

Bogotá D.C.

Señor (a)
JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ
APODERADO (o quien haga sus veces)
CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S.
CALLE 17 # 7 - 60 OFIC 1014
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 1196 del 25 de julio de 2023**
Expediente No. **1-2018-22439-2**

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. 1196 del 25 de julio 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.

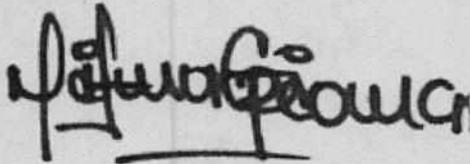
La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

La presente resolución rige a partir de su expedición y contra la misma 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.

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

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

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Leidy E Guacaneme Núñez* - Contratista SIVCV
Aprobó: *Diego Fernando Carrillo Acuña* - Contratista SIVCV
Anexo: 7 Folios

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 1 de 14

**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 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor NELSON BERNAL VANEGAS, en calidad de propietario del Apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CAPITAL BERNA II – P.H.**, ubicado en la Carrera 12 B N° 8 – 44 Sur de Bogotá D.C. - Localidad Antonio Nariño (fls. 1-2), en contra de la sociedad **CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S**, identificada con NIT. **900.808.039-0** representada legalmente por el señor ANGELMIRO AMADO TRASLAVIÑA (o quien haga sus veces), por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del citado inmueble; actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-22439 de 12 de junio de 2018, queja No. **1-2018-22439-2**.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la **Resolución No. 2156 del 03 de octubre de 2019**, *“por la cual se impone una sanción y se impone una orden”* (fls. 49-59), en la que se impuso a la sociedad **CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S**, identificada con NIT. **900.808.039-0** representada legalmente por el señor OSCAR BALLESTEROS ORTIZ (o quien haga sus veces), multa por valor de TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS (\$36.600.00) M/CTE., que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo citado ascendió a CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$5.491.332.00) M/CTE.

Que además de la multa, los artículos segundo y tercero de esta Resolución No. 2156 del 03 de octubre de 2019, señalan:

“ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S., identificada con NIT. 900.808.039-0, representada legalmente por el señor OSCAR BALLESTEROS ORTIZ, o quien haga sus veces, para que dentro del término de tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 201 del proyecto de vivienda EDIFICIO BERNA II, consistentes en “1. Fisuras en cerámica en sala cuarto de ropas, 2. Fisuras en muros de ropas, alcoba, sala y baño, 5. No entrega de parqueadero”, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectación leve en el caso de la*

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 2 de 14

primera y segunda y grave en el caso de la última, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-826 del 26 de diciembre de 2018 (folios 27-29). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: *Ordenar a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S., identificada con NIT, 900.808.039-0, representada legalmente por el señor OSCAR BALLESTEROS ORTIZ, o quien haga sus veces, para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.”*

Que, mediante oficio radicado No. 1-2019-43000 del 25 de noviembre de 2019 (fls. 68-75) el señor JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ actuando en su calidad de apoderado de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BALLESTEROS SAS**, interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la Resolución No. 2156 del 03 de octubre de 2019 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*; los cuales fueron resueltos a través de las Resoluciones Nos. 659 del 25 de septiembre 2020 (fls. 76-83) y 261 del 22 de abril de 2021 (99-104), en las que se confirmó en todas y cada una de las partes de la precitada resolución sanción, quedando así, **debidamente ejecutoriada a partir del día cinco (5) de mayo de 2021**, según constancia de ejecutoria que obra a folio 120 del expediente.

Que, a través de los oficios radicados Nos. 2-2022-22561 y 2-2022-22562 del 13 de abril de 2022, esta Subdirección requirió tanto a la sociedad enajenadora como a la parte quejosa, para que se sirvan informara a esta Subdirección, sobre el cumplimiento de la orden dada a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.** en la Resolución No. 2156 del 03 de octubre de 2019. (fls. 125-128)

Que posteriormente, y vencido el término otorgado para la subsanación de los hechos objeto de la orden, esta Subdirección en ejercicio de las funciones de seguimiento al cumplimiento de las ordenes impuestas, mediante oficio radicado No. 2-2022-22563 del 13 de abril de 2022 enviado al correo electrónico cubi40@hotmail.com indicado conforme al poder obrante a folio 75 del expediente y lo indicado en el aparte de notificaciones de su recurso de reposición y subsidio el de apelación a folio 74, se requirió al apoderado especial de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.**, para que allegara constancia de acreditación de la subsanación de los hechos previstos en la Resolución No. 2156 del 03 de octubre de 2019. (fls. 129-130)

Que, en respuesta a requerimiento efectuado, la parte quejosa en documento radicado No. 1-2022-19272 del 29 de abril de 2022, la señora BLANCA GUTIERREZ DE BERNAL, en su calidad de propietaria del Apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CAPITAL BERNA II-P.H.**, ubicado en la Carrera 12 B N° 8 – 44 Sur, informó lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 3 de 14

“...no nos ha dado los cumplidos ordenados por ustedes y que dé cumplimiento o arreglen:

- 1. Las fisuras en las cerámicas en la sala, en el baño y en patio de ropas.*
- 2. Las fisuras en las paredes del patio de ropas, en las alcobas, en la sala y en el baño.*
- 3. No hay entrega del parqueadero con su respectivo duplicador, ya que no se consiguen las diferenciales calificadas para esos elevadores. Siguen con una afectación grave en la primera y segunda afectación y en el caso de la última conforme se ve en el informe de verificación de hechos No. 18-826 del 26 de diciembre de 2018 (folios 27 a 29).*

Lo anterior en el evento que dichos hechos (reparaciones y entrega del parqueadero) no han sido intervenidos hasta la fecha de la expedición de la Resolución.

Igualmente me permito informarles que la constructora Ballesteros S. A. S. no ha cumplido con la orden de policía que escribieron en la Alcaldía Local de Antonio Nariño, inspección 15B en el sentido de arreglar las zonas comunes, el parqueadero de visitantes y que igualmente la inspección decreta el desacato por parte de la constructora Ballesteros S. A.S. por no entregar los anteriores hechos y no tumbar los depósitos de la zona común.”

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

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Debe esta Subdirección partir que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce respecto de las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito Capital, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley.

Bajo este entendido, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece que los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces; así las cosas, en el ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 2156 del 03 de octubre de 2019 (fls. 49-59), a la sociedad **CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S.**, consistente en multa y orden de hacer la cual debe ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de esta.

Ahora bien, 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

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 4 de 14

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 análisis de las actuaciones adelantadas, así como de los elementos probatorios recaudados, en cuanto a los hechos objeto de la orden hacer referentes a la **Resolución No. 2156 del 03 de octubre de 2019**, inherentes a, *“...realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 201 del proyecto de vivienda EDIFICIO CAPITAL BERNA II, consistentes en "1. Fisuras en cerámica en sala cuarto de ropas, 2. Fisuras en muros de ropas, alcoba, sala y baño, 5. No entrega de parqueadero", ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectación leve en el caso de la primera y segunda y grave en el caso de la última, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-826 del 26 de diciembre de 2018 (folios 27-29). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.”*

1. ANALISIS PROBATORIO

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

1.1 Mediante oficio radicado No. 2-2022-22563 del 13 de abril de 2022 enviado al correo cubi40@hotmail.com, indicado conforme poder obrante a folio 75 del expediente, este Despacho requirió al apoderado especial de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A., para que allegara constancia de acreditación de la subsanación de los hechos objeto de lo ordenado en la **Resolución No. 2156 del 03 de octubre de 2019** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden.* (fls. 129-130)

Por consiguiente, una vez revisado el Sistema Integrado de Gestión de Correspondencia y Archivo – SIGA y la documental que reposa en el expediente 1-2018-22439-2, el requerimiento con radicado No. 2-2022-22563 del 13 de abril de 2022 enviado a la enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A., carece de respuesta, advirtiéndose que se realizó el envío del señalado comunicado al correo electrónico indicado por su apoderado tal y como se aprecia a folio 74 del plenario; situación que deja en claro para el Despacho que pese a los requerimientos efectuados, existe una falta de interés por la enajenadora al cumplimiento de lo ordenado en la tantas veces

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 5 de 14

citada Resolución No. 2156 del 03 de octubre de 2019.

Además de lo anterior, se tiene que, aparte del acatamiento de la orden allí dispuesta, la sociedad CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S., dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado, debió acreditar ante este Despacho la ejecución de las labores de corrección objeto de la orden; obligación que tampoco ha realizado.

Así entonces, no se cuenta con material probatorio obrante en el plenario por parte de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A., que demuestre que los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 201 del proyecto de vivienda EDIFICIO CAPITAL BERNA II-PROPIEDAD HORIZONTAL, en los términos señalados en el respectivo acto administrativo, hayan sido subsanados por la misma, concluyéndose que estos persisten.

Sumado a lo anterior, se tiene la respuesta dada por la señora BLANCA GUTIERREZ DE BERNAL, en su calidad de propietaria del Apartamento 201 del proyecto de vivienda EDIFICIO CAPITAL BERNA II-P.H., al requerimiento para que aporte a esta Subdirección, acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas por la enajenadora, con las cuales se constata la solución definitiva de las deficiencias constructivas, en la que indicó que:

"...la constructora Ballesteros... no nos ha dado los cumplidos ordenados por ustedes y que dé cumplimiento o arreglen:

- 1. Las fisuras en las cerámicas en la sala, en el baño y en patio de ropas.*
- 2. Las fisuras en las paredes del patio de ropas, en las alcobas, en la sala y en el baño.*
- 3. No hay entrega del parqueadero con su respectivo duplicador, ya que no se consiguen las diferenciales calificadas para esos elevadores. Siguen con una afectación grave en la primera y segunda afectación y en el caso de la última conforme se ve en el informe de verificación de hechos No. 18-826 del 26 de diciembre de 2018 (folios 27 a 29).*

Lo anterior en el evento que dichos hechos (reparaciones y entrega del parqueadero) no han sido intervenidos hasta la fecha de la expedición de la Resolución."

Así entonces queda claro para este Despacho que la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A., no ha mostrado interés en el cumplimiento de la orden dada en la citada Resolución No. 2156 del 03 de octubre de 2019.

Dicho esto, es procedente traer a colación el principio conocido como "onus probandi" y que ha sido recogido en el artículo 167 del Código General del Proceso, y que se basa en que la carga de la prueba de la ocurrencia de estas circunstancias es del obligado o de quien las alega.

En relación con la carga de la prueba, la Corte Constitucional ha señalado que *"Se conoce como principio "onus probandi", el cual indica que por regla general corresponde a cada parte acreditar"*

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 6 de 14

los hechos que invoca, tanto los que sirven de base para la demanda como los que sustentan las excepciones, de tal manera que deben asumir las consecuencias negativas en caso de no hacerlo”¹, por lo tanto, la sociedad enajenadora no ha dado muestra de interés y por ende de respuestas o comunicados que indiquen las labores de intervención en la unidad de vivienda objeto de investigación, que permitan establecer la subsanación de los hechos citados en líneas anteriores.

De otro lado, si bien, en el proceso administrativo sancionatorio corresponde al Estado demostrar los supuestos de hecho en los cuales se funda la penalidad impuesta; también lo es que las partes e intervinientes de este proceso deben cumplir con las cargas que les corresponden, como, por ejemplo, allegar las pruebas necesarias que demuestren el cumplimiento por parte de la sociedad enajenadora de lo ordenado en la presente investigación administrativa.

En relación con las cargas procesales, la Corte Suprema de Justicia, indicó²:

“(…) De los que la doctrina procesal ha dado en denominar imperativos jurídicos, en el desarrollo de la relación jurídico-procesal se distinguen los deberes, las obligaciones y las cargas procesales que imponen tanto al Juez como a las partes y aun a los terceros que eventualmente intervengan, la observancia de ciertas conductas o comportamientos de hondas repercusiones en el proceso. De esos imperativos, los primeros se hallan instituidos por los ordenamientos rituales en interés de la comunidad, las obligaciones en pro del acreedor y las últimas en razón del propio interés.

“Son deberes procesales aquellos imperativos establecidos por la ley en orden a la adecuada realización del proceso y que miran, unas veces al Juez (Art. 37 C. de P. C.), otras a las partes y aun a los terceros (Art. 71 ib.), y su incumplimiento se sanciona en forma diferente según quien sea la persona llamada a su observancia y la clase de deber omitido (arts. 39, 72 y 73 ibídem y Decreto 250 de 1970 y 196 de 1971). Se caracterizan porque emanan, precisamente, de las normas procesales, que son de derecho público, y, por lo tanto, de imperativo cumplimiento en términos del artículo 6° del Código.

“Las obligaciones procesales son, en cambio, aquellas prestaciones de contenido patrimonial impuestas a las partes con ocasión del proceso, como las surgidas de la condena en costas que, según lo explica Couture, obedecen al concepto de responsabilidad procesal derivada del abuso del derecho de acción o del derecho de defensa. “El daño que se cause con ese abuso, dice, genera una obligación de reparación, que se hace efectiva

¹ Corte Constitucional; Sentencia C-086-16.

² Sala de Casación Civil, M.P. Dr. Horacio Montoya Gil, auto del 17 de septiembre de 1985, que resolvió una reposición, Gaceta Judicial TOMO CLXXX – No. 2419, Bogotá, Colombia, Año de 1985, pág. 427.

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 7 de 14

mediante la condenación en costas”. (“Fundamentos del Derecho Procesal Civil”, número 130).

“Finalmente, las cargas procesales son aquellas situaciones instituidas por la ley que comportan o demandan una conducta de realización facultativa, normalmente establecida en interés del propio sujeto y cuya omisión trae aparejadas para él consecuencias desfavorables, como la preclusión de una oportunidad o un derecho procesal e inclusive hasta la pérdida del derecho sustancial debatido en el proceso.

“Como se ve, las cargas procesales se caracterizan porque el sujeto a quien se las impone la ley conserva la facultad de cumplirlas o no, sin que el Juez o persona alguna pueda compelerlo coercitivamente a ello, todo lo contrario de lo que sucede con las obligaciones; de no, tal omisión le puede acarrear consecuencias desfavorables. Así, por ejemplo probar los supuestos de hecho para no recibir una sentencia adversa.”. (Subrayado fuera de texto).

De lo expuesto, es dable concluir que para el momento de expedición del presente acto administrativo no se logró demostrar el cumplimiento de las ordenes de hacer impuestas; analizadas las pruebas en conjunto el Despacho comprobó la persistencia de los hechos: *en "1. Fisuras en cerámica en sala cuarto de ropas, 2. Fisuras en muros de ropas, alcoba, sala y baño, 5. No entrega de parqueadero"*, resultando así procedente imponer multa por incumplimiento a la orden de hacer, a la sociedad **CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S.**

En virtud de las consideraciones hechas este Despacho impondrá multa por incumplimiento a la orden dada en la Resolución No. 2156 del 03 de octubre de 2019 a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S.**, identificada con NIT. 900.808.039-0 representada legalmente por el señor ANGELMIRO AMADO TRASLAVIÑA (o quien haga sus veces); en tanto no ha acreditado ante este Despacho la realización de la totalidad de las labores de corrección a las afectaciones existentes en las áreas privadas del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CAPITAL BERNA II – P.H.**, en los términos ya mencionados, de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

2. GRADUACION DE LA 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. 2156 del 03 de octubre de 2019.

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 las labores tendientes al cumplimiento de la orden impuesta, este Despacho impondrá multa de conformidad

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 8 de 14

al artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 y en consideración a lo dispuesto en el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987.

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

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

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

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

A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:

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

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 9 de 14

puesta en peligro de los bienes jurídicos tutelados la que juega un papel fundamental en este análisis, quiere decir lo anterior que el reproche recae sobre la mera conducta, que no es otra diferente al incumplimiento de la orden impartida en el acto administrativo No. 2156 del 03 de octubre de 2019.

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 administrativo³, 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*"⁴

Así las cosas, a lo largo del presente acto administrativo se logró demostrar que la sociedad vulneró las obligaciones impuestas en la Resolución No. 2156 del 03 de octubre de 2019, por lo cual es dable entonces que, frente al no cumplimiento de estos actos administrativos, el cual constituye per se una orden a la luz de lo prescrito en el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979 y en consecuencia hay lugar a proceder con la imposición de una multa.

Por consiguiente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción por incumplimiento a la orden, el Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados (que no es otro que el cumplimiento de una orden impartida mediante acto administrativo), con la que actuó la sociedad sancionada al enfrentarse al cumplimiento de la orden de hacer, de conformidad con el artículo 50 del CPACA; advirtiendo que de las pruebas obrantes en el plenario se evidencio que los hechos no fueron superados.

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.

³ Corte Constitucional, Sentencia C-699 del 18 de noviembre de 2015.

⁴ Corte Constitucional, sentencia C-818 del 9 de agosto de 2005.

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 10 de 14

administrativo que impuso una orden de hacer en el proyecto de vivienda objeto de la presente actuación, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

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

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

3. INDEXACION DE LA MULTA A IMPONER.

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 11 de 14

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

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

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 12 de 14

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 133,38}{(IPC-I) 0,69} = \$ 96.652.174$$

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 TREINTA Y TRES MIL CUARENTA Y TRES PESOS (\$1.933.043) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a NOVENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS (\$96.652.174)M/CTE., lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Con base en los argumentos esgrimidos anteriormente, se impondrá ante el incumplimiento de la orden de hacer aquí tantas veces nombrada, multa por valor de VEINTE MIL SETECIENTOS PESOS (\$20.700.00) M/CTE., debidamente indexados a la fecha de expedición de esta resolución, aplicando la fórmula antes mencionada así:

$$VP = (VH) \$20.700 \frac{(IPC-F) 133,38}{(IPC-I) 0,69} = \$ 4.001.400$$

De acuerdo con lo anterior, la multa a imponer a la sociedad **CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S**, identificada con **NIT. 900.808.039-0** corresponde a CUATRO MILLONES UN MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$4.001.400) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 13 de 14

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad **CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.808.039-0** representada legalmente por el señor **ANGELMIRO AMADO TRASLAVIÑA**, (o quien haga sus veces), **multa de VEINTE MIL SETECIENTOS PESOS (\$20.700.00) M/CTE.**, indexados a la fecha corresponden a **CUATRO MILLONES UN MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$4.001.400) 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 en la Resolución No. 2156 del 03 de octubre de 2019 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar “Formato de Conceptos Varios” al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

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

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de esta Resolución a la sociedad **CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.808.039-0** representada legalmente por el señor **ANGELMIRO AMADO TRASLAVIÑA**, (o quien haga sus veces) y/o su apoderado.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta resolución a la propietaria (o quien haga sus veces) del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CAPITAL BERNA II – P.H.**

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



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1196 DEL 25 DE JULIO DE 2023

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

Pág. 14 de 14

artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

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