



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN  
CR 70 G NO. 127 A 52  
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 591 del 07 de Junio de 2023**  
Expediente No. **1-2012-45415-1**

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR  
**2-2023-58633**  
Fecha: 2023-06-08 11:48:17  
Años: 5  
Asunto: AVISO RESOLUCIÓN 691 DE 07/06/2023  
EXPEDIENTE 1-2012-  
Destino: CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSECCION  
Folios: 1  


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. 591 del 07 de Junio de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.  
La presente resolución rige a partir de su expedición.

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

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

Cordialmente,

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

Elaboró: Leidy E Guacaneme Núñez – Contratista SIVCV  
Revisó: María Alejandra Villota – Contratista SIVCV  
Anexo: 8 Folios

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 591 DEL 07 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, 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 por la señora MARTHA ISABEL MEDINA CADENA, en calidad de Administrador y/o Representante legal del **EDIFICIO LAS MARIAS III P.H.**, ubicado en la Calle 135 No. 46-44 de esta ciudad., por las presuntas deficiencias constructivas existentes en las áreas comunes de la citada copropiedad, contra la sociedad enajenadora **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN** (antes **CONSTRUHABITAR COLOMBIA LTDA**), con NIT. 900.170.375-1, Representada Legalmente por el señor MIGUEL ANGEL OCHOA SÁNCHEZ (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No.1201245415 del 24-07-12 (Folios 1 y 2)

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No.934 del 22 de junio de 2015 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* (folios 160-172), en la que se impuso a la sociedad **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN** (antes **CONSTRUHABITAR COLOMBIA LTDA**), con NIT. 900.170.375-1, Representada Legalmente por el señor MIGUEL ANGEL OCHOA SÁNCHEZ (o quien haga sus veces), **DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000.00) MCTE**, que indexados corresponden a **VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL CIEN PESOS (\$24.931.100.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

Que además de la multa, los artículos segundo y tercero de esta Resolución No.934 del 22 de junio de 2015 señalan:

*“ARTÍCULO SEGUNDO: Ordenar a la sociedad **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS**, que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se ajuste a las normas transgredidas, solucionando de manera efectiva y suficiente, los hechos correspondientes a "10. La altura de la contrahuella del peldaño para acceder por la escalera al edificio Las Marías III cuenta con más de 23 centímetros..." 11. Un tramo de la escalera del edificio en uno de sus costados carece de pasamanos...", 13. El Edificio Las Marías III, no cuenta con sistema de detección de incendios..." y "14 Pendiente por terminar las*

**RESOLUCIÓN No. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023**

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

*áreas de cocina del salón comunal, sauna y zona húmeda..." (Negrillas y cursiva fuera de texto); contenidos en el informe técnico No. 12-976 de fecha 24 de septiembre de 2012 emitido por esta subdirección (Folios. 21 a 34).*

*Así mismo ordenar a la sociedad CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS, que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se ajuste a las normas transgredidas, acogiéndose a los planos aprobados, realizando para ello las debidas modificaciones, o en su defecto aprobar las modificaciones ante la curaduría urbana, solucionando de manera efectiva y suficiente, los hechos correspondientes a: "7. Pendiente rampa vehicular para acceder al primer piso 8. Se encontró que lo aprobado en los planos mediante la Licencia de Construcción No. LC 10-4-0954 del 21 de julio de 2010 no corresponde con lo construido... a saber: a) Parqueadero D18, b) Parqueadero DII. c) Parqueadero 19, d) Bicicletero, e) Parqueadero 28, 0 Parqueadero 20, g) En el salón comunal no se implementó el baño para minusválidos y el área de cocina no se encuentra contigua a los baños aprobados en plano, h) Se implementaron siete depósitos y en planos se encuentran seis adicionalmente se constata la construcción de una terraza en el apto 203 no aprobada en planos, i) La puerta ventana aprobada en planos para acceder al balcón de cada piso... no corresponde con lo construido..." "9. El edificio no cuenta con acceso para personas con movilidad reducida..."*

**ARTÍCULO TERCERO:** *Ordenar a la sociedad CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS con NIT. 900.170.375-1, Representada Legalmente por el señor MIGUEL ANGEL OCHOA SÁNCHEZ (o quien haga sus veces), que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este despacho el cumplimiento de la orden impuesta.*

Que contra la Resolución No. 934 del 22 de junio de 2015 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", no se interpusieron los recursos de ley, quedando debidamente ejecutoriada el día 03 de agosto de 2015 (folio 183).

Que en cumplimiento de la orden de hacer establecida en la Resolución No. 934 del 22 de junio de 2015 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", este Despacho mediante oficio No. 2-2016-08043 del 9 de febrero de 2016 (folio 190), requirió a la sociedad CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS para que allegue a esta subdirección, en el término de diez (10) días, el acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, con las cuales se constata la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación, so pena de quedar sujeto a la imposición de multas sucesivas por cada por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para su cumplimiento.

**RESOLUCIÓN No. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023**

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

Que ante el silencio de la sociedad enajenadora, y en cumplimiento de lo establecido en la resolución sanción, este Despacho mediante oficios No. 2-2016-74758 y No. 2-2016-74762 del 27 de octubre de 2016 (folios 192-194) le comunicó a la señora GLADYS FONSECA ORTIZ, en su calidad de Administradora y/o representante legal del EDIFICIO LAS MARIAS III PH, y a la sociedad enajenadora CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS, que el día 21 de noviembre de 2016 se procedería a practicar visita de carácter técnico por parte del arquitecto LUIS FELIPE RAMOS RIOS, la cual se realizó el día estipulado en presencia únicamente de la señora ALEXANDRA DOMINGUEZ, portera del EDIFICIO LAS MARIAS III, quien fue delegada por la administración del edificio para atender la diligencia, visita de la cual surgió el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1232 del 29 de noviembre de 2016 (folios 199-201), el cual estableció los siguientes:

**“HALLAZGOS**

Dispone el artículo segundo de la Resolución No.934 del 22 de junio de 2015:

**“ARTÍCULO SEGUNDO:** Ordenar a la sociedad **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS**, que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se ajuste a las normas transgredidas, solucionando de manera efectiva y suficiente, los hechos correspondientes a **“10. La altura de la contrahuella del peldaño para acceder por la escalera al edificio Las Marías III cuenta con más de 23 centímetros...”** **11. Un tramo de la escalera del edificio en uno de sus costados carece de pasamanos...”**, **13. El Edificio Las Marías III, no cuenta con sistema de detección de incendios...”** y **“14 Pendiente por terminar las áreas de cocina del salón comunal, sauna y zona húmeda...”** (Negrillas y cursiva fuera de texto); contenidos en el informe técnico No. 12-976 de fecha 24 de septiembre de 2012 emitido por esta subdirección (Folios. 21 a 34).

*Así mismo ordenar a la sociedad CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS, que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se ajuste a las normas transgredidas, acogiéndose a los planos aprobados, realizando para ello las debidas modificaciones, o en su defecto aprobar las modificaciones ante la curaduría urbana, solucionando de manera efectiva y suficiente, los hechos correspondientes a: “7. Pendiente rampa vehicular para acceder al primer piso 8. Se encontró que lo aprobado en los planos mediante la Licencia de Construcción No. LC 10-4-0954 del 21 de julio de 2010 no corresponde con lo construido... a saber: a) Parqueadero D18, b) Parqueadero DII, c) Parqueadero 19, d) Bicicletero, e) Parqueadero 28, 0 Parqueadero 20, g) En el salón comunal no se implementó el baño para minusválidos y el área de cocina no se encuentra contigua a los baños aprobados en plano, h) Se implementaron siete depósitos y*

**RESOLUCIÓN No. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023**

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

*en planos se encuentran seis adicionalmente se constata la construcción de una terraza en el apto 203 no aprobada en planos, i) La puerta ventana aprobada en planos para acceder al balcón de cada piso... no corresponde con lo construido..."*  
*"9. El edificio no cuenta con acceso para personas con movilidad reducida..."*

*Se le dio revisión a todos los puntos de la orden verificando en sitio si se ejecutaron los trabajos así:*

*10. La altura de la contrahuella del peldaño para acceder por la escalera al edificio*

*El Hecho Persiste*

*(UNA FOTOGRAFÍA)*

*11. Un tramo de la escalera del edificio en uno de sus costados carece de pasamanos...*

*El Hecho Persiste.*

*(UNA FOTOGRAFÍA)*

*13. El edificio las marías III, no cuenta con sistema de detección de incendios...*

*El Hecho Persiste.*

*14. Pendiente por terminar las áreas de cocina del salón comunal, sauna y zona húmeda...*

*El Hecho Persiste.*

*(DOS FOTOGRAFÍAS)*

*7.8.9 Lo aprobado no corresponde a lo construido..." Verificado en sitio respecto a 7. Pendiente rampa vehicular para acceder al primer piso". "8. Se encontró que lo aprobado en los planos mediante la Licencia de Construcción No. LC 10-4-0954 del 21 de julio de 2010 no corresponde con lo construido... a saber: a) Parqueadero D18, b) Parqueadero DII. c) Parqueadero 19. d) Bicicletero, e) Parqueadero 28, fi Parqueadero 20, g) En el salón comunal no se implementó el baño para minusválidos y el área de cocina no se encuentra contigua a los baños aprobados*

**RESOLUCIÓN No. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023**

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


*en plano, h) Se implementaron siete depósitos y en planos se encuentran seis, adicionalmente se constata la construcción de una terraza en el apto 203 no aprobada en planos, i) La puerta ventana aprobada en planos para acceder al balcón de cada piso... no corresponde con lo construido."9. El edificio no cuenta con acceso para personas con movilidad reducida..."*

*No se ajustó a las normas transgredidas, acogiéndose a los planos aprobados, realizando para ello las debidas modificaciones, o en su defecto aprobar las modificaciones ante la curaduría urbana, por lo tanto, el Hecho Persiste."*

Que en 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 al enajenador de la copia del informe de Verificación de Hechos N° 16-1232 del 29 de noviembre de 2016, mediante radicado No. 2-2017-89274 del 23 de octubre de 2017 (folio 202), el cual fue recibido el día 25 de octubre de 2017 según la guía No. 8000133510 de la empresa de mensajería SURENVIOS (folio 203); así mismo, en dicha comunicación se requirió para que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada comunicación haga el uso del derecho de defensa que le asiste.

Que luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No.2715 del 22 de noviembre de 2017 *"por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden"* (folios 206-209), en la que se impuso a la sociedad **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN** (antes **CONSTRUHABITAR COLOMBIA LTDA**), con NIT. 900.170.375-1, Representada Legalmente por el señor MIGUEL ANGEL OCHOA SÁNCHEZ (o quien haga sus veces), **DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000.00) MCTE**, que indexados corresponden a **VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA PESOS (\$28.242.140.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

Que contra la Resolución No.2715 del 22 de noviembre de 2017 *"por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden"*, no se interpusieron los recursos de ley, quedando debidamente ejecutoriada el día once (11) de abril de 2018 (folio 223).

Que con radicado 2-2023-34039 del 23 de abril del 2023 enviada mediante guía YG295774542C0 de 26 de abril del 2023, este despacho requirió a la sociedad sancionada **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN** (antes **CONSTRUHABITAR COLOMBIA LTDA**), con NIT. 900.170.375-1, Representada Legalmente por el señor MIGUEL ANGEL OCHOA SÁNCHEZ (o quien haga sus veces) para que informaran el cumplimiento de la orden de hacer dada en Resolución No.934 del 22 de junio de 2015 (Folios 230-231) 

## RESOLUCIÓN No. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023

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

Que del requerimiento anterior, superado el término, y revisados los aplicativos de correspondencia de esta Entidad, se evidencia que, a la fecha no se registra ningún pronunciamiento por parte de la sociedad sancionada **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN** (antes **CONSTRUHABITAR COLOMBIA LTDA**), con NIT. 900.170.375-1, Representada Legalmente por el señor MIGUEL ANGEL OCHOA SÁNCHEZ (o quien haga sus veces).

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 al siguiente:

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Debe esta Subdirección partir que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce 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.934 del 22 de junio de 2015 a la sociedad **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN** (antes **CONSTRUHABITAR COLOMBIA LTDA**) 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 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.

**RESOLUCIÓN No. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023**

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

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.934 del 22 de junio de 2015 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.

**1. ANALISIS PROBATORIO**

De acuerdo con los radicados Nros 2-2023-34039 del 23 de abril del 2023 enviado mediante guía YG295774542C0 de 26 de abril del 2023, este despacho requirió a la sociedad sancionada **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN** (antes **CONSTRUHABITAR COLOMBIA LTDA**), con NIT. 900.170.375-1, Representada Legalmente por el señor MIGUEL ANGEL OCHOA SÁNCHEZ (o quien haga sus veces) para que informaran el cumplimiento de la orden de hacer dada en Resolución No.934 del 22 de junio de 2015 (Folios 230-231)

Del requerimiento anterior, superado dicho término, y revisados los aplicativos de correspondencia de esta Entidad, se evidencia que, a la fecha no se registra ningún pronunciamiento por parte de la sociedad sancionada **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN** (antes **CONSTRUHABITAR COLOMBIA LTDA**), con NIT. 900.170.375-1, Representada Legalmente por el señor MIGUEL ANGEL OCHOA SÁNCHEZ (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta que fue publicado la comunicación de acreditación de cumplimiento orden de hacer impuesta en la Resolución No.934 del 22 de junio de 2015 en la página de LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.

Teniendo en cuenta que desde que esta Subdirección expidió la Resolución No.934 del 22 de junio de 2015 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* y que se encuentra ejecutoriada desde día (03) de agosto de 2015, según lo ordenado en dicha Resolución en el artículo segundo, la sociedad enajenadora contaba con tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, es decir 03 de noviembre del 2015, para que se ajustara a las normas transgredidas, solucionando de manera efectiva y suficiente, los hechos ya citados.

Visto lo anterior, no pude pretender la sociedad enajenadora que este Despacho de por superada la orden de hacer por el simple trascurso del tiempo sin que exista evidencia de su cumplimiento señalado en la orden, pues si bien es cierto, han transcurrido más de dos años sin hacer ninguna labor tendiente a la subsunción a la orden impartida.

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 mencionados anteriormente.



**RESOLUCIÓN No. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023**

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

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

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, evidenciándose en el expediente que a la fecha no obra prueba alguna que acredite el cumplimiento de la orden de hacer impuesta.

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 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.**

## RESOLUCIÓN No. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023

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

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.934 del 22 de junio de 2015.

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.

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.

**RESOLUCIÓN No. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023**

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

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 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.934 del 22 de junio de 2015.

Así las cosas, en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el “*cumplimiento de la legalidad*”, la infracción a las órdenes 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 vulnero las obligaciones impuestas en la Resolución No.934 del 22 de junio de 2015. 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

<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. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023**

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

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 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 la sociedad conlleva a la vulneración concreta de obligaciones previamente conocidas y adquiridas al momento de cobrar firmeza el acto administrativo que impuso las correspondientes ordenes de hacer. Respecto a los hechos o hallazgos

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente investigación se evidencio que la sociedad investigada no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido 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 9° del artículo 2° 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. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023

*“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. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023**

*“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:

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 132,8}{(IPC-I) 0,69} = \$ 96.231.884$$

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 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 DIEZ MIL PESOS MCTE (\$10.000), indexados a la fecha corresponden a UN MILLON NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$1.924.638) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$96.231.884) M/CTE lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción más no respecto de la multa a imponer. M/CTE.

**RESOLUCIÓN No. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023**

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

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.934 del 22 de junio de 2015. 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 enajenadora **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN** (antes **CONSTRUHABITAR COLOMBIA LTDA**), con NIT. 900.170.375-1, Representada Legalmente por el señor MIGUEL ANGEL OCHOA SÁNCHEZ (o quien haga sus veces), por lo que se impone multa por valor de **CIENMIL PESOS (\$100.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (\$19.246.377.00) M/CTE**, a la sociedad **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN** (antes **CONSTRUHABITAR COLOMBIA LTDA**), con NIT. 900.170.375-1, Representada Legalmente por el señor MIGUEL ANGEL OCHOA SÁNCHEZ (o quien haga sus veces), sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

$$VP = (VH) 100.000 \frac{(IPC-F) 132,8}{(IPC-I) 0,69} = \$ 19.246.377$$

Que de acuerdo con la formula anteriormente enunciada, el valor de la multa a imponer a la sociedad **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN** (antes **CONSTRUHABITAR COLOMBIA LTDA**), con NIT. 900.170.375-1, Representada Legalmente por el señor MIGUEL ANGEL OCHOA SÁNCHEZ (o quien haga sus veces), por incumplimiento a la orden corresponde al valor de **DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (\$19.246.377.00) M/CTE**

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN** (antes **CONSTRUHABITAR COLOMBIA LTDA**), con NIT.

**RESOLUCIÓN No. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023**

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

900.170.375-1, Representada Legalmente por el señor MIGUEL ANGEL OCHOA SÁNCHEZ (o quien haga sus veces), multa de CIENMIL PESOS (\$100.000.00) M/CTE , que indexados corresponden a la suma de DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (\$19.246.377.00) 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. 934 del 22 de junio de 2015 *“por la cual se impone una sanción y se impone una orden”*, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *“Formato de Conceptos Varios”* al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](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 remitario.

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

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de esta Resolución a la sociedad **CONSTRUHABITAR COLOMBIA SAS - EN LIQUIDACIÓN** (antes **CONSTRUHABITAR COLOMBIA LTDA**), con NIT. 900.170.375-1, Representada Legalmente por el señor MIGUEL ANGEL OCHOA SÁNCHEZ (o quien haga sus veces)

**ARTÍCULO QUINTO:** Notificar el contenido de esta Resolución al Administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO LAS MARIAS III P.H**

**ARTÍCULO SEXTO:** Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los



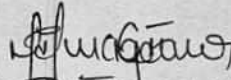
**RESOLUCIÓN No. 591 DEL 07 DE JUNIO DE 2023**

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

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 GÜEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

*Elaboró: Anibal Andrés Aragonés Arroyave – Abogado contratista -SICV*

*Revisó: Juan José Corredor Cabuya – Profesional Especializado SICV*