

**RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE 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 de la queja presentada por el señor CARLOS GAVIRIA ESCOBAR en su condición de administrador del EDIFICIO EGO BOX M35, ubicado en la carrera 19 # 86 A – 78 de esta ciudad, por las irregularidades presentadas en las zonas comunes del citado inmueble contra la sociedad ahora BLOFT S.A. - EN LIQUIDACIÓN, a la cual le correspondió el radicado No. 1221996 del 20 de noviembre del 2009.

Que mediante la resolución 205 del 17 de febrero de 2012, *“se impone una sanción y se imparte una orden”*, se multó a la sociedad enajenadora BLOFT S.A. - EN LIQUIDACIÓN identificada con NIT. 900.054.931-9 con la suma de CATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$44.975.800) M/CTE.

Que, en los artículos segundo y tercero de la Resolución No. 205 del 17 de febrero de 2012, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

**“ARTÍCULO SEGUNDO:** Ordenar a la sociedad BLOFT S.A., para que dentro del término de Tres meses siguientes a la ejecutoria del presente acto, realice los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos motivo de queja referente: 1. LA TEKA DE FACHADA NO HA SIDO INSTANADA “ 6. NI CITIFONIA HACIENDO DE ESTE EDIFICIO UN BLANCO FACIL “ 7. NO EXISTE SISTEMA DE INCENDIOS “, PUERTA DE ACCESO, 13. FACHADA EN PIEDRA DESOIRTILLADA Y SIN EMBOQUILLAR” 18. FALTAN EMATES DE PINTURA EN GENERAL EN PUNTOS FIJOS Y PARQUEADEROS “ 20. PISO CONCRETO SIN REMATRA “ , 21. HUMEDAD EN MURO DEL PRIMER PISO EN PARQUEADEROS , 22. FILTRACION DE AGUA EN SOTANO POR TEJA QUE CONFORMA LOS MUROS “ 23. DEPOSITOS FALTA PINTURA Y ASEO, PISOTERRAZA, 27. GABINETES FALTA PINTURA EN SOTANOS” 29. HUMEDAD EN MURO DE ACCESO A TERRAZA” “31. REVISION DE PLANOS PARA LA TERRAZA POR BBQ” Y 32 ZONAS VERDE EN PRIMER PISO COSTADO ORIENTAL. Contenidos en el informe de visita técnicas practicadas por el Despacho, ello en el evento que estos no se hayan ejecutado al momento de la notificación del presente acto administrativo.

**RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024**

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

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad enajenadora BLOFT S.A., para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, allegue a este Despacho las actas de realización de las obras con su recibo a satisfacción.

Que la luego de ser notificada en debida forma, la resolución No.205 del 17 de febrero del 2012 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* a la sociedad enajenadora BLOFT S.A. - EN LIQUIDACIÓN no fue objeto de recurso alguno, razón por la cual, quedo debidamente ejecutoriada el día diecisiete (17) de abril del 2012.

Que con oficios de radicados Nos. 2-2015-32254 y 2-2015-32255 de fecha 22 de mayo del 2015, fueron informadas las partes la fecha de la visita de carácter técnico que se realizara al inmueble producto de la queja. Que una vez realizada la visita al inmueble producto de la queja, se realizó por parte de este Despacho el informe de verificación de hechos No. 15-734 del 30 de julio del 2015.

Que, continuando con las actuaciones administrativas, mediante la resolución 531 de 8 de mayo del 2017, *“por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden”*, se multó a la sociedad enajenadora BLOFT S.A. - EN LIQUIDACIÓN identificada con NIT. 900.054.931-9 con la suma de CATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS (\$56.208.440) M/CTE.

Que este Despacho mediante resolución No.1007 del 10 de julio de 2017 aclaro la resolución 531 del 08 de mayo del 2017 en lo referente a:

*Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Con de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrá interponer en diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso y en el Decreto Distrital 121 de 2008*

Que la resolución No.531 del 08 de mayo del 2017, *por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden*, a la sociedad enajenadora BLOFT S.A – EN LIQUIDACION, no fue objeto de recurso alguno, quedando debidamente ejecutoriada el día cuatro (4) de septiembre del 2017.

Que con oficio de radicado 2-2019-16225 de fecha 02 de abril de 2019, fue requerida la sociedad enajenadora BLOFT S.A - EN LIQUIDACION, para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer impuesta en la resolución 205 del 17 de febrero del 2012.

Que de otra parte, una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del

**RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024**

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

8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos: Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*,

1. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*

2. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *“Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*

3. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.

4. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”*, en los siguientes términos:

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

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

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

## RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024

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

Que conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que continuando con las actuaciones administrativa pertinente con oficio de radicado 2-2022-66193 de fecha 31 de octubre del 2022, fue requerida la parte quejosa, para que informara si la sociedad enajenadora dio cumplimiento con la orden de hacer impuesta, en la resolución 205 del 17 febrero del 2012.

Que de igual manera con oficio de radicado 2-2022-66194 de fecha 31 de octubre 2022, fue requerida la sociedad enajenadora BLOFT S.A. - EN LIQUIDACIÓN.S, para que acreditara el cumplimiento de la orden impuesta en la resolución No.205 del 17 de febrero del 2012

Que como consecuencia del requerimiento la parte quejosa mediante radicado N. 1-2022-48322 de fecha 25 de noviembre del 2022, da respuesta en el cual adujo que el enajenador no hado cumplimiento con la orden de hacer impuesta.

Que, siguiendo con el procedimiento de seguimiento de la orden de hacer, este Despacho con oficios de radicados 2-2023-50608 y 2-2023-50609 de fecha 13 de julio del 2023, fueron notificadas las partes e intervinientes en el proceso, de la visita de carácter técnico que se realizara al inmueble producto de la queja. Que una vez realizada la visita al inmueble producto de la queja, se emitió el informe de verificación de hechos No. 23-868 del 22 de diciembre 2023.

Que mediante los oficios de radicados No.2-2024-25569 2-2024-25584 del 21 de agosto del 2024, se dio traslado a las partes del informe de verificación de hechos No.23-868 del 22 de diciembre del 2023.

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

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Debe esta Subdirección partir que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce 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

**RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024**

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

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.205 del 17 de febrero de 2012 a la sociedad enajenadora BLOFT - EN LIQUIDACIÓN, 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 205 del 17 de febrero del 2012.

### **1. ANALISIS PROBATORIO**

Lo primero que ha de advertirse es que el Despacho ha sido constante en su indagación respecto al cumplimiento de la orden de hacer ordenada a través de la Resolución No. 205 del 17 de febrero del 2012 *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”*, de acuerdo con las facultades otorgadas por la Ley.

Que, siguiendo con el procedimiento de seguimiento de la orden de hacer, este Despacho con oficios de radicados 2-2023-50608 y 2-2023-50609 de fecha 13 de julio del 2023, fueron notificadas las partes e intervinientes en el proceso, de la visita de carácter técnico que se realizara al inmueble producto de la queja. Que una vez realizada la visita al inmueble producto de la queja, se emitió el informe de verificación de hechos No. 23-868 del 22 de diciembre 2023.

#### **Hallazgos:**

**1- La teka de la fachada no ha sido instalada:**  
*sobre la fachada principal, el sector de la cocina, no se observan barandas, como tampoco se observa, instalación alguna de la “teka”, por lo que se puede referir que el hecho **PERSISTE**.*



**RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024**

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

**“6- Ni citofonía haciendo de este edificio un blanco fácil.**

*Al revisar, se observa que la citofonía ha sido instalada por parte de la copropiedad, y se encuentra operando, normalmente. Por lo descrito anteriormente y si bien fue subsanado por la copropiedad, se puede referir que el hecho **NO PERSISTE**.*

**“7- No existe sistema de incendios**

*Al verificar en los diferentes pisos, se encuentra que solo existe gabinetes, contra incendio (vacíos), como mobiliarios, pero no se observa la red terminada, como tampoco los gabinetes con sus asesorías registros, y demás elementos, de lo que se puede referir que el hecho **PERSISTE**.*

**Puerta de acceso**

**“13- fachada en piedra desportillada y sin emboquillar**

*Al revisar la fachada principal y la parte de acceso en primer piso, se observa que la piedra y emboquilles se encuentran corregidos, la administración manifiesta que esta labor finalmente adelantada por la copropiedad, por lo que se puede referir que el hecho **NO PERSISTE**.*

**18” Faltan remates de pintura en general en puntos fijos y parqueaderos**

*Se observa la pintura de puntos fijos y sótanos en buen estado, esto de acuerdo con la información de la administración, en razón a que la copropiedad la realizó el pasado mes de mayo de 2023, por lo que se puede referir que el hecho **NO PERSISTE***

**20” Piso de concreto sin rematar**

*Al realizar el recorrido por los sótanos, se observa que no fue atendida la solicitud, toda vez que se encuentran deteriorados y sin remate, aumentándose su deterioro por el tránsito vehicular, por lo que se puede referir que el hecho **PERSISTE**.*

**21” Humedad en muro de 1er piso en parqueaderos**

*Al revisar los muros del primer piso de parqueaderos, se observa que estos muros han sido intervenidos y están en buen estado sin presencia de humedad, la administración manifiesta haberse encargado de esta actividad, por lo que se puede referir que el hecho **NO PERSISTE**.*

**RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024**

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

**22” Filtración de agua en sótano por teja que conforma los muros**

*Al momento de realizar la visita, no fue posible observar filtración o humedad activa en muros de parqueaderos (sótanos), toda vez que recientemente fueron realizadas construcciones vecinas con sótanos sobre los sótanos Norte Sur y Oriente, tan solo se observa una presencia de humedad activa sobre el costado Occidental, por lo que se puede referir que el hecho **PERSISTE**.*

**23” Deposito falta pintura y aseo**

*Al realizar la visita, se observa que la zona de depósitos no está con humedad activa, indicando la administración que ellos corrigieron, por lo que se puede referir que el hecho **NO PERSISTE**.*

**27” Gabinetes falta pintura en sótanos**

*Al realizar la visita, se observa que los gabinetes cuentan con su respectiva pintura, indicando la administración que ellos corrigieron, por lo que se puede referir que el hecho **NO PERSISTE**.*

**29” Humedad en muros de acceso a terraza**

*Al ingresar a la zona de terraza, no se observa humedad activa o rastro alguna, por lo que se puede referir que el hecho **NO PERSISTE**.*

**31” Revisión de planos para la terraza por BBQ”**

*Las zonas verdes prevista en la terraza de la cubierta, como la zona de BBQ, que fueron aprobadas en licenciamiento y referidas en anteriores informes, no han sido atendidas sus subsanaciones, por lo que se puede referir que el hecho **PERSISTE**.*

Por esta razón los hechos como: **6- Ni citofonía haciendo de este edificio un blanco fácil., 13- fachada en piedra desportillada y sin emboquillar 18” Faltan remates de pintura en general en puntos fijos y parqueaderos, 21” Humedad en muro de 1er piso en parqueaderos, 23” Deposito falta pintura y aseo, 27” Gabinetes falta pintura en sótanos y 29” Humedad en muros de acceso a terraza**, fueron modificaciones hechas por la copropiedad, razón por la cual **esto limita la continuidad del hecho**, una de las regulaciones establecidas son **las modificaciones que los propietarios no pueden realizar al inmueble** a menos de que cuenten con una autorización de los órganos de control del conjunto o edificio residencial, dentro de una propiedad horizontal, principalmente **las que afecten los bienes comunes esenciales, que de acuerdo con la ley son aquellos indispensables para la existencia**, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, estos incluyen: los cimientos, la estructura, las fachadas, los techos o terreno bajo suelo, entre otros, en consecuencia para este despacho resulta inocuo seguir con la investigación de los hechos anteriormente señalados.



## RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024

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

Siguiendo con este derrotero es evidente para este Despacho que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a la resolución No.205 del 17 de febrero de 2012, demostrando con esto una actuación pasiva frente a sus obligaciones, tan es así, que fue la copropiedad quien ha llevado a cabo la subsanación de los hechos, quedando pendientes por subsanar los hechos **1. La teka de la fachada no ha sido instalada, 7- No existe sistema de incendios, 20” Piso de concreto sin rematar, 22” Filtración de agua en sótano por teja que conforma los muros y 31” Revisión de planos para la terraza por BBQ”,** con esto se reitera la falta de interés por parte de la sociedad enajenadora de dar cumplimiento a la orden de hacer.

Este Despacho mediante los oficios de radicados 2-2024-25569 y 2-2024-25584 del 21 de agosto del 2024, se dio traslado a las partes del de informe de verificación de hechos No.23-868 del 22 de diciembre del 2023, con el fin que la sociedad enajenadora controvertiera o allegara prueba en contrario a lo señalado en este.

Es así como revisado el Sistema Integrado de Gestión Documental – SIGA, módulo de correspondencia y el respectivo expediente no se evidencia documento alguno que demuestre pronunciamiento por parte de los intervinientes en el proceso respecto a los requerimientos efectuados; menos aún prueba del cumplimiento de la orden y lo previsto en el artículo tercero antes transcrito,

Este despacho observa, que la sociedad enajenadora BLOFT S.A. - EN LIQUIDACIÓN ha tenido el tiempo suficiente para realizar las actividades tendientes a subsanar los hechos objeto de la orden de hacer. De esta manera, se puede concluir que a la fecha no ha sido subsanada o en su defecto probado la obligación de hacer, impuesta en la Resolución No.205 del 17 de febrero del 2012 a la sociedad enajenadora en mención, aun, cuando se ha notificado de todas y cada una de las actuaciones y su actuación ha sido siempre la de guardar silencio.

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, sino por el contrario a la sancionada le corresponde allegar las pruebas que demuestren el cumplimiento de su obligación, tal y como establece 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.*

**RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024**

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

*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 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; situación que conlleva a la imposición de multas, en los términos citados en párrafos anteriores.

18

**RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 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 205 del 17 de febrero del 2012 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 requerimientos de acuerdo con lo establecido en el Código de Construcción y demás normas concordantes.

**RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024***“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

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 No.205 del 17 de febrero de 2012

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 vulneró las obligaciones impuestas en la Resolución No. 205 del 17 de febrero de 2012 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

<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. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024

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

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 QUINIENOS MIL (\$500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la orden impuesta en la resolución sanción, la cual deberá ser actualizada al valor presente.

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

Conforme a lo expuesto, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que, en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el

**RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024**

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

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 adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. **Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.**” (Negrillas y subrayas fuera de texto).*

**RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024***“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

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

$$VP= (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 144,02}{(IPC-I) 0,69} = \$ 104.362.319$$

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 SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$2.087.246.00) M/CTE, Y LOS QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a CIENTO CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$104.362.319) 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 la obligación a la sociedad enajenadora BLOFT SA - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.054.931-9 se impone multa por valor de CIENTO MIL PESOS (\$100.000.00) M/CTE., debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

$$VP= (VH) \$100.00000 \frac{(IPC-F) 144,02}{(IPC-I) 0,69} = \$ 20.872.464$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer a La Sociedad enajenadora BLOFT S.A. - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.054.931-9, por incumplimiento de la orden ya mencionada será de VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$20.872.464.00) M/CTE sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

**RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024***“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO:** Declárese por cumplido los hechos denominados: **“6- Ni citofonía haciendo de este edificio un blanco fácil., 13- fachada en piedra desportillada y sin emboquillar 18” Faltan remates de pintura en general en puntos fijos y parqueaderos, 21” Humedad en muro de 1er piso en parqueaderos, 23” Deposito falta pintura y aseo, 27” Gabinetes falta pintura en sótanos y 29” Humedad en muros de acceso a terraza** impuesto en el artículo segundo de la Resolución No.205 del 17 de febrero de 2012, a la sociedad BLOFT S.A. - EN LIQUIDACIÓN identificada con NIT. 900.054.931-9, de conformidad con lo expuesto en el acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: IMPONER** a la BLOFT S.A. - EN LIQUIDACIÓN identificada con NIT. 900.054.931-9, multa de CIEN MIL PESOS (\$100.000.00) M/CTE., que indexados a la fecha corresponden a VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$20.872.464.00) 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.205 del 17 de febrero de 2012, *“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 TERCERO:** 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 CUARTO:** 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 QUINTO:** Notificar el contenido de esta Resolución a la sociedad enajenadora **BLOFT S.A. - EN LIQUIDACIÓN EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.054.931-9**, y/o su apoderado

**ARTÍCULO SEXTO:** Notificar el contenido de esta resolución al **ADMINISTRADOR** (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO EGO BOX M35 - PROPIEDAD HORIZONTAL**

**RESOLUCIÓN No. 1471 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2024**

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

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

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Daniel Santiago Cristiano González – Abogado Contratista SICV.   
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista SICV.