

RESOLUCIÓN No. 1674 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025
*“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”***LA DIRECCIÓN 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, y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Dirección 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 dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió conocimiento de la queja presentada por la señora MARIA MERCEDES PEÑA, en calidad de propietaria de la casa 28 por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del Proyecto de Vivienda URBANIZACIÓN JUPITER, ubicado en la Transversal 13B bis A Este No. 73-77 Sur de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT. 800.226.647-8, representada legalmente por el señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado 1-2012-74229.

Que, una vez surtidas las actuaciones procesales pertinentes, esta Dirección, mediante Resolución No. 996 del 9 de julio de 2015, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, multó a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT. 800.226.647-8, con la suma de CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) M/CTE., que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo correspondieron a CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL OCHENTA PESOS (\$49.912.080) M/CTE.

Que, en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución No. 996 del 9 de julio de 2015, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

“ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA, identificada con Nit. No. 800.226.647-8 y representada legalmente por la señora ANA CELIA CHACÓN SAAVEDRA (o quien haga sus veces), para que dentro de los ocho (8) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho: “...1. Cupos de estacionamiento, 2. Andenes, 3. Salón comunal, 4. Zonas verdes y parque infantil y 6. Canales y bajantes...” contenido en los informes técnicos Nos. 14-697 del 27 de junio de 2014 y 15-295 del 26 de marzo de 2015...” en el área común del proyecto de vivienda en mención especificado en los informes técnicos emitido por este Despacho, que condensa las conclusiones de las visitas de carácter técnico realizadas por esta Subdirección los días 15 de abril de 2014 y 24 de marzo*

RESOLUCIÓN No. 1674 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

de 2015 (Fols. 20 al 23, 65 y 66), así como las consecuencias que se hayan generado por el paso del tiempo y la no intervención de los mismos.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA**, identificada con Nit. No. 800.226.647-8 y representada legalmente por la señora **ANA CELIA CHACÓN SAAVEDRA** (o quien haga sus veces), 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.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 9° del Decreto Ley 078 de 1987."

Que luego de notificada las partes en debida forma, contra la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", el señor **FREDY SAUL CAMARGO CAMARGO**, en su condición de apoderado de la sociedad enajenadora, interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación contra la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015, solicitando su revocación.

Acto seguido, esta Dirección, mediante Resolución No. 286 del 24 de febrero de 2016, "Por la cual se resuelven un recurso de reposición y subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. 996 del 9 de julio de 2015" y Resolución No. 2282 del 03 de agosto de 2016, "Por la cual se resuelve un recurso de apelación", estableció no reponer la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015 y confirmarla en todas sus partes. Quedando debidamente ejecutoriado el día siete (07) de diciembre de 2016.

Que, vencido el término para acatar las órdenes de hacer, sin que se hubiera acreditado ante este Despacho el cumplimiento de estas, o la imposibilidad de hacerlo, esta Dirección, en ejercicio de las funciones de seguimiento dispuestas en el artículo tercero de la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015, en concordancia con el artículo 16 del Decreto 572 de 2015, mediante oficio radicado 2-2017-99683 del 24 de noviembre de 2017, requirió a la sociedad enajenadora **HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S.**, para que acreditara el cumplimiento de dichas órdenes.

Que, así mismo, mediante oficio 2-2017-99691 del 24 de noviembre de 2017, este Despacho mediante la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015, requirió a la parte quejosa, administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del Proyecto de Vivienda **URBANIZACIÓN JUPITER**, con el fin de que informara si se dio cumplimiento a las órdenes de hacer impuestas.

RESOLUCIÓN No. 1674 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025

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

Que, a través de radicados No. 2-2018-12910 del 23 de marzo de 2018 y 2-2018-22854 del 28 de mayo de 2018, se requirió nuevamente tanto a la sociedad enajenadora como a la parte quejosa con el fin de que informara si se dio cumplimiento a las órdenes de hacer impuestas en la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015.

Que, en ejercicio de las funciones de seguimiento, este Despacho, mediante radicados 2-2019-54971 y 2-2019-54972 del 08 de octubre de 2019, informó tanto a la quejosa como a la sociedad enajenadora, de la visita de carácter técnico que se llevaría a cabo el día 23 de octubre de 2019, en el inmueble objeto de la queja. Que, producto de la visita técnica realizada, a la que no asistió la parte quejosa, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1485 del 30 de diciembre de 2019, en el que se concluyó que algunos hechos aun persisten

En garantía del debido proceso este Despacho corrió traslado del informe de verificación de hechos a las partes mediante radicados No. 2-2020-03444 y 2-2020-03445 del 31 de enero de 2020, para que en el término de diez (10) días (hábiles) realizaran las manifestaciones que ha bien consideren.

Que, una vez surtidas las actuaciones procesales pertinentes, esta Dirección, mediante Resolución No. 283 del 18 de abril de 2023, *"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*, multó a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT. 800.226.647-8, con la suma de DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$270.000) M/CTE., que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo correspondieron a CINCUENTA Y UN MILLONES VEINTISEIS MIL OCHENTA Y SIETE PESOS (\$51.026.087) M/CTE.

Que luego de notificada las partes en debida forma, contra la Resolución No. 283 del 18 de abril de 2023, *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, el señor SANTIAGO HERRERA SABOGAL, en calidad de Representante legal de la sociedad enajenadora, interpuso recurso de apelación, rechazado por extemporáneo mediante la Resolución No. 1764 del 01 de septiembre de 2023, *"Por la cual se rechaza el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución 283 del 18 de abril de 2023"*. Quedando debidamente ejecutoriado el día diecisiete (17) de mayo de 2023.

Que conforme a las funciones de seguimiento al cumplimiento de las ordenes impuestas, mediante radicado No. 2-2024-40133 del 02 de septiembre de 2024, se requirió a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., para que informe lo concerniente al cumplimiento de la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015.

Que, así mismo, con oficio radicado No. 2-2024-40667 del 06 de septiembre de 2024, se requirió a la parte quejosa para que informara dentro del término de quince (15) días, si la enajenadora había ejecutado la subsanación de los hechos en cumplimiento de la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015, o, en caso contrario, lo manifestara expresamente.

RESOLUCIÓN No. 1674 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Que, en ejercicio de las funciones de seguimiento, este Despacho, mediante radicados 2-2024-54146, 2-2024-54147, 2-2024-54154 y 2-2024-54156 del 22 de noviembre de 2024, informó tanto a la quejosa como a la sociedad enajenadora, de la visita de carácter técnico que se llevaría a cabo el día 29 de noviembre de 2024, en el inmueble objeto de la queja. Realizada la visita técnica, no asistió ninguna de las partes intervinientes.

Nuevamente, este Despacho, mediante radicados 2-2025-10586 y 2-2025-10701 del 07 de marzo de 2025, informó tanto a la quejosa como a la sociedad enajenadora, de la visita de carácter técnico que se llevaría a cabo el día 17 de marzo de 2025, en el inmueble objeto de la queja. Que, producto de la visita técnica realizada, a la que asistieron ambas partes, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 25-093 del 31 de marzo de 2025, en el que se concluyó:

HALLAZGOS:

- “1. Cupos de estacionamiento. Este PERSISTE.**
- 2. Andenes. Este NO PERSISTE.**
- 3. salón comunal. Este PERSISTE.**
- 4. Zonas verdes y parque infantil. Este PERSISTE.**
- 5. Canales y bajantes. Este NO PERSISTE.”**

Que en garantía del debido proceso este Despacho mediante radicado 2-2025-30534 del 11 de junio de 2025 se corrió traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 25-093 del 31 de marzo de 2025, a la parte quejosa para realizar las manifestaciones a que bien considere.

Que, en razón a lo aquí expuesto, este Despacho procederá a determinar si resulta procedente la imposición de multas sucesivas ante la carencia de acreditación del cumplimiento de las órdenes de hacer impuestas mediante Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Debe esta Dirección partir de 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 Leyes 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 1 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; por lo que, en el ejercicio de dichas funciones, esta Dirección procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., 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



Certificate No.
LAT - 1018



RESOLUCIÓN No. 1674 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

consistente en multa y órdenes de hacer, las cuales debían ser cumplidas dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria del Acto Administrativo.

Ahora bien, el artículo 16 del Decreto 572 de 2015, en concordancia con el artículo 90 de la Ley 1437 de 2011, 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 adelantará el SEGUIMIENTO A LA ORDEN.

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 Dirección, sobre los hechos objeto de las órdenes hacer referentes a la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

1. ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., contaba con un término de ocho (8) 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 que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda URBANIZACIÓN JUPITER.

Así mismo, se tiene que la sociedad enajenadora tenía un plazo de 10 días, siguientes al cumplimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, para acreditar ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, tal como lo dispone el artículo tercero de la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015.

A su vez, se tiene que, mediante oficio radicado 2-2024-40133 del 02 de septiembre de 2024 y 2-2024-40667 del 06 de septiembre de 2024, requirió a las partes e intervinientes, para que acreditara el cumplimiento de dichas órdenes.

Aunado a lo anterior, este Despacho observa dentro del expediente, último Informe de Verificación de Hechos No. 25-093 del 31 de marzo de 2025, en el que se concluyó:

HALLAZGOS:

"1. Cupos de estacionamiento. Este PERSISTE.

2. Andenes. Este NO PERSISTE.

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



Certificate No.
LAT - 1018



RESOLUCIÓN No. 1674 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

- 3. salón comunal. Este PERSISTE.**
- 4. Zonas verdes y parque infantil. Este PERSISTE.**
- 5. Canales y bajantes. Este NO PERSISTE.”**

Es así como este Despacho observa que la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., 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 haber probado la obligación de hacer, impuesta en la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015, a la enajenadora en mención, así como tampoco se ha demostrado que el quejoso o interesados hayan impedido la realización de las obras ordenadas.

Estas pruebas valoradas en conjunto bajo la sana crítica, siendo pertinentes, útiles y conducentes, llevan al operador administrativo a la creencia fehaciente de que las órdenes de hacer aún continúan sin ser acatadas y superadas, más aún, que revisado el sistema de información documental de la entidad SIGA, y el respectivo expediente, no se evidencia pronunciamiento alguno por parte de la enajenadora ni tampoco de la parte quejosa en el proceso.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Dirección evidenciar o probar la subsanación de los hechos objeto de las órdenes de hacer de oficio, sino que, por el contrario, a la sancionada le corresponde allegar las pruebas que demuestren el cumplimiento de su obligación, tal y como lo establece el artículo tercero de la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015, en concordancia con el artículo 167 del Código General del proceso, al señalar que 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.”

RESOLUCIÓN No. 1674 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

En efecto, 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, o que el quejoso o interesado han impedido la realización de las obras ordenadas, pese a que ha contado con el término suficiente para ello, situación que conlleva a la imposición de multas, en los términos citados en párrafos anteriores. Por el contrario, como se ha dicho, se tiene la manifestación libre y expresa de la sancionada de que los hechos persisten.

Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Dirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. Es de resaltar que, en el presente proceso, las deficiencias constructivas encontradas fueron calificadas como graves.

Es por ello por lo que esta Dirección 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.

Así las cosas, el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 establece que, en la determinación de la gravedad de la falta y el rigor de la sanción se han de considerar los criterios expresamente previstos allí.

Bajo las anteriores consideraciones, una vez evaluada la conducta objeto de reproche desde sus diferentes dimensiones y teniendo en cuenta los criterios normativos señalados, a los cuales se encuentra sujeta la discrecionalidad de la administración, esta Dirección iniciará la definición de la sanción que resulte necesario imponer, frente a la conducta desplegada por parte de la sociedad enajenadora investigada a saber:

Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados: Este criterio alude bien a que se produzca un daño al interés jurídico protegido por la norma infringida, o a que simplemente se ponga en peligro.

En este caso se evidencia que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a las órdenes de hacer, aun cuando es de su conocimiento que contaba con el término de ocho

RESOLUCIÓN No. 1674 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

(8) meses para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos objeto de sanción.

Por lo anterior, este criterio resulta aplicable al caso concreto, razón por la cual se tendrá en cuenta para la graduación de la sanción que resulte procedente de acuerdo con los cargos endilgados en la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015.

Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Reincidencia: Consultado el expediente, se evidencia que la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., ha sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos (y se encuentran ejecutoriadas) en tanto que se registran las Resoluciones No. 996 del 09 de julio de 2015, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* y No. 283 del 18 de abril de 2023, *"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*.

Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes: Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora conlleva a la vulneración concreta de obligaciones, y/o prohibiciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que acarrearán la observancia de tales aspectos.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente actuación administrativa de seguimiento se evidenció que la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes, en tanto no allegó prueba que demuestre actividades encaminadas a la subsanación de los hechos establecidos en la resolución No. 996 del 09 de julio de 2015.

RESOLUCIÓN No. 1674 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa de seguimiento se evidencia que la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., ha incumplido la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015, impartida por este Despacho, razón por la cual, la acá sancionado se encuentra inmersa en esta conducta.

7. 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 cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, 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.

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 Hábitat¹. Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP= (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 151,76}{(IPC-I) 0,69} = \$109.971.014$$

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

¹ 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) Secretaría Distrital del Hábitat

RESOLUCIÓN No. 1674 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

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 fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS (\$2.199.420) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, que corresponden a CIENTO NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CATORCE PESOS (\$109.971.014) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el "cumplimiento de la legalidad", la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) 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 de la norma²; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa de seguimiento, al no haberse acogido al cumplimiento de las órdenes de hacer y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Dirección impondrá sanción por valor de DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS (\$222.000) M/CTE., debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$222.000 \frac{(IPC-F) 151,76}{(IPC-I) 0,69} = \$48.387.246$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT. 800.226.647-8, por incumplimiento de las órdenes de hacer ya mencionadas será de CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$48.387.246) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas nuevas multas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

² Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P, Gil Botero, Enrique.

RESOLUCIÓN No. 1674 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025
*"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"***RESUELVE**

ARTICULO PRIMERO: Declárense subsanados los hechos consistentes en: **"2. Andenes y 5. Canales y bajantes"**, por considerarse como atendidas las órdenes de hacer, por parte de la enajenadora, de conformidad con lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 25-093 del 31 de marzo de 2025.

ARTICULO SEGUNDO: IMPONER a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT. 800.226.647-8, multa de CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$48.387.246) 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 las órdenes emitidas por esta Dirección en la Resolución No. 996 del 09 de julio de 2015, *"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.

ARTICULO TERCERO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *"Formato de Conceptos Varios"* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, 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 CUARTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT. 800.226.647-8, (o quien haga sus veces), para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la **Carrera 13 No. 48-26 OFC. 305** de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de esta Resolución al administrador (o quien haga sus veces), del proyecto de vivienda URBANIZACIÓN JUPITER, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a **Carrera 13 B Bis A Este No. 73-77 Sur** de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

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



Certificate No.
LAT - 1018

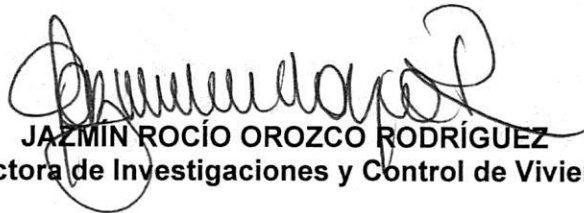


RESOLUCIÓN No. 1674 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

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