

**RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE 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 su competencia y conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento del memorando por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad, por las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **zonas comunes** del proyecto de vivienda **EDIFICIO ANDALUCIA**, ubicado en la carrera 97 B N° 20 – 32 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S**, con NIT **830.129.068-7**, representada legalmente (o quien haga sus veces), actuación a la que le **correspondió** el radicado No.3-2016-23829 del 07 de abril de 2016, Queja N° 3-2016-23829-1 (folio 1).

Que, adelantadas las actuaciones administrativas pertinentes al caso, mediante Resolución No.414 de 19 de marzo de 2019, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se multó a la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S** identificada con NIT.830.129.068-7, representada legalmente (o quien haga sus veces), con la suma de **“CUARENTA Y CINCO MIL PESOS” (\$45.000.00) M/CTE.**, que indexados a la fecha correspondieron a la suma de **“SEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$6.591.885.00) M/CTE.”**

Que, en los artículos segundo y tercero de la Resolución No.414 de 19 de marzo de 2019, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

**“ARTÍCULO SEGUNDO:** *Requerir a la sociedad **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con NIT.**830.129.068-7**, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **CUATRO (4) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ANDALUCIA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en **“2.modificaciones arquitectónicas”**, ya que constituye desmejoramiento de especificaciones y deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en los Informes de Verificación de hechos Nos.16-1170 del 31 de octubre de 2016 (folios 11 a 12) y 19-202 del 14 de marzo de 2019 (folios 58 a 59); lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente resolución.*

**RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024**

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

**ARTICULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con NIT. **830.129.068-7**, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (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”.

Mediante radicado **1-2019-06440 del 26 de febrero de 2019**, el enajenador allegó oficio donde solicita *“debido a que no me fue notificado en debida forma y oportunamente de la visita y a que me encuentro fuera de la ciudad y que el día jueves 28 de febrero tengo una cita en la oficina del Instituto Agustín Codazzi de la ciudad de Girardot, les solicito el aplazamiento de dicha visita”*.

Por el cual, la Subdirección le da respuesta en el radicado **2-2019-15659 del 29 de marzo de 2019**, con la siguiente respuesta *“en atención a su escrito radicado con el número del asunto, mediante el cual solicita aplazamiento de la visita programada al Edificio Andalucía para el 11 de marzo de 2019, le manifestó que la misma se realizó tal como se encontraba previsto en la asistencia de la Arquitecta Edna Liliana León en representación de la sociedad ALCO ARQUITECTOS S.A.S. En cuanto a la dirección de notificación le confirmo que la misma se encuentra actualizada en la base de datos de la Subsecretaria”*.

Que, por medio de radicado **1-2019-14351 del 9 de abril de 2019**, por parte de la sociedad enajenadora se interpuso recurso de reposición y subsidio de apelación en contra de la resolución N°414 de 19 de marzo de 2019.

Que, este Despacho expidió la **Resolución 810 de 6 de junio de 2019** *“por el cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución N°414 de 19 de marzo de 2019”*, por el cual en su parte resolutive *no repone y confirma en todas sus partes* la resolución N°414 de 19 de marzo de 2019.

La Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de vivienda de la Secretaria del Hábitat, por medio de la **Resolución 127 del 24 de enero de 2020** *“por el cual se resuelve un recurso de apelación”*, por el cual en su parte resolutive *CONFIRMA en todas sus y cada una de sus partes* la resolución N°414 de 19 de marzo de 2019.

Que, la **Resolución No 414 del 19 de marzo de 2019** *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, quedo debidamente ejecutoriada a partir del día **02 de septiembre del 2020**, tal como es contemplado en la respectiva constancia ejecutoria.

Una vez agotado el término del cumplimiento de la orden de hacer, el cual correspondía a seis (6) meses, mediante escrito radicado **2-2021-60080 del 02 de noviembre de 2021**, esta subdirección procedió a REQUERIR al Representante legal (o quien haga sus veces) de **ALCO ARQUITECTOS S.A.S**, para que acredite ante esta Subdirección la verificación del cumplimiento de las obligaciones impuestas, el acta de recibo de satisfacción de las obras realizadas, con las cuales se constate la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación, comunicación de la cual no se obtuvo respuesta alguna.

**RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024**

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

Que, el **02 de noviembre de 2021**, mediante **radicados No 2-2021-60073** se notificó al administrador o (quien haga sus veces) del proyecto de vivienda – **Conjunto Residencial Andalucía-Propiedad Horizontal**, para que informe ante esta Subdirección si el enajenador dio cumplimiento con la corrección de manera definitiva a los hechos en su inmueble por lo cual fue sancionada, comunicación de la cual no se obtuvo respuesta alguna.

Que, continuando con las actuaciones administrativas pertinentes, se dispuso a adelantar diligencia de visita técnica al inmueble y una vez notificada a los interesados, de la fecha hora y día en que se realizaría, es decir el día 30 de noviembre del 2018, no se hicieron presentes ni el enajenador, ni quejoso, así las cosas, en resultas de tal, se emitió el informe de verificación de hechos **No.24-112 del 29 de abril de 2024**, con las siguientes conclusiones:

**“HALLAZGO****2. Modificaciones Arquitectónicas:**

*Este hecho se relaciona con lo descrito en el Informe de Verificación de hechos 16-1170 del 31 de octubre de 2016 en cuanto al cambio de pendiente de la cubierta, indicándose que efectivamente el enajenador manifestó estar con un adelantamiento de trámite ante Curaduría para acogerse a lo construido.*

*En informe posterior 19-202 del 14 de marzo de 2019, las partes hicieron manifestación de estar realizando intervenciones al enajenador en la fachada principal, tendiente a cumplir con lo aprobado en la licencia de modificación ML 14-3-0594 del 20 de diciembre de 2016, con la salvedad de un impedimento por no poder acceder a uno de los apartamentos para hacer las modificaciones.*

*Ahora bien, al momento de realizar la presente visita de seguimiento, tanto el enajenador como el administrador del edificio no asistieron, y pese a intentar timbrara en el papel del control inteligente exterior y hablar con algunas personas que salían del edificio, no se pudo contactar al administrador. No obstante, no fue impedimento para poder realizar la inspección visual desde la parte exterior sobre la Carrera 97 B en donde está la fachada principal del edificio que es en punto central del hecho, evidenciándose lo siguiente:*

*El edificio ANDALUCIA, sobre la fachada principal cuenta con cuatro pisos de altura, en donde el primero está destinado para zona de estacionamiento o lo que sería el piso no habitable conforme a lo indicado en la modificación de licencia ML 14-3-0594 del 20 de diciembre de 2016. Así, mismo se observa sobre la parte superior del cuarto piso una secuencia de módulos sobresalientes de ventanerías horizontales continuas, proyectadas a partir de la cubierta, en donde a diferencia de los mostrado en el informe 19-202 del 14 de marzo de 2019, se aprecia intervenida la zona del apartamento 402 (costado Sur del edificio). Los módulos continuos de ventanerías están perpendiculares al plano horizontal de la placa o nivel superior del cuarto piso, pero no paralelas y sin proyectarse o sobresalir a partir de este mismo plano inclinado de la cubierta como lo refiere en el plano #1 aportado de*

**RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024**

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

*modificación en el Corte B-B , sin tenerse conocimiento de algún impedimento por haberse ajustado a la ventaneria.*

*La modificación a Licencia ML 14-3-0594 del 20 de diciembre de 2016 y su plano #1, fueron consultados dentro del expediente de radicación 400020150002 del 6 de enero de 2015, sin que se aprecie otro documento diferente.*

*En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado **“2. modificaciones arquitectónicas”, PERSISTE.”***

Que bajo el radicado **2-2024-26349 del 24 de mayo de 2024**, se le corrió el traslado al **Administrador o representante legal** del Proyecto de vivienda: **EDIFICIO ANDALUCIA**, con radicado **2-2024-23743 del 8 de mayo de 2024**, y lo mismo al representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S** del informe técnico **No.24-112 del 29 de abril de 2024**,

Sin embargo, al ser revisado el sistema de información de la entidad SIGA, y el respectivo expediente, se evidencia que por parte de la sociedad enajenadora se pronunció con el radicado **1-2024-22489 del 7 de junio de 2024**, donde manifiesta lo siguiente:

*“De acuerdo a la queja interpuesta a la secretaria de Hábitat de la referencia, respecto de la modificación de la cubierta de los Apto 401, 402, 403, 404,405 realizada por los propietarios a través del contratista señor Ricardo Moreno, anexamos copia del oficio con fecha 29 de abril de 2024 donde de acuerdo al registro fotográfico tomado por la secretaria de Hábitat, se evidencia la modificación a la cubierta.*

*Toda vez que presentamos un proyecto arquitectónico de modificación de cubierta ante la Curaduría Urbana N°1 y este fue rechazada, **se debe restablecer la cubierta a su estado original.***

*Por lo tanto, le solicito coordinar con la señora Lilibian León y el contratista Ricardo Moreno un cronograma para realizar los trabajos de restablecimiento de la cubierta original, a fin de presentarlo ante la secretaria de Hábitat.”*

No obstante, al ser revisado el sistema de información de la entidad SIGA, y el respectivo expediente, se evidencia que no existió pronunciamiento alguno por parte del quejoso.

Que, de acuerdo con lo anterior, corresponde a esta instancia entrar a determinar la procedencia de imposición de multas a la sociedad enajenadora, ante la falta de acreditación del cumplimiento de la obligación impuesta en el acto administrativo en firme, aquí mencionado, previo lo siguiente:

**RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE 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.414 de 19 de marzo de 2019 a la sociedad enajenadora ALCO ARQUITECTOS S.A.S identificada con NIT.830.129.068-7, consistente en multa y orden de hacer, la cual debe ser cumplida dentro del plazo fijado, contado a partir de la ejecutoria de aquella.

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.414 de 19 de marzo de 2019.

**1. ANALISIS PROBATORIO**

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S** identificada con **NIT.830.129.068-7** contaba con un término de cuatro(4) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de la orden para “...realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ANDALUCIA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en “**2.Modificaciones arquitectónicas**”, ya que constituye desmejoramiento de especificaciones y deficiencias

**RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024**

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

constructivas calificada como afectación grave, conforme se evidencia en los Informes de Verificación de Hechos Nos. **16-1170 del 31 de octubre de 2016** (folios 11 a 12) y **19-202 del 14 de marzo de 2016** (folios 58 a 59); lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución”. Además, el mencionado acto administrativo dispuso:

**“ARTICULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad **ALCO ARQUITECTOS S.A.S**, identificada con NIT. **830.129.068-7**, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (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”

Es así como este despacho observa que el enajenador ha tenido el tiempo suficiente para realizar las actividades tendientes a subsanar los hechos objeto de la orden de hacer, evidenciándose en la visita de verificación de hechos que genero el informe No. **24-112 de 29 de abril de 2024**, que el hecho aún no ha sido corregido, pues aún **persiste**.

En razón que la orden ha transcurrido un tiempo correspondiente a mas de cuatro años desde, la fecha de ejecutoria de la sanción N°414 del 19 de marzo de 2019, correspondiente a 2 de septiembre de 2020, y frente a los hechos **NINGUNO** ha sido subsanado por parte de la sociedad enajenadora.

Por lo tanto, es importante señalar que no corresponde a esta subdirección evidenciar o probar la subsanación de los hechos objeto de la orden de hacer y que no han sido probados, tal como lo establece el artículo 167 del Código General del Proceso, que respecto de la carga de la prueba:

**“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.*

**RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024**  
*“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

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

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 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 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 permita establecer que los hechos han sido superados de manera definitiva. Tal situación de incumplimiento conlleva a que la obligada deba ser objeto de multas en los términos del 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, que 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**, como es el caso que nos ocupa

## RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024

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

### 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.414 de 19 de marzo de 2019 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 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

**RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024**  
*“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

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 No.414 de 19 de marzo de 2019.

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 administrativo<sup>1</sup>, elemento que se encuentra plenamente demostrado en la presente actuación administrativa.

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

Así las cosas, a lo largo del presente acto administrativo se logró demostrar que la sociedad enajenadora aquí referida vulnera las obligaciones impuestas en la Resolución No.414 de 19 de marzo de 2019, 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.

<sup>1</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-699 del 18 de noviembre de 2015.

<sup>2</sup> Corte Constitucional, sentencia C-818 del 9 de agosto de 2005.

## **RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024**

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

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 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 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 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

**RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024**

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

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

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

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

*“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*

*Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*

*Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. **En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han 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*

**RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024**

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

*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:

$$VP= (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 143,67}{(IPC-I) 0,69} = \$ 104.108.696$$

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 formula 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 impuestas en la resolución enunciada, por parte de la sociedad enajenadora ALCO ARQUITECTOS S.A.S identificada con NIT.830.129.068-7, se impone multa por valor de VEINTIDOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$22.500) M/CTE., debiendo ser indexados según lo dicho y la formula anteriormente enunciada, así:

$$VP= (VH) \$22.500 \frac{(IPC-F) 143,67}{(IPC-I) 0,69} = \$ 4.684.891$$

Que conforme a la liquidación antes citada el valor de la multa a imponer, al citado enajenador, por incumplimiento de la orden ya mencionada será de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$4.684.891.00) M/CTE** sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024**

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

Que conforme a la liquidación antes citada el valor de la multa a imponer, al citado enajenador, por incumplimiento de la orden ya mencionada será de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$4.684.891.00) 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 enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S** identificada con NIT.830.129.068-7, multa de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$4.684.891.00) 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.414 de 19 de marzo de 2019, *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

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

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

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de esta Resolución a la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S** identificada con NIT.830.129.068-7.

**ARTÍCULO QUINTO:** Notificar el contenido de esta resolución al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL ANDALUCIA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 97 B # 20 – 32 de esta ciudad.

**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

**RESOLUCIÓN No. 1092 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2024**  
*“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

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.**



**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRIGUEZ**  
**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

Proyectó: Laura Johana Mesa – Contratista SIVCV.   
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado - Contratista. SICV. 