuentran instalados.*

*Por lo anterior, se establece que el hecho objeto de la orden de hacer **FUE SUBSANADO***

4. “...Numeral 17 Que se pueda abrir y cerrar totalmente la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal por que el basculante de la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal no se puede abrir totalmente debido a que se obstruye por un ducto de evacuación ubicado en el vacío.

*En el momento de la visita se observa la ventana de basculante del área de la ducha del baño principal, y se constata que no puede abrirse completamente debido a que se encuentra un ducto por la fachada interna que obstruye la apertura de la ventana.*

*Por lo anterior, se establece que el hecho objeto de la orden de hacer **PERSISTE***

Adicionalmente en garantía del debido proceso señalado en el artículo 29 de la Constitución Política, se corre traslado de la copia del informe de Verificación de Hechos No.18-671 del 30 de octubre de 2018 (Folios 216 y 218) y a través del radicado 2-2023-16266 del 08 de marzo del 2023 y publicado en la por medio de la página de La Secretaría Distrital del Hábitat (Folio 221-227), otorgándose diez (10) días hábiles para que haga el uso del derecho de defensa que le asiste.

Teniendo en cuenta lo anterior, verificados los aplicativos de correspondencia de la entidad se evidencio que no se recibió respuesta por parte del enajenador RUBEN OSORIO SANTOS C.C. No. 19.115.831 de Líbano Tolima.

## RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023

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

Visto lo anterior, es instancia recuerda al enajenador que debe prestar o realizar todas las acciones pertinentes para dar cumplimiento a la orden de hacer, es decir debe agotar la totalidad de sus posibilidades y gestiones en pro de cumplir el acto administrativo. Por lo tanto, la sociedad enajenadora debe probar la subsanación para dar cumplimiento a la orden impuesta en la Resolución Nro. 122 del 31 de enero de 2012; sin embargo, como se indicó líneas atrás no existe material probatorio que conduzca a esta instancia a adoptar una decisión diferente a la de mantener la orden impuesta.

La no subsanación de hechos es una cuestión que puede tener graves consecuencias en cualquier ámbito de la vida. En el caso que la sociedad enajenadora que no hace nada por subsanar los hechos, la situación puede empeorar y convertirse en un problema aún mayor para el quejoso.

Como se menciona en este respectivo análisis, este despacho ha buscado la manera para que la sociedad enajenadora cumpla lo ordenado en la Resolución tantas veces citada, sin embargo, no ha dado cumplimiento de la misma y según el informe de verificación de hechos Hechos No 18-671 del 30 de octubre del 2018, continua sin dar una solución de fondo para resolver de fondo la situación.

Adicionalmente, para que esta Subdirección proceda a eliminar o eximir a un vigilado del cumplimiento de una orden de hacer es menester que se constate alguna de las siguientes circunstancias: i) que dicha acción se ha cumplido o ii) que la misma es imposible de realizar.

En consecuencia, para este despacho es claro que, la sociedad enajenadora a la fecha de la presente Resolución no ha subsanado de manera eficiente y efectiva los hechos correspondientes a 1. *“... Numeral 5-Arreglar las separaciones que hay entre los muros de los costados de la sala y los elementos del pro de la sala comedor, arreglar el desprendimiento de los elementos de enchape de madera de la escalera y el guardaescoba del vesti-bulo del segundo piso”* y 4. *“...Numeral 17 Que se pueda abrir y cerrar totalmente la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal por que el basculante de la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal no se puede abrir totalmente debido a que se obstruye por un ducto de evacuación ubicado en el vacío”*.

Teniendo en cuenta lo anterior, procede el Despacho exclusivamente a referirse en esta instancia, a lo entendido respecto de cumplimiento del orden de hacer.

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*

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

*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." (Negrilla y Subraya fuera de texto)*

Visto lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Subdirección evidenciar o probar, el cumplimiento de la orden de hacer, puesto que es obligación de la sociedad enajenadora 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.

**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, esta es, en la que se verifica el cumplimiento a la orden de hacer impuesta en la Resolución No.122 del 31 de enero 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 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.

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

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:**

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

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

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 Resolución No. 122 del 31 de enero 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 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 vulneró las obligaciones impuestas en la Resolución No.122 del 31 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 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.

**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

<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. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

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.

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 el enajenador 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. Respecto a los hechos o hallazgos **1. "... Numeral 5-Arreglar las separaciones que hay entre los muros de los costados de la sala y los elementos del pro de la sala comedor, arreglar el desprendimiento de los elementos de enchape de madera de la escalera y el guardaescoba del vesti-bulo del segundo piso"** y **4. "...Numeral 17 Que se pueda abrir y cerrar totalmente la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal por que el basculante de la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal no se puede abrir totalmente debido a que se obstruye por un ducto de evacuación ubicado en el vacío"**.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente investigación se evidencio que el investigado 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 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.

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

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.

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, quo 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*

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

*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." (Negrillas y subrayas fuera de texto).*

Para la actualización de la sanción 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/>.

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, la presente multa no se impone de manera caprichosa, sino dado el incumplimiento a una orden impuesta por esta entidad en la Resolución No. 122 del 31 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 del enajenador RUBEN OSORIO

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

SANTOS C.C. No. 19.115.831 del Líbano Tolima por lo que se impone multa por valor de **CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UNO (\$9.548.551.00) M/CTE**, RUBEN OSORIO SANTOS C.C. No. 19.115.831 del Líbano Tolima (o quien haga sus veces) sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

$$\text{VP} = (\text{VH}) \$10.000 \frac{(\text{IPC-F}) 131,77}{(\text{IPC-I}) 0,69} = \$ 9.548.551$$

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Declárese por cumplido el hecho denominado: 2 "*... Numeral 10 Instalar accesorios de buena calidad en las balas, los ofrecidos en la posventa, por qué se observó que estos presentan oxidación prematura y desprendimiento, hecho que puede tener tu origen en la instalación de un producto de mala calidad*" y 3. "*... Numeral 14 Hacer entrega del closet del vestier de la alcoba principal como aparece en los planos aprobados por la curaduría, se observó que esta cuenta con un cuerpo ubicado en el costado orienta, revisados los planos aportados por la sociedad para la obtención de la radicación de documentos, folia 316- plano 6/11-Planta Dúplex 2 Piso-se estableció que dicho closet debería contar con dos cuerpos*", impuesto en el artículo segundo de la Resolución Nro. 122 del 31 de enero de 2012 "*por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*" (folios 143-154), en la que se impuso al enajenador el señor **RUBEN OSORIO SANTOS C.C. No. 19.115.831** del Líbano Tolima de conformidad con lo expuesto en el acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Imponer al enajenador responsable del proyecto señor RUBEN OSORIO SANTOS C.C. No. 19.115.831 de Líbano Tolima, multa por valor de **CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UNO (\$9.548.551.00) 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 122 del 31 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.

**ARTÍCULO TERCERO:** 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*

**RESOLUCIÓN No. 432 DEL 23 DE MAYO DE 2023**

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

*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 CUARTO:** 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.

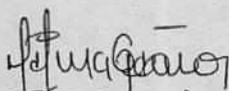
**ARTÍCULO QUINTO:** Notificar el contenido de esta Resolución al enajenador responsable del proyecto señor RUBEN OSORIO SANTOS C.C. No. 19.115.831 del Líbano Tolima y/o a su apoderado.

**ARTÍCULO SEXTO:** Notificar el contenido de esta resolución al propietario del apartamento apartamento 502, torre 1, del Proyecto vivienda “**SANTA CRUZ DE LA PALMA**”

**ARTÍCULO SEPTIMO:** 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 GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**