

RESOLUCIÓN No. 287 DEL 25 DE MARZO DE 2026
"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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos Distritales 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 con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió la queja presentada por la señora CLAUDIA MARIA GONZALEZ CÁRDENAS en calidad de Administradora y/o Representante Legal del proyecto de vivienda EDIFICIO BOTANIKA SKY PARK P.H, ubicado en la Carrera 16 No. 102 - 16 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas comunes del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, identificada con NIT. 900.192.621-1, representada legalmente por el señor JOSE ALIRIO VELOZA ARANGO (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-72028-1.

Que, una vez surtidas las actuaciones procesales pertinentes, esta Dirección mediante Resolución No.187 del 07 de febrero de 2019 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", multó a la sociedad enajenadora PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, identificada con NIT. 900.192.621-1, por valor de SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$66.724) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de NUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECISÉIS MIL CUATRO PESOS (\$9.716.004) M/CTE.

Que, en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución No.187 del 07 de febrero de 2019, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", se estableció:

ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad enajenadora PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A identificada con el NIT 900.192.621-1, y representada legalmente por el señor JOSÉ GABRIEL CANO HERNÁNDEZ (o quien haga sus veces), para que dentro de los tres (3) 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 "4. La constructora no dejó vía de acceso independiente al cuarto del equipo de bombeo de suministro de agua potable y tanque de reserva". que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO BOTANIKA SKY PARK - PROPIEDAD HORIZONTAL, especificado en los Informes de Verificación de Hechos No. 16-1423*

RESOLUCIÓN No. 287 DEL 25 DE MARZO DE 2026

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

del 30 de diciembre del 2016 y 17-871 del 19 de octubre del 2017 (folios 53 a 56 y 104 a 106), producto de las visitas realizadas el 01 de diciembre del 2016 (folio 51) y el 03 de octubre del 2017 (folio 86 y 87).

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A identificada con el NIT 900.192.621-1, y representada legalmente por el señor JOSÉ GABRIEL CANO HERNÁNDEZ (o quienes hagan 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 labores de corrección sobre el citado hecho.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que los querellantes 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 numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

Que, una vez notificado el precitado acto administrativo, mediante memorial radicado 1-2019-07816 del 05 de marzo de 2019, la doctora ERIKA TRINIDAD ARAMBULA YAÑEZ en calidad de apoderada de la sociedad enajenadora, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 187 del 07 de febrero de 2019 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden".

Que, mediante Resolución No. 513 del 02 de abril de 2019 resolvió el recurso de reposición mediante el cual decidió no reponer la Resolución recurrida. Así mismo, mediante Resolución No. 3208 del 18 de diciembre de 2019, resolvió el recurso de apelación, confirmando en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 187 del 07 de febrero de 2019 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden". Quedando debidamente ejecutoriada el día dieciséis (16) de enero de 2020.

Que, mediante radicados 2-2020-17882 y 2-2020-47886 del 19 de octubre de 2020, este despacho requirió tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de quince (15) días informen sobre la acreditación de los hechos de las órdenes impuestas en la Resolución No.187 del 07 de febrero de 2019.

Que nuevamente mediante 2-2021-72098 y 2-2021-72107 del 15 de diciembre de 2021, este despacho requirió tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de quince (15) días informen sobre la acreditación de los hechos de las órdenes impuestas en la Resolución No.187 del 07 de febrero de 2019.

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 2 de 12

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. 287 DEL 25 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

Que, mediante radicado 1-2021-53642 del 28 de diciembre de 2021, el doctor JOSÉ GABRIEL CANO HERNÁNDEZ en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora, da respuesta al requerimiento manifestando que mediante Auto 460-003244 del 06 de abril de 2020, la sociedad fue admitida a proceso de reorganización empresarial.

Que de conformidad con las facultades de control otorgadas a esta Dirección y teniendo en cuenta que la orden de hacer no ha sido subsanada, se procedió a emitir la Resolución No. 569 del 20 de mayo de 2022, "Por la cual se impone una sanción por incumplimiento de una orden", en la cual se impuso la sociedad enajenadora PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, identificada con NIT. 900.192.621-1, representada legalmente JOSE ALIRIO VELOZA ARANGO (o quien haga sus veces), multa por valor de NUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECISÉIS MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS (\$9.716.118) M/CTE.

Que luego de notificada las partes en debida forma, contra la Resolución No. 569 del 20 de mayo de 2022, "Por la cual se impone una sanción por incumplimiento de una orden", no se interpuso recurso alguno, quedando debidamente ejecutoriada el día veintisiete (27) de julio de 2022.

Que, mediante radicados 2-2023-29330 y 2-2023-29331 del 30 de marzo de 2023, este despacho requirió tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de quince (15) días informen sobre la acreditación de los hechos de las órdenes impuestas en la Resolución No.187 del 07 de febrero de 2019.

En consecuencia, se trasladó el expediente para visita de verificación de hechos, así las cosas, mediante radicados 2-2025-10415 y 2-2025-10417 del 05 de marzo de 2025, este Despacho informó tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora, de la visita de carácter técnico que se llevaría a cabo el día 18 de marzo de 2025, en el inmueble objeto de la queja.

Que, realizada la visita técnica a la que asistió el señor LUIS ANGEL ROJAS HERNÁNDEZ en calidad de administrador del proyecto de vivienda EDIFICIO BOTANIK SKY PARK PH, se derivó el Informe de Verificación de Hechos No. 25-069 del 31 de marzo de 2025, que evidenció los siguientes:

HALLAZGOS

"4. LA CONSTRUCTORA NO DEJO VÍA DE ACCESO INDEPENDIENTE AL CUARTO DEL EQUIPO DE BOMBEO DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y TANQUEDE RESERVA"

RESOLUCIÓN No. 287 DEL 25 DE MARZO DE 2026

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

*BOTANIKA SKYPARK - PROPIEDAD HORIZONTAL, la administración manifiesta que a la fecha de hoy los señores de la constructora no se han presentado. Se observa que la puerta corrediza está funcionando y según declaraciones del administrador esta ópera y no es obstáculo para los trabajos de reparación y mantenimiento que demanden los equipos del cuarto de bombeo para el suministro de agua potable. Sin embargo, es de aclarar que el hecho de la visita es para verificar la afectación de zonas privadas (parqueaderos 26 y 27) para poder realizar el acceso al cuarto de equipos de bombeo. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE.**"*

Que, a través de radicado 2-2025-75403 y 2-2025-75537 del 18 de noviembre de 2025 esta Dirección dio traslado el Informe de Verificación de Hechos No. 25-069 del 31 de marzo de 2025 tanto a la parte quejosa, como a la sociedad enajenadora.

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.187 del 07 de febrero de 2019, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", 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 111 del Decreto 653 de 2025 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; motivo por el cual, en ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante Resolución No.187 del 07 de febrero de 2019 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", a la sociedad enajenadora PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL cual debía ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de esta.

Ahora bien, el artículo 126 del Decreto 653 de 2025 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 para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 4 de 12

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



PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 287 DEL 25 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una 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.187 del 07 de febrero de 2019 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden".

ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, contaba con un término de tres (3) meses, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO BOTANIKA SKY PARK P.H.

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.187 del 07 de febrero de 2019.

No se tiene material probatorio ni pronunciamiento alguno de las partes, por eso es claro que se evidencia que no se realizaron obras para subsanar los hechos objeto de la orden de hacer.

Lo anterior encuentra sustento en el Informe de Verificación de Hechos No. 25-069 del 31 de marzo de 2025, que evidenció los siguientes:

HALLAZGOS

"4. LA CONSTRUCTORA NO DEJO VÍA DE ACCESO INDEPENDIENTE AL CUARTO DEL EQUIPO DE BOMBEO DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y TANQUE DE RESERVA"

BOTANIKA SKYPARK - PROPIEDAD HORIZONTAL, la administración manifiesta que a la fecha de hoy los señores de la constructora no se han presentado. Se observa que la puerta corrediza está funcionando y según

RESOLUCIÓN No. 287 DEL 25 DE MARZO DE 2026

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

*declaraciones del administrador esta ópera y no es obstáculo para los trabajos de reparación y mantenimiento que demanden los equipos del cuarto de bombeo para el suministro de agua potable. Sin embargo, es de aclarar que el hecho de la visita es para verificar la afectación de zonas privadas (parqueaderos 26 y 27) para poder realizar el acceso al cuarto de equipos de bombeo. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE.**”*

De esta manera, de acuerdo con el informe de verificación de hechos, se puede concluir que a la fecha no ha sido subsanada o en su defecto se ha probado el cumplimiento de la obligación de hacer, impuesta en la Resolución No.187 del 07 de febrero de 2019 a la sociedad 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 la orden aún continúa sin ser acatada y superada.

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.187 del 07 de febrero de 2019, 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.

RESOLUCIÓN No. 287 DEL 25 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

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

En efecto, 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, 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.

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 112 del Decreto Distrital 653 de 2025. 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. En el presente caso se determinó que las afectaciones son de carácter grave, como se evidencia en el artículo segundo de la Resolución No.187 del 07 de febrero de 2019.

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:

RESOLUCIÓN No. 287 DEL 25 DE MARZO DE 2026

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

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 tres (3) 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.187 del 07 de febrero de 2019.

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 PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, 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 PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, ha sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos (y se encuentran ejecutoriadas) en tanto se registra la Resolución No.187 del 07 de febrero de 2019, “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*” y la Resolución No. 569 del 20 de mayo de 2022 “*Por la cual se impone una sanción por incumplimiento de 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 PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, incurriera en alguna conducta que implica 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 PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, 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

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 8 de 12

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. 287 DEL 25 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

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 PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL 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.187 del 07 de febrero de 2019.

Renuncia 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 PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, ha incumplido la orden de hacer impuesta en la Resolución No.187 del 07 de febrero de 2019, impartida por este Despacho, razón por la cual, la acá sancionado se encuentra inmersa en esta conducta.

Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: En el curso de la presente actuación administrativa de seguimiento la citada conducta ya fue valorada en la etapa procesal correspondiente a la investigación que culminó con la orden de hacer contenida en la Resolución No.187 del 07 de febrero de 2019, razón por la cual, este criterio no resulta aplicable en la presente instancia.

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 cerciöre 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

RESOLUCIÓN No. 287 DEL 25 DE MARZO DE 2026

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

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:

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 155,73}{(IPC-I) 0,69} = \$112.847.826$$

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 fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$2.256.957) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, que corresponden a CIENTO DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$112.847.826) 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

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)

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

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 10 de 12

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. 287 DEL 25 DE MARZO DE 2026

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

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 CINCUENTA MIL CUARENTA Y TRES PESOS (\$50.043) M/CTE, debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$50.043 \frac{(IPC-F) 155,73}{(IPC-I) 0,69} = \$11.294.488$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer a la sociedad enajenadora PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, identificada con NIT. 900.192.621-1, por incumplimiento de la orden de hacer ya mencionada será de ONCE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$11.294.488) M/CTE, sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas nuevas multas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad enajenadora PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, identificada con el Nit; 900.192.621-1 multa de CINCUENTA MIL CUARENTA Y TRES PESOS (\$50.043) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a la suma de ONCE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$11.294.488) 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.187 del 07 de febrero de 2019, “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 remitario.

RESOLUCIÓN No. 287 DEL 25 DE MARZO DE 2026

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

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.

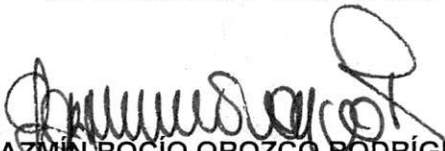
ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, identificada con el NIT. 900.192.621-1 para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección física Av. Carrera 19 No. 95 – 37/55 Piso 9 de Bogotá, de acuerdo al certificado de la cámara de comercio consultado el día 18 de marzo de 2026; o en su defecto, de conformidad con las normas previstas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta Resolución al administrador del proyecto de vivienda EDIFICIO BOTANIKA SKY PARK P.H, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección Carrera 16 No. 102 - 16 de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

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 ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

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