



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESIDENTES OTARU EL NIT.
2-2025-20040
Fecha: 2025-04-24 17:17:46
Anexos: 6
Folios: 6
Asunto: AVISO RESOLUCION 1298 DEL 05-11-2024
EXPEDIENTE 1201102292-5
Destino: EDIFICIO DANIELA
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION



Bogotá D.C.

Señor(a):

Propietario(a) y/o quien haga sus veces del Apartamento 501
EDIFICIO DANIELA
Carrera 8 Bis # 151-30 Apto 501
Bogotá D.C.

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de acto administrativo: RESOLUCIÓN No. 1298 del 05 de noviembre de 2024
Expediente No: 1201102292-5

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. 1298 del 05 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 TDM
Revisó: Diego Felipe López – Abogado Contratista SIVCV qfa
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



RESOLUCIÓN No. 1298 DEL 05 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, 578 de 1987, los Decretos Distritales, 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de sus competencias y conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de queja presentada por LIGIA SOLER CARDENAS, en su condición de propietaria del apartamento 501 del EDIFICIO DANIELA, ubicado en la carreta 8 Bis No. 151-30 de Bogotá, por las presuntas irregularidades en las zonas privadas del mencionado inmueble, contra los enajenadores JORGE ELIECER ZARATE GOMEZ (Q.E.P.D) y LUZ DOLIS RODRIGUEZ TEJEIRO, a la cual correspondió el radicado No. 120110292-5.

Que adelantadas las actuaciones administrativas del caso, mediante Resolución No. 1102 del 24 de junio del 2013 *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, se multó a los señores enajenadores JORGE ELIECER GOMEZ y LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO identificados con CC No. 19.419.063 de Bogotá y 22.013.658 de Tocaima, respectivamente, con la suma de QUINCE MIL PESOS (\$30.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha correspondieron a TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PEOS (\$3.480.942.00) M/CTE.

Que, en los artículos segundo y tercero de la Resolución No. 1102 del 24 de junio de 2013 *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, se estableció:

"ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a los señores JORGE ELIECER ZARATE GOMEZ y LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO identificados con las cédulas de ciudadanía No. 19.418.063 de Bogotá D.C. y 21.013.658 de Tocaima respectivamente, para que dentro de los tres meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acojan a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos 1. "Deterioro del acabado de muro del área social y alcoba principal" 2. "El baño auxiliar no cuenta con abertura abierta al exterior o con un sistema que garantice adecuadas condiciones de ventilación" 3. "pendiente fijación de lavamanos del baño auxiliar" 4. "presencia de fisuras tanto en muros y techo del inmueble, denunciado por su propietaria el 25 de marzo de 2011" 5. "finalmente y como se observa en el registro fotográfico obtenido en la diligencia de verificación del 8 de abril de 2011, se constata una inadecuada conexión de los puntos de agua fría y caliente del muro a la conexión del lavaplatos", todos ellos contenidos en el informe de verificación de hechos emitido por este Despacho, los cuales condensan las conclusiones de la visita de carácter técnico realizadas por esta Subdirección el día 18 de abril de 2011.

RESOLUCIÓN No.1298 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

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

ARTICULO TERCERO: Ordenar a los señores enajenadores señores enajenadores JORGE ELIECER ZARATE GOMEZ (Q.E.P.D) y LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO, con CC. 19.418.063 de Bogotá, identificada con CC.19.418.063 de Bogotá DC y 21.013.658 de Tocaima, (o quien haga sus veces,) para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos."

Que con oficio de radicado No. 1-2013-52143 de fecha 280 de agosto del 2013 los señores enajenadores JORGE ELIECER ZARATE GOMEZ y la señora LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIROS, interpusieron oportunamente Recurso de Reposición en Subsidio de Apelación, contra la resolución 1102 del 24 de junio del 2013.

Que esta Subdirección mediante la Resolución No. 1021 del 06 de octubre del 2014, resolvió el Recurso de Reposición interpuesto en contra de la resolución No. 1102 del 24 de junio del 2013, confirmando en todas y cada una de sus partes el acto Administrativo.

Que con la Resolución No. 70 del 26 de enero del 2015, se resolvió el Recurso de Apelación confirmando en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 1102 del 24 de junio del 2013 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*. Acto administrativo debidamente ejecutoriado a partir del dieciséis (16) de marzo de 2015.

Que, en ejercicio de las funciones de seguimiento, según lo dispuesto en el Decreto 572 de 2015, con oficio de radicado No. 2-2017-78129 de fecha 19 de septiembre del 2017, se requirió al señor JORGE ELIECER ZARATE GOMEZ (Q.E.P.D) Y LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO, para que acreditaran a este Despacho el cumplimiento de la orden de hacer impuesta en la Resolución 1102 del 24 de junio del 2013.

Que así mismo, con oficio de radicado No. 2-2018-29675 de fecha 06 de julio del 2018, fue requerido el PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 501 para que informara si los antes citados enajenadores, dieron cumplimiento con la orden impuesta en la Resolución No.1102 del 24 de junio del 2013 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

Que esta Subdirección con oficio de radicado No.2-2018-30460 de fecha 06 julio del 2018 requirió a los enajenadores aquí mencionados para que acreditaran el cumplimiento con la orden impuesta mediante la Resolución No. 1102 del 24 de junio del 2013.

Que con oficio de radicado No. 2-2019-38154 de fecha 22 de julio del 2019, nuevamente, fue requerido el PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 501, DEL EDIFICIO DANIELA, para que informara si la sociedad enajenadora dio cumplimiento con la orden de hacer impuesta en la resolución No. 1102 del 24 de junio del 2013. Al respecto, en escrito con radicado 1-2019-26644 del 05 de agosto de 2019 la señora BLANCA LIGIA SOLER en calidad de propietaria de la unidad privada 501 del EDIFICIO DANIELA indicó principalmente que los enajenadores no se volvieron a presentarse en el edificio para arreglar los defectos encontrados por el Habitat.

Que revisando el Sistema Integrado de Gestión Documental SIGA – Modulo de Correspondencia de esta Entidad y el respectivo expediente no existió pronunciamiento alguno de los enajenadores JORGE ELIECER ZARATE GOMEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 19.418.063 y LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJIERO al requerimiento realizado.



RESOLUCIÓN No.1298 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

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

Que, continuando con la actuación administrativa de seguimiento al caso, se profirió la Resolución No. 632 del 27 de mayo del 2022, *"por la cual se impone una sanción por incumplimiento de una orden"*; allí se multó los enajenadores JORGE ELIECER ZARATE GOMEZ, identificado con CC 19.418.063 Y LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO, identificada con cedula de ciudadanía 21.013.658.

Que con oficio de radicado No.1-2022-34170 de fecha 11 de agosto del 2022, los señores enajenadores JORGE ELIECER ZARATE GOMEZ y LUZ DOLIS RODRIGUEZ TEJEIRO, interpusieron Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación, en contra de la resolución No. 632 del 27 de mayo del 2022.

Que mediante la resolución No. 3024 del 12 de diciembre del 2022, fue resuelto el Recurso de Reposición interpuesto en contra de la Resolución 632 del 27 de mayo del 2022, *por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden*", confirmando el acto administrativo recurrido.

Que la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda resolvió el recurso de Apelación mediante la Resolución No. 536 del 01 de junio del 2023, en la cual advirtió que a folio 160 del expediente obra acta de defunción de JORGE ELIECER ZARATE GOMEZ (Q.E.P.D) de fecha 26 de diciembre de 2022, por lo que consideró procedente modificar el artículo primero del acto administrativo recurrido; en tanto así, la actuación administrativa continuara únicamente en contra de la señora LUZ DOLIS RODRIGUEZ TEJEIRO, en consecuencia resolvió:

"ARTICULO PRIMERO: imponer a la enajenadora LUZ DOLIS RODRIGUEZ TEJEIRO, identificada con cedula No. 21.013.658 **MULTA POR VALOR DE QUINCENIL PESOS M/CTE (\$15.000) suma que indexada a la fecha corresponde a DOS MILLONES QUIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE (\$2.502.391) M/CTE de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio de la continuidad de la imposición de multas hasta tanto se dé cumplimiento a la orden impartida por esta Subdirección, en la resolución No. 1102 del 24 de junio del 2013, lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2 del decreto ley 078 de 1987. (...)"**

Que la Resolución No. 632 del 27 de mayo del 2022, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, modificada en la Resolución 536 del 01 de junio de 2023, *"por la cual se resuelve un recurso de apelación"*, quedo debidamente ejecutoriada el Veintisiete (27) de junio del 2023.

Que, ante el no probado cumplimiento de la orden, con oficio de radicado No. 2-2023-106105 de fecha 17 de diciembre del 2023, fue requerida la enajenadora LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO, para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la Resolución No. 1102 del 24 de junio del 2013.

Que con oficio de radicado No. 2-2023-106107 de fecha 17 de diciembre del 2023, fue requerido el PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 502, EDIFICIO DANIELA, para que manifestara si la referida enajenadora dio cumplimiento con la orden de hacer impuesta en la Resolución 1102 del 24 de junio del 2013. Al respecto, en oficio radicado 1-2024-2816, en respuesta a este requerimiento, la señora Blanca Lilia Soler, informa que *"a la fecha no han sido arregladas por*



RESOLUCIÓN No.1298 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

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

parte de los constructores, las deficiencias encontradas por su ingeniera en la inspección que se hiciera en mi apartamento; por lo que agradezco continuar con el proceso, que para tal efecto adelanta su despacho"

Que, ante la falta de acreditación del cumplimiento de la orden de hacer, con oficio radicado No. 2-2024-47010 de fecha 11 de octubre de 2024, nuevamente esta Subdirección requirió a la enajenadora LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO, para que acreditara la subsanación de los hechos objeto de la orden de la orden de hacer impuesta mediante la Resolución No. 1102 del 24 de junio del 2013. Dicho requerimiento fue enviado al correo electrónico inversioneszaigomsas@hotmail.com; mismo que fue suministrado por la aquí citada enajenadora en memorial radicado en esta Entidad con No. 1-2022-34170 como medio de notificaciones y que obra a folios 138 a 143 del expediente.

Que revisado el Sistema Integrado de Gestión Documental – SIGA - Módulo de Correspondencia de esta Entidad, lo mismo que el respectivo expediente se evidencia que la citada enajenadora no se pronunció al respecto

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 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. 1102 del 24 de junio del 2013 a los Señores Enajenadores JORGE ELIECER ZARATE GOMEZ (Q.E.P.D) y LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO, identificados con CC19.418.063 de Bogotá Y 21.013.658 DE Tocaima, 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

RESOLUCIÓN No.1298 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

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

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 1102 del 24 de junio del 2013.

1. ANALISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que los Señores Enajenadores JORGE ELIECER ZARATE GOMEZ (Q.E.P.D) y LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO, identificados con CC. 19.418.063 de Bogotá y 21 013.658 de Tocaima, contaban con un término de Tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de la orden para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos 1. "Deterioro del acabado de muro del área social y alcoba principal" 2. "El baño auxiliar no cuenta con abertura abierta al exterior o con un sistema que garantice adecuadas condiciones de ventilación" 3. "pendiente fijación de lavamanos del baño auxiliar" 4. "presencia de fisuras tanto en muros y techo del inmueble, 5. inadecuada conexión de los puntos de agua fría y caliente del muro a la conexión del lavaplatos"; calificados con deficiencias constructivas en el apartamento 501 del EDIFICIO DANIELA, ubicado en l carreta 8 Bis No. 151-30 de Bogotá, D.C.

Que, en ejercicio de las funciones de seguimiento, en los términos del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección emitió la Resolución No. 632 del 27 de mayo del 2022, *"por la cual se impone una sanción por incumplimiento de una orden"*; misma que fue modificada por la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda mediante la Resolución No. 536 del 01 de junio del 2023. Aquí, advirtiendo que advirtió que a folio 160 del expediente obra acta de defunción de JORGE ELIECER ZARATE GOMEZ (Q.E.P.D) de fecha 26 de diciembre de 2022, resolvió imponer a la enajenadora LUZ DOLIS RODRIGUEZ TEJEIRO, identificada con cedula No. 21.013.658 TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CAURENTA Y DOS PESOS (\$3.480.942) M/CTE, ante el incumplimiento de la orden de hacer que hemos hecho referencia.

Continuando con las acciones de seguimiento, y ante la falta de pruebas del acatamiento de la orden de hacer que nos ocupa, esta Subdirección con oficio de radicado No. 2-2023-106105 de fecha 17 de diciembre del 2023, requirió a la enajenadora LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO, para que acreditaran el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución No. 1102 del 24 de junio del 2013; dicho requerimiento resultó fallido en su entrega al destinatario, según registro de la empresa de correspondencia 472.

De otra parte, con oficio de radicado No. 2-2023-106107 de fecha 17 de diciembre del 2023, fue requerido el PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 502, EDIFICIO DANIELA, para que manifestara si la referida enajenadora dio cumplimiento con la orden de hacer impuesta en la Resolución 1102 del 24 de junio del 2013. Al respecto, en oficio radicado 1-2024-2816, en

RESOLUCIÓN No.1298 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024*"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

respuesta a este requerimiento, la señora Blanca Lilia Soler, informa que *"a la fecha no han sido arregladas por parte de los constructores, las deficiencias encontradas por su ingeniera en la inspección que se hiciera en mi apartamento; por lo que agradezco continuar con el proceso que para tal efecto adelanta su despacho"*

Ante la falta de acreditación del cumplimiento de la orden de hacer, con oficio radicado No. 2-2024-47010 de fecha 11 de octubre de 2024, nuevamente esta Subdirección requirió a la enajenadora LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO, para que acreditara la subsanación de los hechos objeto de la orden de la orden de hacer impuesta mediante la Resolución No. 1102 del 24 de junio del 2013. Dicho requerimiento fue enviado al correo electrónico inversioneszargomsas@hotmail.com; mismo que fue suministrado por la aquí citada enajenadora en memoria radicado en esta Entidad con No. 1-2022-34170 como medio de notificaciones y que obra a folios 138 a 143 del expediente.

Que revisado el Sistema Integrado de Gestión Documental – SIGA - Módulo de Correspondencia de esta Entidad, lo mismo que el respectivo expediente se evidencia que la citada enajenadora no se pronunció al respecto.

Acorde con lo anterior, queda claro para el Despacho que la citada enajenadora ha incumplido la orden de hacer impuesta en el acto administrativo, ya referido, en firme desde el del dieciséis (16) de marzo de 2015, comportamiento contrario a sus deberes y en virtud de lo dispuesto en las normas citadas en párrafos anteriores conllevan a la imposición de multas sucesivas hasta tanto pruebe cumplir con la obligación que le fuera impuesta.

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 enajenadora informar a este Despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto



RESOLUCIÓN No.1298 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

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

de la sanción por las deficiencias constructivas, toda vez que la misma proviene de una orden impuesta, sin embargo como se demostró en el expediente a la fecha no obra prueba alguna que permita establecer que los hechos han sido superados de manera definitiva; tal situación conlleva a la imposición de multas sucesivas, en los términos legales que arriba se anotaron, para lo cual habrá de tener en cuenta entre otros, aspectos que pese al tiempo transcurrido desde la imposición de la obligación aquí referida y la multa por incumplimiento de la misma, no se vislumbra un comportamiento o acción que indique voluntad de acatar las ordenes administrativas.

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 1102 del 24 de junio del 2013, 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

RESOLUCIÓN No.1298 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024*"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

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 1102 del 24 de junio del 2013.

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

Así las cosas, en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el "*cumplimiento de la legalidad*", la infracción a las ordenes impartidas mediante acto administrativo representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el "*reproche recae sobre la mera conducta*", o, en otras palabras, sobre el incumplimiento del acto administrativo¹, elemento que se encuentra plenamente demostrado en la presente actuación administrativa.

Según la Corte Constitucional, "*es innegable que a través del derecho administrativo sancionador se pretende garantizar la preservación y restauración del ordenamiento jurídico, mediante la imposición de una sanción que no sólo repruebe, sino que también prevenga la realización de todas aquellas conductas contrarias al mismo. Se trata, en esencia, de un poder de sanción ejercido por las autoridades administrativas que opera ante el incumplimiento de los distintos 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 enajenadora aquí referida vulnera las obligaciones impuestas en la Resolución 1102 del 24 de junio del 2013, 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

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

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

RESOLUCIÓN No.1298 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

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

es otro que el cumplimiento de una orden impartida mediante acto administrativo), con la que actuó la sociedad enajenadora al enfrentarse al cumplimiento de la orden de hacer, de conformidad con el artículo 50 del CPACA.

B. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes.

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

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

Visto lo anterior, esta instancia considera que el incumplimiento en que incurrió la enajenadora 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 evidencia que la enajenadora 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 y podría conllevar a la imposición de una multa menor; a contrario sensu, pese a la multa por incumplimiento que le fuera impuesta, la cual constituye una medida de carácter persuasivo tampoco, a la fecha no solo no ha atendido la obligación de hacer impuesta por esta Subdirección sino de contera ha destendido los requerimientos que al respecto se le ha efectuado, en aplicación del Artículo 16 del Decreto 572 de 2015.

3. INDEXACION DE LA MULTA A IMPONER.

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

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

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

RESOLUCIÓN No.1298 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

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

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. 2006-00086-01 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, 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***

RESOLUCIÓN No.1298 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

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

que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad." (Negritas y subrayas fuera de texto).

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

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

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPC (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 IPC(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 diez mil pesos (\$10.000) c/te, indexados a la fecha corresponden a dos millones ochenta y dos mil ciento setenta y cuatro pesos (\$2.082.174) m/cte. y los quinientos mil pesos (\$500.000.00) m/cte, corresponden a ciento cuatro millones ciento ocho mil ciento setenta y cuatro pesos treinta y cinco pesos (\$104.108.696) 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 cumplimiento de las obligaciones impuestas en la resolución enunciada por parte de la enajenadora LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO, se impone multa por valor de TREINTA MIL MEPSOS pesos (\$30.000.00) m/cte., debiendo ser indexados según lo dicho y la formula anteriormente enunciada, así:

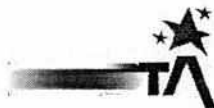
$$VP= (VH) \$30.000 \frac{C-F) 143,67}{(IPC-I) 0,69} = \$ 3.480.942$$

Que conforme a la liquidación antes citada el valor de la multa a imponer a la enajenadora LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO, identificada con C.C. No. 21.013.658 de Tocaima, por incumplimiento de la orden ya mencionada será de TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CAURENTA Y DOS PESOS (\$3.480.942) M/CTE, sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Imponer a la Enajenadora, señora LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO identificada con cédula de ciudadanía No. 21.013.658 de Tocaima, multa de TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS CAURENTA Y DOS PESOS (\$3.480.942)



RESOLUCIÓN No.1298 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

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

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 a la orden emitida por esta Subdirección en la Resolución No.1102 del 24 de junio del 2013, *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

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

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

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de esta Resolución a la enajenadora LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO identificada con cédula de ciudadanía No. 21.013.658 de Tocalma.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta resolución al PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 502 DEL EDIFICIO DANIELA.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda