

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO 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 en el parágrafo del artículo 1 del Decreto 572 de 2015 hoy artículo 111 del Decreto 653 de 2025, asumió la queja presentada por la señora VANESSA GALVIS GUERRERO, en calidad de copropietaria, por las presuntas irregularidades en las zonas comunes del proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA. II, localizado en la Calle 63 a bis No. 70 C - 31 de la ciudad de Bogotá D.C., en contra del señor RENÉ MORALES ROJAS, identificado con C.C. No. 79.369500, actuación a la que le corresponde el radicado No. 1-2014-74566 con la queja No. 1-2014-74566-1

Que, una vez surtidas las actuaciones procesales pertinentes, esta Dirección, mediante Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, multó al señor RENÉ MORALES ROJAS, identificado con C.C. No. 79.369.500 por valor de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS (\$249.139,00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a TREINTA Y CINCO MILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS (\$35.089.834,00) M/CTE.

Que, en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, se estableció:

"ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir al señor RENÉ MORALES ROJAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.369.500, para que dentro de los seis (6) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar de manera definitiva los hechos que afectan las zonas comunes, referentes a: "1. Rampa en andén. 2. Imperfecciones en fachada. 3. Interruptores. 4. Cerrojo puerta principal. 5. Manchas de pintura en pisos. 6. Patio cubierto. 7. Cupos de estacionamiento. 8. Sistema de detección de incendios. 9. Desgaste de pisos de parqueadero. 10. Perforación registro de tanque. 11. Acceso para mantenimiento de tanque. 12. Claraboya. 13. Puertas de acceso a los apartamentos. 14. Barandas de escaleras. 15. Señalización. 16. Oficina de administración -

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

portería. 17. Fachada. 18. Biciletero, zona verde y zona de juegos. 19. Planos récord", especificados en el Informe de Verificación de Hechos No. 15-371 del 21 de abril de 2015 (folios 20 al 27), producto de la visita de verificación de hechos realizada el 19 de diciembre de 2014 (folio 15).

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar al señor RENÉ MORALES ROJAS, identificado con C.C. No. 79.369.500, 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 los citados hechos.

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 2º del Decreto Ley 078 de 1987."

Que, mediante radicado 1-2017-71287 del 30 de agosto de 2017 el enajenador manifiesta no tener conocimiento del proceso en su contra y encontrarse en desacuerdo con la sanción impuesta.

Que, este despacho mediante Resolución No. 2537 del 31 de octubre de 2017 resuelve este radicado como recurso de reposición en el cual decide:

"ARTÍCULO PRIMERO: No reponer la Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017 y en consecuencia mantener la multa impuesta, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes la Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017."

Que, de esta manera la Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017 quedó debidamente ejecutoriada el día cuatro (04) de abril de 2018.

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

Que, mediante radicado 1-2018-36548 del 20 de septiembre de 2018 el enajenador interpone solicitud de revocatoria directa. Igualmente, el enajenador mediante radicado 1-2018-41751 del 30 de octubre de 2018 nuevamente solicita a este despacho que se le dé trámite a esta solicitud de revocatoria.

Que, mediante Resolución No. 1304 del 01 de noviembre de 2018 se resuelve solicitud de revocatoria directa decidiendo:

"ARTÍCULO PRIMERO: RECHAZAR de plano por improcedente la solicitud de revocatoria directa presentada por el enajenador RENÉ MORALES ROJAS, identificado con C.C. No. 79.369.500, en contra de las Resoluciones No. 1145 del 25 de julio de 2017 y 2537 del 31 de octubre de 2017."

Que, mediante radicado 2-2022-71291 del 22 de noviembre de 2022 este Despacho informa al enajenador sobre la obligación de cumplir con los hechos ordenados en la Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017.

Que, este requerimiento es respondido por el enajenador mediante radicado 1-2023-17883 del 24 de abril de 2023 en el cual solicita al despacho una visita de carácter técnico para verificar el cumplimiento de los hechos ordenados.

Que, mediante radicado 1-2023-20837 del 08 de mayo de 2023 el enajenador solicita la declaración de caducidad de la acción sancionatoria adelantada por este despacho.

Que, mediante Resolución No. 1050 del 17 de julio de 2023 *"Por la cual se impone una multa por incumplimiento de una orden"* se resuelve:

"ARTÍCULO PRIMERO: Imponer al señor RENÉ MORALES ROJAS, identificado con C.C. No. 79.369.500, multa por valor de CIENTO VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$ 124.569.00) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de VEINTICUATRO MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$24.079.729) M/CTE., de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio a que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a la orden emitida por esta Subdirección en la Resolución No. 1145 del 25 de julio del 2017 "por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987."

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

Que, contra la Resolución No. 1050 del 17 de julio de 2023 no se interpuso recurso alguno, de esta manera quedó debidamente ejecutoriada el **ocho (08) de agosto de 2023.**

Que, mediante radicados 2-2025-29624 y 2-2025-29626 del 06 de junio de 2025 este despacho requiere a las partes para que acrediten el cumplimiento de los hechos ordenados en la Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017.

Que, mediante radicados 2-2025-44409, 2-2025-44411 y 2-2025-44414 del 05 de agosto de 2025 este despacho informa a las partes de la visita de carácter técnico que se llevará a cabo el 15 de agosto de 2025 con el fin de verificar el cumplimiento de los hechos ordenados en la Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017.

La visita no pudo ser realizada por la inasistencia de todas las partes, por esta razón este despacho mediante radicados 2-2025-52125 y 2-2025-52131 del 16 de agosto de 2025 informa a la quejosa y a la administración que deben justificar su inasistencia, de lo contrario se entenderá por cumplida la orden de hacer impartida en la Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017.

Este requerimiento fue respondido por la quejosa y la administración mediante radicados 1-2025-47716 del 12 de septiembre de 2025 y 1-2025-48003 del 13 de septiembre de 2025 en el cual solicitan se reprogramme la visita.

Que, mediante radicados 2-2025-67718, 2-2025-67719 y 2-2025-67720 del 17 de octubre de 2025 este despacho informa a los partes de la nueva visita de carácter técnico que se llevará a cabo el 29 de octubre de 2025 con el fin de verificar el cumplimiento de los hechos ordenados en la Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017.

Que, esta visita nuevamente fue reprogramada mediante radicados 2-2025-70988, 2-2025-70989 y 2-2025-70990 del 28 de octubre de 2025 para el día 12 de noviembre de 2025.

Que, de la visita de carácter técnico a la cual no asistió el enajenador se deriva el Informe de Verificación de Hechos No. 25-656 del 15 de diciembre de 2025 que evidenció los siguientes:

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

"HALLAZGOS

1. "1. Rampa en anden"

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 1 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte del enajenador a la fecha de visita, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna, como se evidencia en el registro fotográfico, en donde el andén exterior de la edificación se encuentra proyectada una rampa de acceso vehicular, la cual no respeta la continuidad y nivel de la superficie como se enuncia en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE.***

2. 2. Imperfecciones en fachada.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación con hallazgo No. 2 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha de visita, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna, como se evidencia en el registro fotográfico, en donde no se ha tratado las imperfecciones de acabado registradas en informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE.***

3. 3. Interruptores

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 3 en recorrido quejoso manifiesta se realizó intervención por parte de los copropietarios a fecha 2023, tras identificarlo como necesidad prioritaria, se identifica subsanación como se evidencia en el registro fotográfico, información

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes y la intervención realizada por la copropiedad: **EL HECHO NO PERSISTE***

4. 4. Cerro puerta principal.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 4 en recorrido el quejoso manifiesta se realizó intervención por parte de los copropietarios (fecha no especificada), tras identificarlo como necesidad prioritaria, se identifica subsanación como se evidencia en el registro fotográfico, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes y la intervención realizada por la copropiedad: **EL HECHO NO PERSISTE***

5. 5. Manchas de pintura en pisos.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 5 en recorrido el quejoso manifiesta se realizó intervención por parte de copropietarios (fecha no especificada), se identifica subsanación como se evidencia en el registro fotográfico, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes y la intervención realizada por la copropiedad: **EL HECHO NO PERSISTE***

6. 6. Patio Cubierto.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación con hallazgo No. 6 en recorrido el quejoso manifiesta no se realizó intervención por parte de enajenador, se identifica que dicha cubierta aun esta instalada continuando el desmejoramiento de especificaciones tras no acatar los planos aprobados por

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

curaduría como se enuncia en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, como se evidencia en el registro fotográfico, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes y la intervención realizada por la copropiedad: **EL HECHO PERSISTE***

7. 7. Cupos de estacionamiento.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación con hallazgo No. 7 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna como se evidencia en el registro fotográfico en donde no se modificaron los espacios respetando los planos aprobados por curaduría como se enuncia en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE***

8. 8. Sistema de detección de incendios.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 8 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna a lo enunciado en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE***

9. 9. Desgaste pisos de parqueadero.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

No. 9 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna como se evidencia en el registro fotográfico sin atender lo enunciado en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE**

10. 10. Perforación registro de tanque.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 10 en recorrido el quejoso manifiesta se realizó intervención por parte de los copropietarios (fecha no especificada), tras identificarlo como necesidad prioritaria, no fue posible realizar registro fotográfico de hallazgo por falta de acceso a espacio de tanques (hallazgo 11), información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso. Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, y teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO NO PERSISTE**

11. 11. Acceso mantenimiento tanque.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 11 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención por parte de enajenador, no fue posible realizar registro fotográfico de hallazgo por falta de acceso a espacio de tanques, según informa quejoso (representantes copropietarios), se informa que para poder acceder se debe hacer desde un apartamento al cual no se tuvo acceso, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, y teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE**

12. 12. Claraboya.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación con hallazgo No. 12 en recorrido quejoso manifiesta no se ha realizado intervención

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna en el punto fijo de lo enunciado en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE***

13. 13. Puertas de acceso a los apartamentos.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 13 en recorrido el quejoso manifiesta se realizó intervención por parte de los copropietarios (fecha no especificada), tras identificarlo como necesidad prioritaria cada propietario realizó intervención a su puerta, se identifica subsanación como se evidencia en el registro fotográfico, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes y la intervención realizada por la copropiedad: **EL HECHO NO PERSISTE***

14. 14. Barandas escaleras.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 14 en recorrido el quejoso manifiesta se realizó intervención por parte de los copropietarios (fecha no especificada), tras identificarlo como necesidad prioritaria, se identifica subsanación como se evidencia en el registro fotográfico, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes y la intervención realizada por la copropiedad: **EL HECHO NO PERSISTE***

15. 15 señalización.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 15 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna como se evidencia en el registro fotográfico teniendo en cuenta lo enunciado en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE***

16. 16. Oficina de Administración - portería.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación con hallazgo No. 16 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación o modificación alguna como se evidencia en el registro fotográfico de lo enunciado en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE***

17. 17. Fachada.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 17 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna o modificación de la morfología de la fachada de acuerdo a los planos aprobados por curaduría como se evidencia en el registro fotográfico y se enuncia en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE.***

18. 18. Biciiclero- zona verde y zona de juegos

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 18 en el recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna como se evidencia en el registro fotográfico sin atender lo enunciado en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE***

19. 19. Planos Récord"

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 19 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado subsanación o entrega alguna por parte de enajenador a la fecha, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PEERSISTE.***

Que, mediante radicados 2-2026-7765 215 del 09 de febrero de 2026 y 2-2026-8107 del 10 de febrero de 2026 este despacho da a las partes traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 25-656 del 15 de diciembre de 2025.

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. 352 del 28 de agosto de 2020, 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.

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

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. 1145 del 25 de julio de 2017, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, a el enajenador RENÉ MORALES ROJAS 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.

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. 1145 del 25 de julio de 2017, *"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 el enajenador RENÉ MORALES ROJAS, contaba con un término de seis (6) meses para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO LA RELIQUIA. II.

Así mismo, se tiene que el enajenador tenía un plazo de 10 días, siguientes al cumplimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de "hacer", acreditando 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. 1145 del 25 de julio de 2017.

En materia probatoria, se advierte que este despacho garantizó el derecho de contradicción y el debido proceso de las partes dentro de la presente actuación administrativa. En primer lugar, se tiene que el enajenador ya fue sancionado por el incumplimiento de la orden impartida mediante la Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017, sanción materializada

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 12 de 26

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. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

mediante la Resolución No. 1050 del 17 de julio de 2023, la cual quedó debidamente ejecutoriada el ocho (08) de agosto de 2023.

Que, de la visita de carácter técnico practicada al proyecto se deriva el Informe de Verificación de Hechos No. 25-656 del 15 de diciembre de 2025, en el cual se evidencio:

"HALLAZGOS

1. "1. Rampa en anden"

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 1 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte del enajenador a la fecha de visita, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna, como se evidencia en el registro fotográfico, en donde el andén exterior de la edificación se encuentra proyectada una rampa de acceso vehicular, la cual no respeta la continuidad y nivel de la superficie como se enuncia en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE.***

2. 2. Imperfecciones en fachada.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación con hallazgo No. 2 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha de visita, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna, como se evidencia en el registro fotográfico, en donde no se ha tratado las imperfecciones de acabado registradas en informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE.***

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

3. 3. Interruptores

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 3 en recorrido quejoso manifiesta se realizó intervención por parte de los copropietarios a fecha 2023, tras identificarlo como necesidad prioritaria, se identifica subsanación como se evidencia en el registro fotográfico, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes y la intervención realizada por la copropiedad: **EL HECHO NO PERSISTE***

4. 4. Cerro puerta principal.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 4 en recorrido el quejoso manifiesta se realizó intervención por parte de los copropietarios (fecha no especificada), tras identificarlo como necesidad prioritaria, se identifica subsanación como se evidencia en el registro fotográfico, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes y la intervención realizada por la copropiedad: **EL HECHO NO PERSISTE***

5. 5. Manchas de pintura en pisos.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 5 en recorrido el quejoso manifiesta se realizó intervención por parte de copropietarios (fecha no especificada), se identifica subsanación como se evidencia en el registro fotográfico, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes y la intervención realizada por la copropiedad: **EL HECHO NO PERSISTE***

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

6. 6. Patio Cubierto.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación con hallazgo No. 6 en recorrido el quejoso manifiesta no se realizó intervención por parte de enajenador, se identifica que dicha cubierta aun esta instalada continuando el desmejoramiento de especificaciones tras no acatar los planos aprobados por curaduría como se enuncia en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, como se evidencia en el registro fotográfico, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes y la intervención realizada por la copropiedad: **EL HECHO PERSISTE***

7. 7. Cupos de estacionamiento.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación con hallazgo No. 7 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna como se evidencia en el registro fotográfico en donde no se modificaron los espacios respetando los planos aprobados por curaduría como se enuncia en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE***

8. 8. Sistema de detección de incendios.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 8 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna a lo enunciado en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE**

9. 9. Desgaste pisos de parqueadero.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 9 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna como se evidencia en el registro fotográfico sin atender lo enunciado en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE**

10. 10. Perforación registro de tanque.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 10 en recorrido el quejoso manifiesta se realizó intervención por parte de los copropietarios (fecha no especificada), tras identificarlo como necesidad prioritaria, no fue posible realizar registro fotográfico de hallazgo por falta de acceso a espacio de tanques (hallazgo 11), información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso. Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, y teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO NO PERSISTE**

11. 11. Acceso mantenimiento tanque.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 11 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención por parte de enajenador, no fue posible realizar registro fotográfico de hallazgo por falta de acceso a espacio de tanques, según informa quejoso (representantes copropietarios), se informa que para poder acceder se debe hacer desde un apartamento al cual no se tuvo acceso, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, y teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE**

12. 12. Claraboya.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación con hallazgo No. 12 en recorrido quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna en el punto fijo de lo enunciado en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE***

13. 13. Puertas de acceso a los apartamentos.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 13 en recorrido el quejoso manifiesta se realizó intervención por parte de los copropietarios (fecha no especificada), tras identificarlo como necesidad prioritaria cada propietario realizó intervención a su puerta, se identifica subsanación como se evidencia en el registro fotográfico, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes y la intervención realizada por la copropiedad: **EL HECHO NO PERSISTE***

14. 14. Barandas escaleras.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 14 en recorrido el quejoso manifiesta se realizó intervención por parte de los copropietarios (fecha no especificada), tras identificarlo como necesidad prioritaria, se identifica subsanación como se evidencia en el registro fotográfico, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes y la intervención realizada por la copropiedad: **EL HECHO NO PERSISTE**

15. 15 señalización.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 15 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna como se evidencia en el registro fotográfico teniendo en cuenta lo enunciado en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE**

16. 16. Oficina de Administración - portería.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación con hallazgo No. 16 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación o modificación alguna como se evidencia en el registro fotográfico de lo enunciado en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE**

17. 17. Fachada.

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 17 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna o modificación de la morfología de la fachada de acuerdo a los planos aprobados por curaduría como se evidencia en el registro fotográfico y se enuncia en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015,

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE.***

18. 18.Bicicletero- zona verde y zona de juegos

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 18 en el recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado intervención alguna por parte de enajenador a la fecha, a su vez en recorrido no se identifica subsanación alguna como se evidencia en el registro fotográfico sin atender lo enunciado en el informe de verificación de hechos No. 15371 del 21 de abril de 2015, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PERSISTE***

19. 19. Planos Récord"

Al realizar visita técnica a proyecto EDIFICIO LA RELIQUIA II, en relación a hallazgo No. 19 en recorrido el quejoso manifiesta no se ha realizado subsanación o entrega alguna por parte de enajenador a la fecha, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

*Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes: **EL HECHO PEERSISTE.***

Igualmente, mediante radicados 2-2026-7765 y 2-2026-8107 del 09 y 10 de febrero de 2026, este despacho corrió traslado a las partes del Informe de Verificación de Hechos No. 25-656 del 15 de diciembre de 2025, garantizando así el ejercicio del derecho de defensa y contradicción frente a las conclusiones allí contenidas.

En ese orden de ideas, del análisis del material probatorio obrante en el expediente, en especial del Informe de Verificación de Hechos No. 25-656 del 15 de diciembre de 2025, se concluye que fue acreditado el cumplimiento de los hechos relacionados con interruptores, cerrojo de puerta principal, manchas de pintura en pisos, perforación de registro de tanque, puertas de acceso a apartamentos y barandas de escaleras, toda vez que durante la visita técnica se constató la superación de las situaciones inicialmente reportadas, pues fueron los copropietarios quienes intervinieron estos hechos. Sin embargo, respecto de los hechos

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 19 de 26

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. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

relacionados con rampa en andén, patio cubierto, cupos de estacionamiento, sistema de detección de incendios, desgaste de pisos de parqueadero, acceso mantenimiento tanque, claraboya, señalización, oficina de administración - portería, fachada, biciclero - zona verde y zona de juegos, y planos récord, el enajenador no demostró su cumplimiento, persistiendo las deficiencias identificadas según lo evidenciado en la visita técnica practicada por este despacho. En consecuencia, se tiene por acreditado el incumplimiento parcial de las obligaciones impuestas mediante la Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017.

Estas pruebas, valoradas en conjunto conforme a las reglas de la sana crítica, permiten concluir que la orden administrativa ha sido cumplida de manera parcial, toda vez que aún persisten los hechos relacionados con rampa en andén, patio cubierto, cupos de estacionamiento, sistema de detección de incendios, desgaste de pisos de parqueadero, acceso mantenimiento tanque, claraboya, señalización, oficina de administración - portería, fachada, biciclero - zona verde y zona de juegos, y planos récord.

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. 1145 del 25 de julio de 2017, 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."

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 20 de 26

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. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

En efecto, es obligación de el 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.

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.

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 el enajenador 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 el enajenador no ha dado cumplimiento en su totalidad a las órdenes de hacer, aun cuando es de su conocimiento que contaba con el término de seis

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

(6) 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. 1145 del 25 de julio de 2017.

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 el enajenador RENÉ MORALES ROJAS, 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 el enajenador RENÉ MORALES ROJAS, ha sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos, como la Resolución No. 1050 del 17 de julio 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 el enajenador RENÉ MORALES ROJAS, 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 el enajenador RENÉ MORALES ROJAS, 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 el enajenador 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 acarrea la observancia de tales aspectos.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente actuación administrativa de seguimiento se evidenció que el enajenador RENÉ MORALES ROJAS 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 todos los hechos establecidos en la Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017.

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

"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 el enajenador RENÉ MORALES ROJAS, ha incumplido parcialmente la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 1145 del 25 de julio de 2017, 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. 1145 del 25 de julio de 2017, 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 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.

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

Página 23 de 26

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



Certificacón No.
LAT - 1018



RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 158.17}{(IPC-I) 0,69} = \$114.615.942$$

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 NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$2.292.319) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, que corresponden a CIENTO CATORCE MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$114.615.942) 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 OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS (\$85.953) M/CTE, debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$85.953 \frac{(IPC-F) 158.17}{(IPC-I) 0,69} = \$19.703.168$$

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. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer a el enajenador RENÉ MORALES ROJAS, identificado con C.C. No. 79.369500, por incumplimiento de la orden de hacer ya mencionada será de DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS TRES MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS (\$19.703.168) 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: Declárense subsanado los hechos consistentes en: **"3. INTERRUPTORES; 4. CERROJO PUERTA PRINCIPAL; 5. MANCHAS DE PINTURA EN PISOS; 10. PERFORACIÓN REGISTRO DE TANQUE; 13. PUERTAS DE ACCESO A APARTAMENTOS; 14. BARANDAS ESCALERAS"**, por considerarse como no persistentes, de conformidad con lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 25-656 del 15 de diciembre de 2025.

ARTÍCULO SEGUNDO: Imponer al enajenador RENÉ MORALES ROJAS, identificado con C.C. No. 79.369500 multa de OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS (\$85.953) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a la suma de DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS TRES MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS (\$19.703.168) 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. 1145 del 25 de julio de 2017, *"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 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 remitario.

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.

RESOLUCIÓN No. 621 DEL 24 DE JUNIO DE 2026

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

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a él enajenador RENÉ MORALES ROJAS, identificado con C.C. No. 79.369.500 para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección Carrera 73 no. 48 - 30 apartamento 302, o en su defecto, de conformidad con las normas 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 EDIFICIO LA RELIQUIA. II, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección Calle 63 a bis No. 70 C - 31 de Bogotá o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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.



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Daniel Santiago Cristiano González - Abogado Contratista – DICV

Revisó: Paula Susana Ospina Franco - Abogada Contratista – DICV 