



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Fecha: 2024-10-17 12:18:38
Anexo: 6
Asunto: AVISO DE NOTIFICACION RES 848 DE 2024 EXP 1-2019-32507-1
Tipo: OFICIO SALIDA
Destino: NUEVA ROMA ORIENTAL
Origen: SUBSECCION

2-2024-47734



Bogotá D.C.

Propietario y/o Representante Legal Apartamento 202 Bloque 2 (o quien haga sus veces)
NUEVA ROMA ORIENTAL

Dirección: Calle 48 F sur #4-11 Este Apartamento 202 Bloque 2
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024**

Expediente No: **1-2019-32507-1**

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. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE 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 ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria 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.

La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

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,

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Gabriela Panesso Tirado - Contratista SIVCIGT

Aprobó: Juan Carlos Hoyos Rodríguez - Profesional especializado SIVCV

Anexo: 06 Folios



RESOLUCIÓN No. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024
"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 sus competencias y conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora ARELIX PARADA VERA en su calidad de propietaria del **apartamento 202 bloque 2** del proyecto de vivienda **NUEVA ROMA ORIENTAL** ubicado en la calle 48 F sur #4 -11 Este de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA** (hoy **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S. EN LIQUIDACION**) identificada con NIT.800.001.530-9; actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-32507-1.

Que, adelantadas las actuaciones pertinentes al caso, mediante **Resolución No. 2377 del 22 de noviembre de 2021**, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, se multó a la sociedad **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S** identificada con NIT. 800.001.530-9, **actualmente en LIQUIDACIÓN** con la suma de CUARENTA MIL PESOS (\$40.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$6.379.130) M/CTE

Que, así mismo, en los artículos segundo y tercero de la Resolución No. 2377 del 22 de noviembre de 2021, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, se estableció:

"ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S., identificada con NIT 800.001.530-9, representada legalmente por la señora CAROLINA PARRA GALEANO (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS (6) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo "Humedad en sala y habitaciones", que afecta las áreas privadas del apartamento 202 Bloque 2 del proyecto de vivienda NUEVA ROMA ORIENTAL, ya que constituye una deficiencia constructiva de carácter grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-632 del 30 de diciembre de 2020; lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.*

ARTÍCULO TERCERO: *Ordenar a la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S., identificada con NIT 800.001.530-9, representada legalmente por la señora CAROLINA PARRA GALEANO (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."*

RESOLUCIÓN No. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024*"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

Que en contra de la **Resolución No. 2377 del 22 de noviembre de 2021**, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, no se interpuso recurso alguno, quedando **debidamente ejecutoriada a partir del día veintidós (22) de marzo de 2022**, según constancia de ejecutoria que obra a folio 72 del expediente.

Que, esta Subdirección en ejercicio de las funciones de seguimiento al cumplimiento de las ordenes impuestas, mediante radicado No. 2-2022-69271 del 15 de noviembre de 2022 entregado el 21 de noviembre de 2022 con Guía No. YG291675368CO por Servicio Postales Nacionales S.A. - 472, requirió a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S.**, para que allegara constancia de acreditación de la subsanación de los hechos objeto de lo ordenado en la **Resolución No. 2377 del 22 de noviembre de 2021**. (fls. 78-79)

Que, a través del radicado No. 2-2022-69272 del 15 de noviembre de 2022, requirió a la parte quejosa para que informara sobre el cumplimiento de la orden dada a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S.** en la Resolución No. 2377 del 22 de noviembre de 2021. (fl. 80)

Que, en la actuación administrativa de seguimiento al caso, mediante Resolución No. 618 del 13 de junio de 2023, se impuso multa por incumplimiento de la orden de hacer a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S** identificada con nit **800.001.530-9**, actualmente en **LIQUIDACIÓN**; contra la citada resolución no se interpuso recurso alguno, en consecuencia, quedo debidamente ejecutoriada el día veintinueve (29) de agosto del 2023, según consta a folio 106 del expediente.

Que, en ejercicio de las funciones de seguimiento al cumplimiento de la orden de hacer impuesta en el acto administrativo en firme, esta Subdirección, mediante oficio radicado No. 2-2023-109462 de fecha 27 de diciembre de 2023, requirió a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S** identificada con nit **800.001.530-9**, actualmente en **LIQUIDACIÓN** para que acreditara la orden de hacer establecida en la Resolución No. 2377 del 22 de noviembre de 2021. *"Por la cual se impone una sanción y se imparte orden"*.

Que de igual forma mediante comunicación con radicado No. 2-2023-109461 de fecha de 27 de diciembre de 2023, se requirió a la quejosa propietaria del apartamento 202 bloque 2 del proyecto de vivienda NUEVA ROMA ORIENTAL, para que informaran lo correspondiente al cumplimiento de la orden de hacer dada en Resolución No. 2377 del 22 de noviembre de 2021 a la mencionada enajenadora.

Que revisado el expediente lo mismo que el Sistema Integrado de Gestión Documental de esta Entidad, no se evidencia registro alguno de información de la realización de las labores de corrección de los hechos objeto de la orden o de acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en la mencionada resolución a cargo de la referida sociedad.

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:

RESOLUCIÓN No. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

Bajo este entendido, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece que los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces; así las cosas, en el ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 2377 del 22 de noviembre de 2021 a la sociedad CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S, actualmente en **LIQUIDACIÓN** identificada con NIT. 800.001.530-9, 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, 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 análisis 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 2377 del 22 de noviembre de 2021.

1. ANALISIS PROBATORIO

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

Según lo señalado en el acto administrativo citado en el párrafo anterior, la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S., identificada con NIT 800.001.530-9, actualmente en LIQUIDACIÓN contaba término de SEIS (6) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del mismo (a partir del día veintidós (22) de marzo de 2022) para acogerse a la normatividad infringida, para lo cual debería solucionar en forma definitiva el hallazgo "Humedad en sala y

RESOLUCIÓN No. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024*"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

habitaciones", que afecta las áreas privadas del apartamento 202 Bloque 2 del proyecto de vivienda NUEVA ROMA ORIENTAL, ya que constituye una deficiencia constructiva de carácter grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-632 del 30 de diciembre de 2020.

Además de lo anterior, dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado debería acreditar ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho. De las dos obligaciones citadas a cargo de la sociedad enajenadora CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S. revisado el expediente no se evidencia prueba alguna de su cumplimiento.

Mediante radicado No. 2-2023-109462 de fecha 27 de diciembre de 2023, se requirió a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S** identificada con NIT. **800.001.530-9**, actualmente en **LIQUIDACIÓN** para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer establecida en la Resolución No. 2377 del 22 de noviembre de 2021. " *Por la cual se impone una sanción y se imparte orden*"; de igual forma mediante comunicación con radicado No. 2-2023-109461 de fecha de 27 de diciembre de 2023, se requirió a la quejosa, propietaria del apartamento 202 bloque 2 del proyecto de vivienda NUEVA ROMA ORIENTAL, para que informara si la citada sociedad había subsanado los hechos objeto de al orden,

Respecto a tales requerimientos, revisado el expediente lo mismo que el Sistema Integrado de Gestión Documental de esta Entidad, no se evidencia registro alguno de información de la realización de las labores de corrección de los hechos objeto de la orden o de acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en la mencionada resolución a cargo de la referida sociedad.

Además, se advierte que, el requerimiento con radicado No. 2-2023-109462 de fecha 27 de diciembre de 2023 efectuado a la enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S.** actualmente en **LIQUIDACIÓN** se realizó la entrega a través del correo electrónico **artectos@live.com** ,autorizado en el acta de envió y entrega de correo electrónico tal como obra a folio 120 del plenario, situación que deja en claro para el Despacho la falta de interés por la enajenadora al cumplimiento de lo ordenado en la tantas veces citada.

Así también, se tiene que, aparte del acatamiento de la orden allí dispuesta, la sociedad **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S.**, actualmente en **LIQUIDACIÓN** 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, a la fecha no se cuenta con material probatorio obrante en el plenario por parte de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S** en **LIQUIDACIÓN** identificada con NIT. **800.001.530-9.**, que demuestre que los hechos que afectan las áreas privadas del **apartamento 202 Bloque 2** del proyecto de vivienda **NUEVA ROMA ORIENTAL**, en los términos señalados en el respectivo acto administrativo, hayan sido subsanados por la misma, concluyéndose que estos persisten y de contera el incumplimiento de lo ordenado en el acto administrativo aquí mencionado.

RESOLUCIÓN No. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024*"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

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, les corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen:

"ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba."

Por otro lado, el Decreto 572 de 2015 establece que un profesional técnico debe realizar una visita de verificación de los hechos narrados en la queja, producto de esa visita se elabora un informe de verificación de hechos, el cual es producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contempla la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basa en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en la norma antes señalada.

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

RESOLUCIÓN No. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024*"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

pruebas, una herramienta indispensable para que las decisiones administrativas y judiciales se adopten sobre premisas fácticas plausibles. De esa forma se satisface también el principio de legalidad, pues solo a partir de una vigorosa discusión probatoria puede establecerse si en cada caso se configuran los supuestos de hecho previstos en las reglas legislativas y qué consecuencias jurídicas prevé el derecho para esas hipótesis. (Negrilla y Subraya fuera de texto)

Visto lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Subdirección evidenciar o probar, el cumplimiento de la orden de hacer, puesto que es obligación de la sociedad enajenadora informar a este Despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto de la sanción por las deficiencias constructivas, toda vez que la misma proviene de una orden impuesta, sin embargo como se demostró en el expediente a la fecha no obra prueba alguna que permita establecer que los hechos han sido superados de manera definitiva; situación que conlleva a la imposición de multas, en los términos citados en párrafos anteriores.

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, esto es, en la que se verifica el cumplimiento a la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 2377 del 22 de noviembre de 2021 se impondrá la que así corresponda

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 obligado no ejecuto ninguna labor tendiente al cumplimiento de la orden impuesta, este Despacho impondrá multa de conformidad al artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 y en consideración a lo dispuesto en el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987.

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

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

RESOLUCIÓN No. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

cuenta principalmente la gravedad de la infracción. Por último, se observan los casos en los cuales se deja al criterio de los jueces la consideración de los parámetros de proporcionalidad en cada caso".

En el caso en concreto, se tomó en cuenta tal y como se expuso anteriormente, la gravedad de la infracción normativa, y de esta manera se estableció la proporcionalidad de esta, lo anterior sin dejar de lado que este tipo de decisiones tienen un fin ejemplarizante para las personas naturales y jurídicas que ejercen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Visto de esta manera es más que claro, que lo que pretende la Subdirección es que las sancionadas no incurran en los mismos errores y que cuando corrijan los hechos generadores de conductas infractoras de las normas de enajenación, lo hagan de una forma adecuada, con el fin de solucionarlos de manera definitiva, y procurando que el propietario o quejoso satisfaga sus requerimientos de acuerdo con lo establecido en el Código de Construcción y demás normas concordantes.

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 el incumplimiento de la orden impartida en el acto administrativo Resolución 2377 del 22 de noviembre de 2021.

Una vez realizado el análisis respectivo de las actuaciones y pruebas obrantes en el proceso, se evidencia que se ha garantizado el debido proceso a la Sociedad enajenadora, sin que se haya evidenciado ninguna causal que impida continuar con las actuaciones.

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 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*

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

RESOLUCIÓN No. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

*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 enajenadora aquí referida vulneró las obligaciones impuestas en la Resolución No. 2377 del 22 de noviembre de 2021, 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, se habrá de proceder con la imposición de una multa.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer la multa 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 enajenadora 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 multa, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó la sociedad para dar cumplimiento al acto administrativo que impuso una orden de hacer en el del proyecto de vivienda objeto de la presente actuación, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

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

Visto lo anterior, esta instancia considera que el incumplimiento en que incurrió la sociedad conlleva a la vulneración concreta de obligaciones previamente conocidas y adquiridas al momento de cobrar firmeza el acto administrativo que impuso las correspondientes ordenes de hacer.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente actuación administrativa se evidenció 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 configuró esta causal la cual pudo conllevar la imposición de una multa 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

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

RESOLUCIÓN No. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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.

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.

RESOLUCIÓN No. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

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.** (Negritas y subrayas fuera de texto).

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 142,32}{(IPC-I) 0,69} = \$ 104.108.696$$

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 dos millones ochenta y dos mil ciento setenta y cuatro pesos (\$2.082.174) m/cte, y los quinientos mil pesos (\$500.000.00) m/cte, corresponden a ciento cuatro millones ciento ocho mil seiscientos noventa y seis pesos (\$104.108.696) m/cte, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la multa, más no respecto de la multa a imponer.

De acuerdo con lo anterior y toda vez que no se logra evidenciar que se ha dado cumplimiento a las obligaciones de hacer impuestas a la sociedad **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S en LIQUIDACIÓN** identificada con nit **800.001.530-9**, se impone multa por valor de VEINTE MIL PESOS (\$20.000.00) M/CTE., debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$20.000 \frac{(IPC-F) 142,32}{(IPC-I) 0,69} = \$ 4.164.348$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer a la sociedad **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S. en LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. **800.001.530-**

RESOLUCIÓN No. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024*"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

9, por incumplimiento de la orden ya mencionada será de **CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$4.164.348.00) M/CTE.**, sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Imponer a la sociedad **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S. en LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. **800.001.530-9**, multa de VEINTE MIL PESOS (\$20.000.00) M/CTE., que indexados a la fecha corresponden a **CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$4.164.348.00) M/CTE**, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio a que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a la orden emitida por esta Subdirección en la Resolución No. No. 2377 del 22 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 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 **CONSTRUCCIONES ARTECTOS S.A.S. en LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. **800.001.530-9**.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta resolución al propietario **apartamento 202 bloque 2** del proyecto de vivienda **NUEVA ROMA ORIENTAL**.

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

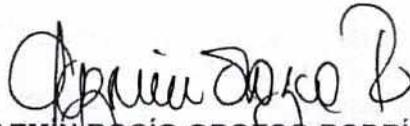
RESOLUCIÓN No. 848 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

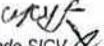
dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: María Fernanda Moros Fontalvo - Contratista SICV. 
Revisó: Jairo de Jesus Duitama Reyes - Profesional Especializado SICV. 
Revisó: Luis Alejandro Neira Sánchez - Abogado Contratista SICV. 