ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

2-2025-16851

Bogotá D.C.

Señor(a):

Administrador(a), Representante Legal y/o quien haga sus veces
MULTIFAMILIAR SANTA ROSITA
Carrera 94 # 72 A - 87 / Oficina de Administración
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 1470 del 22 de noviembre de 2024**
Expediente No: **1-2019-21292-1**

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. 1470 del 22 de noviembre 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.

Se le informa al notificado que, 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, por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica 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 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: Tammy Rozenboim Matiz – Abogado Contratista SIVCV
Revisó: Diego Felipe López – Abogado Contratista SIVCV
Anexo: 06 Folios

RESOLUCIÓN No.1470 DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024

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

LA SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales, 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con el Decreto Ley 66 de 1968 y 078 de 1987, asumió el conocimiento la señora **ANGELICA RODRIGUEZ C. Y OTROS**, en calidad de copropietarios de los apartamentos 202, 501, 302, 301 y 401 del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR SANTA ROSITA**, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado edificio, ubicado en la Carrera 94 No. 72 A - 87 de esta ciudad, en contra del enajenador, el señor **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, identificado con **cédula de ciudadanía No. 11.343.158**, actuación a la que le correspondió el radicado No.1-2019-21292 del 31 de mayo de 2019, Queja No.1-2019-21292-1.

Que, adelantadas las actuaciones administrativas pertinentes al caso, mediante **Resolución No. 444 del 5 de mayo de 2022** *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, se multó al enajenador, el señor **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, identificado con **cédula de ciudadanía No. 11.343.158**, con la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS ($240.000.oo) M/CTE.**, que indexados a la fecha correspondieron a la suma de **CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS ($40.438.261.oo) M/CTE.**

Que, en los artículos segundo y tercero de la Resolución No. 444 del 5 de mayo de 2022, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, se estableció:

> ***"ARTÍCULO SEGUNDO:*** *Requerir al enajenador **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 11.343.158, 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 **"1. Revisión por hundimiento"**, que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR SANTA ROSITA, ya que constituye una deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones de carácter GRAVISIMO, conforme se lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-516 del 10 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 al enajenador **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 11.343.158, 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. 1470 DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024

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

Que luego de ser notificada en debida forma, en contra de la Resolución No.444 del 5 de mayo de 2022, *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, no se interpuso recurso alguno, y **quedo debidamente ejecutoriada el día siete (07) de julio del 2022**.

Que, en ejercicio de las funciones de seguimiento al cumplimiento de la orden de hacer impuesta en el acto administrativo en firme, mediante comunicación con radicado No. 2-2023-1958 de fecha 13 de enero de 2023, donde se requirió al enajenador, el señor **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer establecida en la Resolución No.444 del 5 de mayo de 2022.

De igual manera, esta Subdirección, mediante oficio de radicado 2-2023-1959 de fecha 13 de enero de 2023, se requirió al administrador, representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR SANTA ROSITA**, para que informara si el enajenador, dio cumplimiento de la orden de hacer dada en Resolución No. 444 del 5 de mayo de 2022.

Que, este Despacho expidió la **Resolución No. 567 del 06 de junio de 2023** *"Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden"*, resolvió IMPONER al enajenador **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, una multa por valor de **CIENTO VEINTE MIL PESOS ($120.000.oo) M/CTE.**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTITRES MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($23.095.652.oo) M/CTE., quedando ejecutoriada el día veintitrés (23) de octubre del 2023**, toda vez que no se interpuso recurso alguno.

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 de radicado 2-2024-40393 de fecha 4 de septiembre de 2024, se requirió al enajenador, el señor **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer establecida en la Resolución No. 444 del 5 de mayo de 2022 "*Por la cual se impone una sanción y se imparte orden*".

De igual manera, mediante comunicación con radicado No. 2-2024-40665 de fecha 6 de septiembre de 2024, se requirió al administrador, representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR SANTA ROSITA**, para que informara a esta Subdirección, si el enajenador, dio cumplimiento de la orden de hacer dada en Resolución No. 444 del 5 de mayo de 2022.

Que, de acuerdo con lo anterior, corresponde a esta instancia entrar a determinar la procedencia de imposición de multas al enajenador, ante la falta de acreditación del cumplimiento de la obligación impuesta en el acto administrativo en firme, aquí mencionado, 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 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. 444 del 5 de mayo de 2022 al enajenador, el señor **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, identificado con **cédula de ciudadanía No.11.343.158**, 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 al enajenador responsable 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.oo) a quinientos mil pesos ($500.000.oo) 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. 444 del 5 de mayo de 2022.

ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene mediante resolución al enajenador, el señor **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, identificado con **cédula de ciudadanía No. 11.343.158**, contaba con un término de **SEIS (6) meses (calendario)** siguientes a la ejecutoria del acto administrativo mencionado, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho: ***"1.REVISIÓN POR HUNDIMIENTO"*** que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR SANTA ROSITA**, ya que constituye deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de carácter **GRAVISIMO**, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-516 del 16 de diciembre de 2020.

De otra parte, se tiene que, además de subsanación de los hechos objeto de al orden, la enajenadora también debía probar su cumplimiento tal y como quedo establecido en el mencionado acto administrativo; veamos que dice al respecto:

> ***"ARTÍCULO TERCERO:*** *Ordenar al enajenador* ***JAIME ALBERTO MURCIA CARO,*** *identificado con Cédula de Ciudadanía No. 11.343.158, 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."

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.

En mención de lo anterior, después de la ejecutoria de la **Resolución No.444 del 5 de mayo de 2022***"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, el Despacho hizo envío al quejoso, al representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR SANTA ROSITA** con radicado **2-2023-1959** de fecha 13 de enero de 2023 (visto a folio 83) y al enajenador, se le requirió mediante radicado **2-2023-1958 de fecha 13** de **enero de 2023** (visto a folio 84). Debido al mismo incumplimiento y a la falta de colaboración de ambas partes, el despacho expidió la **Resolución No. 567 del 06 de junio de 2023** "*Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden*", quedando ejecutoriada el día **veintitrés (23) de octubre del 2023**, toda vez que no se interpuso recurso alguno.

En ejercicio de sus funciones de seguimiento, el Despacho ha vuelto a requerir a las partes; hizo envío al quejoso con radicado **2-2024-40665** de fecha 6 de septiembre de 2024 (visto a folio 132), el cual fue recibido de manera física el día 10 de septiembre de 2024. De igual manera, al enajenador se le requirió mediante radicado **2-2024-40393** de fecha 4 de septiembre de 2024, la misma fue enviada de manera física el día 6 de septiembre de 2024, la misma tuvo devolución en su comunicación y posteriormente se hizo publicación en página web de la Secretaria Distrital del Hábitat, desde el **día 24 de septiembre de 2024 y se fijó por un (1) día hábil**.

Al evidenciarse en el párrafo anterior, y en atención a los dos requerimientos previamente enviados y debidamente comunicados, se observa una falta de respuesta y desinterés tanto por parte de la sociedad enajenadora como del quejoso. Ante esta situación, se procede a remitir la acreditación de cumplimiento de la orden de hacer al enajenador , el señor **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, identificado con **cédula de ciudadanía No. 11.343.158**, a la dirección de correo electrónico de su apoderado contenido dentro del expediente: **restrepohernando@hotmail.com**, donde en el acta de envió y entrega de correo electrónico se evidencia el envío con ID mensaje: 127685 de fecha de recibido: 16 de octubre de 2024, certificado por la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S. (visto a folio 137).

Sin embargo, al igual que en años anteriores, no han cumplido con las obligaciones establecidas en la orden de hacer. Por lo que han mantenido un silencio absoluto, sin ningún pronunciamiento, lo cual denota negligencia y una falta de colaboración en el cumplimiento de sus deberes.

Dada la reiterada falta de respuesta y la persistencia en el incumplimiento, el despacho se ve en la obligación de reforzar las medidas sancionatorias y de proceder con los mecanismos necesarios para garantizar la ejecución de las obligaciones impuestas. Esta actitud omisiva de las partes no solo representa un obstáculo en la resolución del conflicto, sino que también compromete la integridad del proceso y la efectividad de las decisiones administrativas.

Esta situación resalta la falta de compromiso del enajenador, el señor **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, identificado con **cédula de ciudadanía No. 11.343.158**, en cumplir con las obligaciones contenidas en la Resolución No. 444 del 5 de mayo de 2022, junto con una evidente negligencia sostenida en el tiempo que no ha implementado acciones de subsanación a lo largo de estos 2 años y cinco meses, desde que fue expedida la presente Sanción, indicando una falta de responsabilidad ante el cumplimiento de las normas de obligatorio cumplimiento.

Adicionalmente, la actitud de desinterés demostrada por el enajenador y el quejoso pone en evidencia una falta de compromiso con los deberes ciudadanos. Según el numeral 7 del artículo 95 de la Constitución Política de Colombia, es obligación de todos los ciudadanos ***"colaborar para el buen funcionamiento de la administración de justicia"*** y ***"obrar conforme al principio de solidaridad social."*** Esta disposición subraya el deber de cada individuo de acatar las normas, cumplir con las órdenes legales y contribuir a la estabilidad del Estado de derecho.

La falta de colaboración no solo infringe el mandato constitucional, sino que también afecta a la comunidad en general, al obstaculizar la aplicación eficiente y efectiva de la justicia en beneficio del bienestar colectivo. En línea con este principio, el Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección C, Radicación número 08001-23-31-000-1997-13135-01 (32207), ha señalado: ***"Observa la Sala que, según el artículo 95.7 de la Constitución Política, es un deber de la persona y del ciudadano colaborar para el buen funcionamiento de la administración de justicia."***

De esta manera, al ignorar las obligaciones de colaboración establecidas, tanto el enajenador como el quejoso contribuyen a una carga procesal innecesaria, impidiendo el avance oportuno de los procedimientos legales. Esta falta de cooperación no solo afecta a las partes involucradas, sino que también repercute en el bienestar colectivo, al entorpecer el cumplimiento de los deberes cívicos esenciales para el desarrollo de una justicia equitativa y efectiva.

Es así como este despacho observa, que el enajenador, el señor **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, identificado con **cédula de ciudadanía No. 11.343.158**, 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. 444 del 5 de mayo de 2022** *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* al enajenador 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, 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. Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba."

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 del enajenador 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 ésta que

conlleva a que el enajenador, el señor **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, identificado con **cédula de ciudadanía No.11.343.158**, deba ser multado en los términos de la norma citada en párrafos anteriores.

1. GRADUACIÓN 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. 444 del 5 de mayo de 2022,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.

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. 444 del 5 de mayo de 2022.

Una vez realizado el análisis respectivo de las actuaciones y pruebas obrantes en el proceso, se evidencia que se ha garantizado el debido proceso al enajenador, 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 órdenes 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[1], elemento que se encuentra plenamente demostrado en la presente actuación administrativa.

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

Así las cosas, a lo largo del presente acto administrativo se logró demostrar que la sociedad enajenadora aquí referida vulnero las obligaciones impuestas en la Resolución No. 444 del 5 de mayo de 2022, 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.

[1] Corte Constitucional Sentencia C-699 del 18 de noviembre de 2015.
[2] Corte Constitucional, sentencia C-818 del 9 de agosto de 2005.

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 el enajenador 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.

2. INDEXACIÓN DE LA MULTA A IMPONER.

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

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

Conforme a lo expuesto, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a

vivienda, que, en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

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

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

> *"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*
>
> *Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*
>
> *Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas.* ***En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso****. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*
>
> *Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979.* ***Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."*** *(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

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

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

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 formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS ($2.087.246) M/CTE., Y LOS QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.OO) 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 las obligaciones impuestas en la resolución enunciada por parte del enajenador, el señor **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, identificado con **cédula de ciudadanía No. 11.343.158**, se impone multa por valor de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS ($180.000.oo) M/CTE.**, debiendo ser indexados según lo dicho y la formula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH)\ (\$180.000.oo) \frac{(IPC\text{-}F)\ 144{,}02}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$37.570.435$$

Que conforme a la liquidación antes citada el valor de la multa a imponer al enajenador, el señor **JAIME ALBERTO MURCIA CARO,** identificado con **cédula de ciudadanía No. 11.343.158**, por incumplimiento de la orden ya mencionada será de **TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS ($37.570.435) 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 al señor enajenador **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, identificado con **cédula de ciudadanía No. 11.343.158**, multa de **CIENTO OCHENTA MIL PESOS ($180.000.oo) M/CTE.**, que indexados a la fecha corresponden de **TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS ($37.570.435) M/CTE.**, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto

RESOLUCIÓN No. 1470 DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2024

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

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. 444 del 5 de mayo de 2022 *"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 articulo 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 al enajenador, el señor **JAIME ALBERTO MURCIA CARO**, identificado con **cédula de ciudadanía No. 11.343.158** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta Resolución al representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR SANTA ROSITA**.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Laura Johana Mesa-Abogado Contratista SIVCV.
Revisó: Alexander Loaiza Barreto – Abogado Contratista SIVCV