



SECRETARÍA DEL  
**HÁBITAT**

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONSABLE CIVIL DEL IIR:  
**2-2025-18689**  
Fecha: 2025-04-14 11:10:29  
Anexos: 0  
Folio: 6  
Asunto: AVISO RESOLUCIÓN 1380 DEL  
15/11/2024 EXPEDIENTE 1-2017-  
Destino: JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSECCION



Bogotá D.C.

Señor(a):

**JUAN CARLOS CUBILLOS RAMIREZ**  
Apoderado del Señor **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR**  
Carrera 77 Bis # 64 B - 56  
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 1380 del 15 de noviembre de 2024**  
Expediente No: **1-2017-10501-6**

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. 1380 del 15 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.

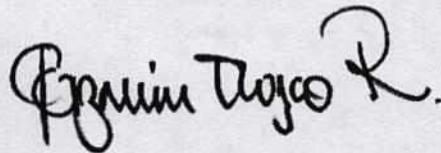
Se le informa al notificado que, contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho, y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer, por escrito en la diligencia 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.

De conformidad con el artículo 81 del CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, mediante manifestación expresa que podrá ser remitida al correo electrónico: [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co)

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 <sup>TDN</sup>  
Revisó: Diego Felipe López – Abogado Contratista SIVCV <sup>DF</sup>  
Anexo: 06 Folios

Secretaría Distrital del Hábitat  
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13  
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64  
Teléfono: 601-3581600  
Código Postal: 110231  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



Página 1 de 1

PG02-PL03 V4

**RESOLUCIÓN No. 1380 DEL 15 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  
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 de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por de los copropietarios del proyecto de vivienda **EDIFICIO HABITAT 96- PH**, ubicado en la calle 20C No. 96 I – 11 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del apartamento 307, contra el enajenador **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.967.493, actuación que le correspondió el radicado No. 1-2017-10501-6.

Que continuando con las actuaciones administrativas mediante **Resolución No. 2912 de 3 de diciembre de 2019** *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, se dispuso, entre otros:

**"ARTÍCULO SEGUNDO:** *Requerir al señor ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR identificado con cedula de ciudadanía No. 79.967.493 de Bogotá, para que dentro del término de CUATRO (4) meses calendario siguiente a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 307 del proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT 96 de esta ciudad consistentes en "1. MALOS OLORES", 2. FISURA EN CIELO RASO", y "3. CONSTADOR DE LUZ", ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leves, respectivamente, conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-366 de 20 de junio de 2018. Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.*

**ARTICULO TERCERO:** *Ordenar al señor ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR identificado con cedula de ciudadanía No. 79.967.493, 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 los citados hechos.*

Que mediante radicado No. 1-2020-01020 de fecha 17 de enero de 2020 el señor Juan Carlos Cubillos Ramírez en calidad de apoderado del señor ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la Resolución No. 2912 de 3 de diciembre de 2019.

**RESOLUCIÓN No. 1380 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024**

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

Que la subdirección de investigación y control de vivienda resolvió recurso de reposición mediante Resolución No. 547 del 18 de septiembre de 2020 en la cual decidió no reponer y en su efecto confirmar en todas sus partes la Resolución No. 2912 de 3 de diciembre de 2019.

Que la subsecretaria de inspección, vigilancia control de vivienda de la secretaria distrital del hábitat, resolvió recurso de apelación mediante Resolución No. 1150 del 11 de junio de 2021 en la cual decidió confirmar en todas sus partes la Resolución No. 2912 de 3 de diciembre de 2019. Dicha Resolución quedo debidamente ejecutoriada el día veintiocho (28) de junio de 2021.

Que continuando con las actuaciones administrativas pertinentes mediante radicado 2-2023-39977 de 19 de mayo de 2023, esta Subdirección, requirió al señor ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.967.493, para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer establecida en la Resolución No. 2912 de 3 de diciembre de 2019 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte orden"*. El cual fue devuelto por la empresa 472, por el motivo que de la calle 26 pasa a la diagonal 47 no hay calle 30 tal como aparece en el sello obrante a folio 231 del expediente.

De igual forma con oficio radicado No. 2-2023-39976 de fecha 19 de mayo de 2023, se requirió al propietario del inmueble producto de la queja, para que informara a este Despacho si el enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, dio cumplimiento con la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 2912 de 3 de diciembre de 2019. El cual fue devuelto por 472 el día 25 de mayo de 2023, por el motivo que el propietario no reside tal como aparece a folio 232 obrante en el expediente.

Teniendo en cuenta lo anterior mediante la página oficial de la secretaria distrital del hábitat, se realizó la publicación de la acreditación de cumplimiento radicado 2-2023-39977 de 19 de mayo de 2023 al apoderado y/o quien haga de sus veces ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, el día 14 de junio de 2023, que de igual forma al propietario y/o quien haga de sus veces del apartamento 307 edificio Hábitat 96 el día 14 de junio de 2023 de la acreditación del cumplimiento mediante radicado No. 2-2023-39976 de fecha 19 de mayo de 2023.

Que, de acuerdo con lo anterior, la Subdirección procede a determinar si en el caso aquí analizado, resulta procedente la imposición de multas sucesivas, 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

**RESOLUCIÓN No. 1380 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024***“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

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 emitir una orden administrativa mediante la Resolución No 2912 de 3 de diciembre de 2019, si el enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.967.493, consistente en una 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 estudio 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 2912 de 3 de diciembre de 2019.

**1. ANALISIS PROBATORIO**

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

En seguimiento al cumplimiento a la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 2912 de 3 de diciembre de 2019, mediante comunicación No. 2-2023-39977 de fecha 19 de mayo de 2023 se requirió al enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer establecida en la Resolución No. 2912 de 3 de diciembre de 2019, de igual forma mediante comunicación 2-2023-39976 se requirió al propietario del apartamento 307 del proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT 96 para que informara si la citada sociedad había subsanado los hechos objeto de la orden. Que dichos requerimientos no pudieron ser entregados por las razones expuestas en folios obrantes en el expediente.

Que una vez surtidas las actuaciones administrativas la subdirección de investigación y control de vivienda por medio de la página web de la secretaria Distrital del Hábitat, publicó las comunicaciones 2-2023-39976 y 2-2023-39977 ambas de fecha de 19 de mayo de 2023, de fecha inicial el día 14 de junio de 2023 y fecha final el mismo día a las 16:30.

Así también, se tiene que, aparte del acatamiento de la orden allí dispuesta, el enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado, debió acreditar ante este Despacho la ejecución de las

**RESOLUCIÓN No. 1380 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024***“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

labores de corrección objeto de la orden; obligación que tampoco ha realizado.

Así entonces, a la fecha no se cuenta con material probatorio suficiente en el plenario que demuestre que el enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, haya subsanado las irregularidades existentes en el apartamento 307 del proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT 96- PH, en los términos señalados en los respectivos actos administrativos, hayan sido subsanados por la misma, concluyéndose que estos **PERSISTEN**.

Dicho esto, es procedente traer a colación el principio conocido como “onus probandi” y que ha sido recogido en el artículo 167, del Código General del proceso, les corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen:

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

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

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

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

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

Teniendo en cuenta lo anterior, procede el Despacho exclusivamente a referirse en esta instancia, a lo entendido respecto de cumplimiento del orden de hacer. En varias sentencias como la Sentencia C-034/14 la Corte Constitucional señala:

*“En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas en esos procedimientos.*

**RESOLUCIÓN No. 1380 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024***“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

*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 y que la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 2912 de 3 de diciembre de 2019 ha sido debidamente cumplida, situación que conlleva a la imposición de multas, en los términos citados en párrafos anteriores.

**2. GRADUACION DE LA SANCIÓN.**

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. 2912 de 3 de diciembre 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*

**RESOLUCIÓN No. 1380 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024**

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

*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. 2912 de 3 de diciembre 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 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<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*

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

**RESOLUCIÓN No. 1380 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024**

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

*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 de manera parcial las obligaciones impuestas en la Resolución No. 2912 de 3 de diciembre de 2019, por lo cual es dable entonces que, frente al incumplimiento parcial de este acto administrativo, el cual constituye per se una orden a la luz de lo prescrito en el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, se habrá de proceder con la imposición de una multa.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer la multa por incumplimiento a la orden, el Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados (que no es otro que el cumplimiento de una orden impartida mediante acto administrativo), con la que actuó la sociedad enajenadora al enfrentarse al cumplimiento total 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, respecto de los dos hechos que persisten, 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 demostró parcialmente un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes, toda vez que subsanó dos de los hechos sancionados, situación que será tenida en cuenta al momento de graduar la sanción.

**3. INDEXACION DE LA MULTA A IMPONER.**

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

**RESOLUCIÓN No. 1380 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024**

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

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*

**RESOLUCIÓN No. 1380 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024**

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

*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, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad." (Negrillas y subrayas fuera de texto).*

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

$$\begin{array}{r}
 \text{IPC-F) } 144.02 \\
 \text{VP= (VH) } \$500.000 \text{ -----} = \$ 104.362.319 \\
 \text{(IPC-I) } 0,69
 \end{array}$$

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 DIEZ MIL PESOS MCTE (\$10.000), que 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 (\$500.000.00) 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 sanción 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 en su totalidad el cumplimiento de las obligaciones impuestas en la resolución enunciada por parte de la sociedad enajenadora al enajenador **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.967.493, se impondrá multa por valor de **VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS PESOS (\$22.500.00) M/CTE.**, debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

**RESOLUCIÓN No. 1380 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024**

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

$$\begin{array}{r} \text{(IPC-F) 143,67} \\ \text{VP= (VH) \$22. 500.00} \text{-----} = \$ 4.696. 304.00 \\ \text{(IPC-I) 0,69} \end{array}$$

Que conforme a la liquidación antes citada el valor de la multa a imponer, al enajenador **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR**, identificado con cedula de ciudadanía No. **79.967.493**, por incumplimiento de la orden ya mencionada será de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS (\$4.696.304.00) M/CTE.**, sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas nuevas multas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO:** Imponer al enajenador **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR**, identificado con cedula de ciudadanía No. **79.967.493**, multa de **VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS PESOS (\$22.500.00) M/CTE.**, que indexados a la fecha corresponden a de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS (\$ 4.696.304.00) 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. 2912 de 3 de diciembre de 2019 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 al enajenador **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR**, identificado con cedula de ciudadanía No. **79.967.493** y a su apoderado.

**RESOLUCIÓN No. 1380 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2024**

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

**ARTÍCULO QUINTO:** Notificar el contenido de esta Resolución al propietario del apartamento 307 proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT 96 o quien haga de sus veces.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**JAZMIN OROZCO ROBRIGUEZ**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

Proyectó: María Fernanda Moros Fontalva - SICV. *MFF*

Revisó: Alexander Loaiza Barreto - SICV

Revisó: Luis Alejandro Neira Sánchez - Contratista SICV *LN*