

Bogotá D.C.

Señores

RUBIO DUKE, ASOCIADOS COMPAÑIA CONSTRUCTORA S.A.S

Representante legal (o quien haga sus veces)

CARRERA 14 112-55

Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 18 del 09 de enero de 2024**

Expediente No: **3-2022-6952**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra de la **RESOLUCIÓN No. 18 del 09 de enero de 2024** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

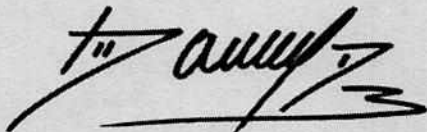
Al respecto, se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, el cual se podrá interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días 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 el artículo 65 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto Distrital 121 de 2008.

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

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

Cordialmente,



CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Alejandra Calderón - Contratista SICV*

Revisó: *Diego Felipe López - Contratista SICV*

Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*

Anexo: 08 Folios



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Exp 3-2022-6952

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 modificada por la Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por memorando remitido de la Subdirección de Prevención y Seguimiento con radicado 3-2022-6952 del 15 de noviembre de 2022 (folio 1), informó a la Subdirección de Investigaciones de Control de Vivienda, lo siguiente:

“(…)

Mediante radicado No 2-2022-62383, se ordenó visita de carácter financiero el día 13/10/2022 por lo cual se desplazaron los funcionarios July Salamanca y Daniel Guerreo Otero al domicilio registrado en nuestra base de datos: KR 14 112 - 55 al proyecto EDIFICIO VECCO 112 con radicado No 400020150114, en donde no fue posible comunicarse con el gerente o quien lo supla, ya que en la dirección correspondiente no se encontró a ningún personal quien pudiera atender la visita.

Por tal razón se le realizan requerimientos bajo radicado No. 2-2022-64627 de 21/10/2022. En consideración a visitas financieras realizadas en el año 2019 con radicado No 2-2019- 26150 y la que se realiza bajo radicado No. 2-2022-62383 de 10/10/2022 y a que no hubo persona quien nos atendiera, se le reiteran los siguientes requerimientos:

- 1- Informar detalladamente sobre el estado actual del proyecto.*
- 2- Informar sobre el estado actual de los vinculados al proyecto EDIFICIO VECCO 112*
- 3- Remitir los Estados financieros actualizado a 30/09/2022.(…)” Folio (1)*

Que, con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la Investigación Administrativa, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió **Auto No. 2028 del 30 de junio de 2023**, “*Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos*”, en contra de **la Investigada** por incumplir con lo previsto en el artículo 11° del Decreto Ley No. 2610 de 1979 modificado por el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987. (Folios 19 al 24).

Que el citado Acto Administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante Aviso de Notificación, publicado en la Cartelera de la



RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Exp 3-2022-6952

oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, así como en la página Web de la entidad desde el día **19 de octubre de 2023** hasta el **25 de octubre de 2023** por lo tanto la notificación se consideró surtida al finalizar el día **26 de octubre de 2023**. Folios (33 al 34).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el aplicativo de correspondencia “SIGA” de esta Secretaría, se evidencia que **la Investigada** agotado el término legal indicado NO presentó escrito de Descargos frente al *Auto de Apertura de Investigación No 2028 del 30 de junio de 2023*, ni aportó las pruebas y documentos que consideró pertinentes para su defensa.

Que, continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió **Auto No. 3583 del 29 de noviembre de 2023** “*Por el cual se corre traslado para presentar alegatos de Conclusión*”, con el cual se comunicó a la investigada el término para presentar sus Alegatos de Conclusión, conforme lo establece el parágrafo 2º artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015. (Folios 40 al 41).

Que dicho Auto se comunicó a la parte investigada de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante radicado No 2-2023-105176 del 13 de diciembre de 2023 enviado a la dirección de correspondencia de la investigada el cual cuenta con acuse de recibido el día 15 de diciembre de 2023 tal como registra en el mismo oficio que reposa a folio 45 del expediente.

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Gestión Documental “SIGA” de esta Secretaría, se evidencia que **la investigada NO** presentó escrito de alegatos de conclusión.

Que, aunado a lo anterior, conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, no se hizo necesario dentro de la presente actuación administrativa, el decretarse de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del acto administrativo definitivo, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta de forma plena en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrándose garantizado el Derecho de Defensa y el Debido Proceso, este Despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

Que, de otra parte, mediante Acuerdo 83 de 1920, el Concejo de Bogotá declaró el 6 de agosto de cada año como día de fiesta municipal, por el aniversario de la fundación de Bogotá, y, el artículo 1 del Decreto Distrital 346 de 2007, determinó:



RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Exp 3-2022-6952

“ARTÍCULO 1º. Con ocasión de la declaración de día de fiesta distrital a que hace referencia el Acuerdo 83 de 1920, no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, igual regla se predica de los Establecimiento Educativos del Distrito y de las Curadurías Urbanas”.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat expidió la Circular 06 del 5 de agosto de 2021, en la que dispuso:

“La Secretaría Distrital del Hábitat, en cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo 83 de 1920 del Concejo de Bogotá y el Decreto Distrital 346 de 2007, en el cual se declaró el día 6 de agosto como día de fiesta municipal y definió, a su vez, que con ocasión de esta festividad no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, concederá el próximo 6 de agosto de 2021 como día de descanso a los servidores públicos, catalogándose esta fecha como día no hábil para la entidad.”

Que por lo anterior se aclara que, al tratarse de un día no hábil, no correrán los términos para realizar los trámites de notificación, ni para la presentación de recursos o actuaciones en el marco de los procedimientos administrativos a cargo de la entidad; salvo los trámites de los procesos contractuales que se adelantan a través de la plataforma SECOP I y II.” (subraya fuera de texto)

FUNDAMENTOS LEGALES

Que el artículo 2º del Decreto Ley 2610 de 1979 dispone: *“Entiéndase por actividad de enajenación de inmuebles:*

- 1º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.*
- 2º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.*
- 3º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.*
- 4º. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.*
- 5º. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.*

PARAGRAFO. La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.”



RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Exp 3-2022-6952

Además, el artículo 2° del Decreto Ley 78 de 1987, instauro: “...el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

1. *Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979. (Modificado parcialmente por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989).*
2. *Derogado por el art. 71, Ley 962 de 2005 Otorgar los permisos correspondientes para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 de la Ley 66 de 1968.*
3. *Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previas el lleno de los requisitos que mediante reglamentación especial determine la autoridad competente.*
4. *Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, en los términos de los artículos 1 y 4 del Decreto Ley 2610 de 1979 y sus decretos reglamentarios.*
5. *Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, de oficio o por solicitud de la entidad que ejerza la función de inspección y vigilancia.*
6. *Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979.*
7. *Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales.*
8. *Informar a la entidad que ejerza la inspección y vigilancia, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar.*
9. *Imponer multas sucesivas de \$10.000.00 a \$500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Exp 3-2022-6952

Decreto se expidan, 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 y sus normas complementarias.

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando las autoridades distritales o municipales competentes, después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, a los representantes legales de los establecimientos sometidos a su control, en virtud de la Ley 66 de 1968 y del presente Decreto se cercioren que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Así mismo, imponer multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propagandas sobre actividades que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades distritales o municipales en relación con los respectivos planes sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar y en especial de las específicamente consagradas en los artículos 6 y 7 del Decreto Ley 2610 de 1979, en armonía con el inc. 4., artículo 56 de la Ley 9 de 1989.

10. Visitar las obras con el fin de controlar su avance, y las especificaciones observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades distritales o municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

*11. Solicitar ante los jueces competentes la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos precitados en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968.”
El artículo 41 de la Ley 66 de 1968 establece: “En los casos del artículo 2 de la presente Ley, los comisionistas u oferentes en propiedad raíz no podrán anunciar ni efectuar enajenaciones de inmuebles cuyos planes no estén autorizados por el Superintendente Bancario, so pena de incurrir en las sanciones pecuniarias que prevé esta Ley”.*

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Este Despacho, procederá analizar las pruebas que reposan en el expediente con el fin de determinar si de **la Investigada** infringió lo preceptuado en el artículo 11° del Decreto Ley No. 2610 de 1979, modificada por el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987 el artículo 2° del Decreto No. 2180 de 2006 en concordancia con lo señalado en la Resolución No. 927 de 2021



RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Exp 3-2022-6952

Decreto No. 2180 de 2006 artículo 2:

Artículo 2°. Revisión de los documentos presentados. La instancia municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, revisará los documentos radicados con el fin de verificar la observancia de las disposiciones legales pertinentes y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar.

Decreto Ley No. 2610 de 1979 artículo 11:

“ARTICULO 11. El Artículo 28 de la Ley 66 de 1968 quedara así:

El Superintendente Bancario impondrá multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a favor del Tesoro Nacional a las personas o Entidades que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida dicho funcionario o los Jefes Seccionales 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 y a las del presente Decreto.

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando el Superintendente Bancario después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, o los representantes legales de los establecimientos sometidos a su vigilancia, en virtud de la Ley 66 de 1968 y del presente Decreto, se cerciore de que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Cuando cualquier director, gerente, revisor fiscal u otro funcionario empleado de una entidad sujeta a la vigilancia del Superintendente Bancario en virtud de este Decreto, autorice o ejecute actos violatorios del Estatuto de la Entidad, de alguna Ley o reglamento o cualquier forma relacionada con las actividades a que se refiere el presente Decreto, el Superintendente podrá sancionarlo, por cada vez, con una multa hasta de cincuenta mil pesos M/cte. (\$50.000.00), a favor del Tesoro Nacional.

Así mismo, el Superintendente impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades que trata la Ley 66 de 1968 o el presente Decreto, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que le constan a la Superintendencia en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar y en especial de las específicamente consagradas en los Artículos 6°.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Exp 3-2022-6952

y 7° de este Decreto.” (Cursiva y subrayado fuera de texto)

La no atención de los requerimientos adelantados acarreará las sanciones previstas en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

Artículo 2°.- Por virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

9. Imponer multas sucesivas de \$10.000.00 a \$500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente Decreto se expidan, 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 y sus normas complementarias.

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando las autoridades distritales o municipales competentes, después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, a los representantes legales de los establecimientos sometidos a su control, en virtud de la Ley 66 1968 y del presente Decreto se cercioren que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

El Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a la administración para imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad. La multa antes descrita se actualizará de conformidad con el Art. 230 C.P. en concordancia los argumentos expuestos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, publicado el Registro Distrital 3204 del 22 de octubre de 2004 y acogido por esta entidad.

En este sentido, el Consejo de Estado 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 es totalmente ajustada a Derecho. Para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, 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”



RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Exp 3-2022-6952

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.”

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = VH \times \frac{IPCf}{IPCi}$$

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.

Ahora bien, de acuerdo con el acervo aportado que obra en el expediente el cual se enuncia a continuación:

- Copia del memorando No. 3-2022-6952
- Radicado 2-2022-64627 del 21 de octubre de 2022
- Certificado de Comunicación Electrónica No E87845195-S de 472
- Radicado 2-2022-62383 del 10 de octubre de 2022
- Certificado de Comunicación Electrónica No E87052471-S de 472



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Exp 3-2022-6952

Con fundamento en lo anterior de conformidad con lo manifestado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, mediante memorando No 3-2022-6952 del 15 de noviembre de 2022 Tomando en consideración que la investigada optó por guardar silencio, desconociendo las órdenes impartidas por esta Entidad, toda vez que no reposa prueba de la radicación ante de la respuesta del mencionado documento..

Teniendo en cuenta lo anterior, este Despacho considera procedente emitir sanción administrativa contra de **la Investigada** lo anterior de conformidad con lo preceptuado en el artículo 11° del Decreto Ley No. 2610 de 1979, el artículo 2° del Decreto No. 2180 de 2006, el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987 en concordancia con lo señalado en la Resolución 927 de 2021, y la documental que obra en el expediente.

Así las cosas, es necesario argumentar que el derecho sancionador, ha sido definido por la Corte Constitucional, como un género, el cual se encuentra conformado por al menos cinco especies, dentro de las cuales se encuentra el derecho correccional, que está encaminado a asegurar el cumplimiento de las decisiones administrativas, la Honorable Corte Constitucional lo resume en unos de sus fallos, de la siguiente manera:

“(…) 7- Esta Corporación ha mostrado que la potestad sancionadora del Estado se desenvuelve en diversos ámbitos, en los cuales cumple diferentes finalidades de interés general. Así, por medio del derecho penal, que no es más que una de las especies del derecho sancionador, el Estado protege bienes jurídicos fundamentales para la convivencia ciudadana y la garantía de los derechos de la persona. Pero igualmente el Estado ejerce una potestad disciplinaria sobre sus propios servidores con el fin de asegurar la moralidad y eficiencia de la función pública. También puede el Estado imponer sanciones en ejercicio del poder de policía o de la intervención y control de las profesiones, con el fin de prevenir riesgos sociales. Esta Corporación ha aceptado entonces el criterio adelantado por la Corte Suprema de Justicia, cuando ejercía la guarda de la Constitución, según el cual el derecho sancionador del Estado es una disciplina compleja pues recubre, como género, al menos cinco especies, a saber: el derecho penal delictivo, el derecho contravencional, el derecho disciplinario, el derecho correccional y el derecho de punición por indignidad política o "impeachment".

8- En particular, la administración ejerce una potestad sancionadora propia, la cual constituye una importantísima manifestación de poder jurídico que es necesaria para el adecuado cumplimiento de sus funciones y la realización de sus fines. Se trata de una potestad que se ejercita a partir de la vulneración o perturbación de reglas preestablecidas, pero que, no obstante ese contenido represivo presenta una cierta finalidad preventiva en el simple hecho de proponer un cuadro sancionador, junto



RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Exp 3-2022-6952

al conjunto de prescripciones de una norma, lo cual implica una amenaza latente para quien sin atender pacífica y voluntariamente al cumplimiento de tales prescripciones las infringe deliberadamente. Por ello esta Corporación ha señalado que “la potestad administrativa sancionadora de la administración se traduce normalmente en la sanción correctiva y disciplinaria para reprimir las acciones u omisiones antijurídicas y constituye un complemento de la potestad de mando, pues contribuye asegurar el cumplimiento de las decisiones administrativas.”

La potestad administrativa sancionadora constituye entonces un instrumento de realización de los fines que la Carta atribuye a estas autoridades, pues permite realizar los valores del orden jurídico institucional, mediante la asignación de competencias a la administración que la habilitan para imponer a sus propios funcionarios y a los particulares el acatamiento, inclusive por medios punitivos, de una disciplina cuya observancia contribuye indudablemente a la realización de sus cometidos. Pueden distinguirse entonces por lo pronto diferentes órbitas de acción sancionadora de la administración: así, frente a sus propios servidores opera el derecho disciplinario en sentido estricto, mientras que frente a la generalidad de los administrados se suele hablar en general de derecho correccional.”

(Negrillas y Subrayas fuera de texto)

Al respecto la Corte Constitucional señala:

“El Constituyente colombiano hizo extensivo el derecho al debido proceso a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas (CP 29). Las garantías mínimas del debido proceso penal son aplicables, con algunas atenuaciones, a las actuaciones administrativas sancionatorias. En materia sancionatoria de la administración, la estimación de los hechos y la interpretación de las normas son expresión directa de la potestad punitiva del Estado, cuyo ejercicio legítimo debe sujetarse a los principios mínimos establecidos en garantía del interés público y de los ciudadanos, entre ellos, los principios de legalidad, imparcialidad y publicidad, la proscripción de la responsabilidad objetiva - nulla poena sine culpa -, la presunción de inocencia, las reglas de la carga de la prueba, el derecho de defensa, la libertad probatoria, el derecho a no declarar contra sí mismo, el derecho de contradicción, la prohibición del non bis in ídem y de la analogía in malam partem, entre otras.

La no total aplicabilidad de las garantías del derecho penal al campo administrativo obedece a que mientras en el primero se protege el orden social en abstracto y su ejercicio persigue fines



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Exp 3-2022-6952

retributivos, preventivos y resocializadores, la potestad sancionatoria de la administración se orienta más a la propia protección de su organización y funcionamiento, lo cual en ocasiones justifica la aplicación restringida de estas garantías - quedando a salvo su núcleo esencial - en función de la importancia del interés público amenazado o desconocido.(...)

De otra parte, la legislación preconstitucional contencioso administrativa recoge en sus principios orientadores la imparcialidad, publicidad y contradicción de todas las actuaciones administrativas (D. 001 de 1984, art. 3º). La potestad sancionatoria de la administración debe ceñirse a los principios generales que rigen las actuaciones administrativas, máxime si la decisión afecta negativamente al administrado privándolo de un bien o de un derecho: revocación de un acto favorable, imposición de una multa, pérdida de un derecho o de una legítima expectativa, modificación de una situación jurídica de carácter particular y concreto, etc. En tales casos, la pérdida de la situación jurídico-administrativa de ventaja debe ser consecuencia de una conducta ilegal y culposa cuya sanción sea impuesta al término de un procedimiento en el que esté garantizada la participación del sujeto y el ejercicio efectivo de su derecho de defensa.”¹

Teniendo en cuenta lo expresado, el Principio de Legalidad, el cual se ha asociado con el aforismo “*nulle crimen nule poena sine lege*”, recogido en el artículo 29 de la Constitución Política en los siguientes términos: “*Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ...*”, por otra parte en un sentido más laxo, se puede incluir el artículo 6 de la C.P. el cual enuncia: “*Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes, ...*” (Subrayas y negrillas fuera de texto), motivo por el cual, para proferir un fallo administrativo sancionatorio, se debe verificar en primer lugar que el mismo se encuentre sustentado en una norma que tenga el carácter de ley, lo cual aplicado a este caso específico se cumple, pues tenemos que las funciones de esta Subsecretaría son atribuidas por el artículo 20 del Acuerdo No 735 de 2019 el cual prevé:

“ARTÍCULO 20.- Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, o la dependencia que haga sus veces, es una Autoridad Administrativa Especial de Policía con competencias especiales, con el objeto de promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 56 de 1985, en concordancia con las leyes 9 de 1989, 388, 400 de 1997, la Ley 820 de 2003”

¹ Corte Constitucional; Sent. T-145 del 21 de abril de 1993; M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.



RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Exp 3-2022-6952

el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto 572 de 2015 y las disposiciones que los modifiquen, complementen o adicionen.

Para el efecto, ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda o a planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos.

Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011.”.

De lo anterior, se infiere por este Despacho que el presupuesto de legalidad, dentro de las presentes actuaciones administrativas, está sujeto al precitado principio.

La Corte Constitucional refiriéndose a la facultad sancionadora de la administración manifiesta:

“La potestad sancionatoria de la administración debe ceñirse a los principios generales que rigen las actuaciones administrativas, máxime si la decisión afecta negativamente al administrado privándolo de un bien o de un derecho: revocación de un acto favorable, imposición de una multa, pérdida de un derecho o de una legítima expectativa, modificación de una situación jurídica de carácter particular y concreto, etc.”²

Hecho el análisis pertinente, y teniendo en cuenta que existe el convencimiento suficiente para declarar a la investigada como responsable, por el incumplimiento de normas a las cuales debe estar sujeta y que son objeto de nuestro control y vigilancia, este Despacho encuentra procedente imponer sanción de carácter administrativo, por el incumplimiento normativo en que está incurso la Sociedad.

Por lo anterior, la investigada ha actuado en contravención al citado ordenamiento jurídico, para lo cual se dará aplicación de lo estipulado en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987,

² Corte Constitucional, sentencia C-506 de 2002 M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Exp 3-2022-6952

el cual faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación, anuncio y promoción de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, 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 y sus normas complementarias.

La conducta asumida por la sociedad investigada, será objeto de sanción, la cual se tasaré de acuerdo con la gravedad e importancia que estos hechos representan, toda vez que por la ocurrencia de los mismos, se están incumpliendo las órdenes o requerimientos de esta Entidad, sobre las cuales tenemos y ejercemos nuestras facultades de inspección vigilancia y control, por cuantía que puede oscilar entre Diez Mil Pesos (\$10.000.00) M/CTE y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) M/CTE, suma que se tasara y se indexará al momento de imponer la sanción por el incumplimiento normativo.

Las multas antes descritas se actualizarán, 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.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, 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, en la protección y tutela el Estado Social de Derecho, es decir las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico 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 estado vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los Diez Mil Pesos M/CTE., (\$10.000.00), indexados al mes de noviembre de 2023 corresponden a **UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS M/CTE (\$ 1.986.812)**, y Quinientos Mil pesos M/CTE (\$500.000.00) que corresponde **NOVENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE. (\$99.340.580)**; lo anterior ilustra respecto de los límites de la sanción, más no fija la sanción a imponer.

Concomitante a lo anterior, es importante dar aplicabilidad a lo dispuesto por el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, en cuanto a los criterios que deben ser tenidos en cuenta al momento de la dosificación de la sanción.



RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Exp 3-2022-6952

APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, se aplican en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.**

Observa el Despacho que la investigada no obró con prudencia, en cuanto no dio cumplimiento a las normas a las que está obligada, en virtud a que es una empresa enajenadora con Registro otorgado por esta Entidad.

- **Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente:**

Obedece al desentendimiento y desinterés de la parte investigada a dar respuesta a los requerimientos realizados, limitándose únicamente a guardar silencio pese a que fue notificada y comunicada en debida forma de estos, al igual de las demás actuaciones administrativas durante toda la investigación.

MONTO DE LA SANCIÓN

Que por lo expuesto y conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer **multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría**, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo³ mediante resolución motivada, este Despacho considera procedente imponer

³ *Artículo 50. Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*

1. *Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
2. *Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
3. *Reincidencia en la comisión de la infracción.*
4. *Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
5. *Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*



RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Exp 3-2022-6952

una sanción de multa a la investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 6° y 7° de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado, según el caso sub examine y teniendo en cuenta los fundamentos jurídicos y valores descritos en los apartes anteriores, este Despacho, luego de evaluar las circunstancias y los hechos contenidos en la investigación (*base para tasar el valor de la sanción*), en atención al memorando enviado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento 3-2022-6952 del 15 de noviembre de 2022; por la no contestación a los requerimientos mediante el oficios del Nos 2-2022-64627 del 21 de octubre de 2022 y 2-2022-62383 del 10 de octubre de 2022 impondrá sanción por valor de **SEIS MIL PESOS M/CTE (\$6.000.00)** que indexados para el mes de noviembre de 2023, de conformidad con el procedimiento antes expuesto, corresponden a la suma de **UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y DOS MIL OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$1.192.087)** a **RUBIO DUKE, ASOCIADOS COMPANIA CONSTRUCTORA S.A.S** antes **RUBIO DUKE, ASOCIADOS LTDA. COMPANIA CONSTRUCTORA - EN LIQUIDACION** identificada con Nit 860.513.731 – 8 y Registro de Enajenador No 2007160.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a **RUBIO DUKE, ASOCIADOS COMPANIA CONSTRUCTORA S.A.S** antes **RUBIO DUKE, ASOCIADOS LTDA. COMPANIA CONSTRUCTORA - EN LIQUIDACION** identificada con Nit 860.513.731 – 8 y Registro de Enajenador No 2007160, multa por valor de **SEIS MIL PESOS M/CTE (\$6. 000.00)** que, indexados para el mes de noviembre de 2023, de conformidad con el procedimiento antes expuesto, corresponden a la suma de **UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y DOS MIL OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$1.192.087)** por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

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.

6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.

7. Remuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente

8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



RESOLUCIÓN No. 18 DEL 09 DE ENERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Exp 3-2022-6952

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución al representante legal o quien haga sus veces de **RUBIO DUKE, ASOCIADOS COMPANIA CONSTRUCTORA S.A.S** antes **RUBIO DUKE, ASOCIADOS LTDA. COMPANIA CONSTRUCTORA - EN LIQUIDACION** identificada con Nit **860.513.731 – 8** y Registro de Enajenador No **2007160**, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, n, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto Distrital 121 de 2008

ARTÍCULO QUINTO: 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 SEXTO: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los nueve (09) días del mes de enero dos mil veinticuatro (2024).

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Lina Andrea Garcia Muñoz – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda