



2-2024-10720



Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION
Trans 54 No. 114A – 06 Cs 4
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 2698 del 10 de noviembre de 2023**
Expediente No. **1-2018-27319-1**

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. 2698 del 10 de noviembre 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 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
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 7 Folios



RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE 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 presentada por la señora CARMEN DEL ROSARIO ÁLVAREZ NARVÁEZ, en calidad de administradora del proyecto de vivienda EDIFICIO BETHEL 105 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la carrera 49 B # 105 – 21/35, Localidad de Suba, de la ciudad de Bogotá D.C., por las deficiencias constructivas presentes en las zonas comunes, en contra de la compañía enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit No. 900.655.000-6, representada legalmente por SERGIO CASTELLANOS GAMBOA (o quien haga sus veces), por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda mencionado, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-27319 del 16 de julio del 2018, queja No. 1-2018-27319-1 (Folio 1-28).

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

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 “Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”,

RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

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

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

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

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

Que conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las actuaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son

RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levantó la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020, fecha en la cual el Despacho continuó el trámite del seguimiento a la orden impuesta.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 2299 del 05 de noviembre de 2021 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* (Folios 53 - 71), en la que se impuso a la compañía enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit No. 900.655.000-6, representada legalmente por SERGIO CASTELLANOS GAMBOA (o quien haga sus veces), multa por valor de CIENTO CUARENTA MIL PESOS (\$140.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo citado correspondieron a VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$22.326.957.00) M/CTE.

Que además de la multa, los artículos segundo y tercero de esta Resolución No. 2299 del 05 de noviembre de 2021, señalan:

"(...)

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad PROYECTO BAUMEISTER SA S EN LIQUIDACION, identificada con Nit: 900.655.000-6, representada legalmente por el liquidador SERGIO CASTELLANOS GAMBOA (o quien haga sus veces), para que dentro del término de OCHO (8) 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 zonas comunes del EDIFICIO BETHEL105-PROPIEDAD HORIZONTAL, consistentes en: "1. Filtración de agua que está causando humedad en sótanos con exposición de varilla, debilitando la estructura del edificio...", "6. Reparar y solucionar la causa de las humedades de fachada que afecta el interior de los apartamentos, originando deterioro en la pintura interna, así como convirtiéndose amenaza para la salud de las residentes."; "24. Humedades en sótano"; "32. Humedad en tanques de reserva de agua", e "información documental pendiente", que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, y "14. Terminación de terraza y BBQ. Y arreglo del mesón que se cayó" y "29. Arreglo puertas y vidrios rotos en medidores de agua", como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves, conforme se evidencia en el informe de Verificación de Hechos No. 20-386 del 13 de noviembre

RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

de 2020 (folios 76-85). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido subsanados de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad PROYECTO BAUMEISTER S A S EN LIQUIDACION, identificada con Nit: 900.655.000-6, representada legalmente por el liquidador SERGIO CASTELLANOS GAMBOA (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 los citados hechos. (...)"

Que, teniendo en cuenta que el enajenador no interpuso recurso alguno, la Resolución 2299 del 05 de noviembre de 2021, **quedó debidamente ejecutoriada a partir del día treinta y uno (31) de diciembre de 2021**, según constancia obrante en el expediente (Folio 159).

Que, con el fin de verificar el cumplimiento a la obligación de hacer impuesta a través de la Resolución Sanción, esta Subdirección realizó requerimiento a la compañía enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit No. 900.655.000-6, representada legalmente por SERGIO CASTELLANOS GAMBOA (o quien haga sus veces), mediante radicado 2-2023-51120 de fecha 13 de julio de 2023, enviado a través de correo electrónico 472 con ID MENSAJE 23972 enviado el día 14 de julio de 2023, con reporte que el email no existe.

Adicionalmente, este Despacho solicitó acreditación de cumplimiento a la administradora del proyecto de vivienda EDIFICIO BETHEL 105 - PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante radicado 2-2023-60661 de fecha 16 de agosto de 2023, enviado a través de correo certificado recibido el día 18 de agosto de 2023, sin que a la fecha se evidencie ante este Despacho manifestación alguna.

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 9º del artículo 2º 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.

RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

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 2299 del 05 de noviembre de 2021, la compañía enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit No. 900.655.000-6, representada legalmente por SERGIO CASTELLANOS GAMBOA (o quien haga sus veces), 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. 2299 del 05 de noviembre de 2021 *“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 1-2015-56276-3, no se ha logrado establecer si la compañía enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit No. 900.655.000-6, representada legalmente por SERGIO CASTELLANOS GAMBOA (o quien haga sus veces), ha dado cumplimiento a las ordenes realizadas mediante de la Resolución 2299 del 05 de noviembre de 2021 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*., toda vez que a pesar de haber sido requeridos mediante radicado 2-2023-51120 de fecha 13 de julio de 2023, enviado a través de correo electrónico 472

RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

con ID MENSAJE 23972 enviado el día 14 de julio de 2023, este no pudo ser entregado por cuanto el correo aportado no existe.

Adicionalmente, no hay que perder de vista, que la PROYECTO BAUMEISTER S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit No. 900.655.000-6, representada legalmente por SERGIO CASTELLANOS GAMBOA (o quien haga sus veces), no ha mostrado interés en asumir las obligaciones derivadas de 2299 del 05 de noviembre de 2021 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, así como actualizar su dirección de correo electrónico, dirección de ubicación con el fin de mantenerse en comunicación tanto con la administradora del proyecto de vivienda EDIFICIO BETHEL 105 - PROPIEDAD HORIZONTAL, como con este Despacho.

Visto todo lo anterior, 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 2299 del 05 de noviembre de 2021 *"por la cual se impone una sanción y se imparte 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. 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

RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

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 este 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. 2299 del 05 de noviembre de 2021 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

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

RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

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 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. 2299 del 05 de noviembre de 2021 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

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"*

RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

conducta", o en otras palabras, sobre el incumplimiento del acto administrativo¹, elemento que se encuentra plenamente demostrado en la presente actuación administrativa.

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

Así las cosas, a lo largo del presente acto administrativo se logró demostrar que la sociedad vulneró las obligaciones impuestas en la Resolución 2299 del 05 de noviembre de 2021 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, 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 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.

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

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

RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

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 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:

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 136,11}{(IPC-I) 0,69} = \$ 98.630.435$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto

RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

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 corresponden a UN MILLÓN NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS MCTE (\$ 1.972.609), y los QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$500.000) indexados corresponden a NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MCTE (\$98.630.435), lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción más no respecto de la multa a imponer. /CTE.

Con base en los argumentos esgrimidos anteriormente, la presente sanción no se impone de manera caprichosa, sino en cumplimiento del seguimiento a la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 2299 del 05 de noviembre de 2021 "*por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*". De acuerdo con lo anterior y toda vez que no se logra evidenciar que se ha dado cumplimiento de todas las obligaciones impuestas en la Resolución enunciada por parte de la compañía enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit No. 900.655.000-6, representada legalmente por SERGIO CASTELLANOS GAMBOA (o quien haga sus veces), por lo que se impone multa por valor de SETENTA MIL PESOS MCTE (\$70.000) que indexados corresponden a la suma de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS MCTE (\$13.808.261), a la compañía enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit No. 900.655.000-6, representada legalmente por SERGIO CASTELLANOS GAMBOA (o quien haga sus veces), sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

$$VP = (VH) \$70.000 \frac{(IPC-F) 136,11}{(IPC-I) 0,69} = \$13.808.261$$

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. IMPONER a la compañía enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit No. 900.655.000-6, representada legalmente por SERGIO CASTELLANOS GAMBOA (o quien haga sus veces), multa por una valor de SETENTA MIL PESOS MCTE (\$70.000) que indexados corresponden a la suma de TRECE MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS MCTE (\$13.808.261), 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. 2299 del 05 de noviembre de 2021 "por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° 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 compañía enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit No. 900.655.000-6, representada legalmente por SERGIO CASTELLANOS GAMBOA (o quien haga sus veces) y/o su apoderado.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta resolución al administrador y/o representante legal del EDIFICIO BETHEL 105 - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la carrera 49 B # 105 – 21/35, Localidad de Suba, de la ciudad de Bogotá D.C.

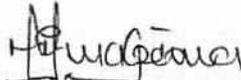
RESOLUCIÓN No. 2698 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Proyectó: Iván Fernando Rodríguez – Contratista SIVCV.
Revisó: Juan José Corredor – Profesional Especializado*