

RESOLUCIÓN No. 711 DEL 14 DE JULIO 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 el conocimiento de la queja presentada por los copropietarios del CONJUNTO MULTIFAMILIAR JÚPITER II, ubicado en la Calle 73 A SUR No. 13 A -44 Este de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S, identificada con Nit. 800.226.647-8, representada legalmente por el señor SANTIAGO SABOGAL HERRERA, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-03972 del 13 de febrero de 2018, Queja No. 1-2018- 03972-1.

Que, una vez surtidas las actuaciones procesales pertinentes, esta Dirección, mediante Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019, *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, multó a la sociedad HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S, identificada con el NIT 800.226.647-8 representada legalmente por el señor SANTIAGO SABOGAL HERRERA (o quien haga sus veces), por valor de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$29.297.266) M/CTE.

Que, en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019, *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, se estableció:

"ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LIMITADA, identificada con Nit. 800.226.647-8, representada legalmente por la señora ANA CELIA CHACÓN SAAVEDRA (o quien haga sus veces), para que dentro del término de OCHO (8) 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 en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda CONJUNTO MULTIFAMILIAR JÚPITER II, consistentes en "I. Antejardín y sendero peatonal*

RESOLUCIÓN No. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026

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

pavimentado; 2. Rampas; 3. Parqueaderos, salón comunal y cuarto de basuras; y 5. zonas verdes", ya que constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones calificadas como afectaciones graves, según plasmado en los Informes de Verificación de Hechos No. 18-551 del 23 de agosto de 2018 (folios 183-188) y 19-785 del 8 de agosto de 2019 (folios 251-253). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos y subsanados al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LIMITADA, identificada con Nit. 800.226.647-8, representada legalmente por la señora ANA CELIA CHACÓN SAAVEDRA (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre \$10.000 a \$500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987."

Que, mediante radicado 1-2019-38965 del 21 de octubre de 2019 la sociedad enajenadora interpone recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019

Que, este despacho mediante Resolución No. 2886 de 02 de diciembre de 2019 resuelve recurso de reposición y en subsidio apelación en el cual decide:

"ARTÍCULO PRIMERO: Rechazar de plano el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto contra de la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019 (folios 254 a 270), presentado por la señora ANA CECILIA CHACÓN SAAVEDRA, en calidad representante legal de la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA LIMITADA, identificada con NIT. 800.226.647-8, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución."

RESOLUCIÓN No. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026

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

Que, mediante radicado 1-2020-00665 del 10 de enero de 2020 la sociedad enajenadora interpone recurso de queja en contra de la Resolución No. 2886 de 02 de diciembre de 2019.

Que, mediante Resolución No.754 del 6 de octubre de 2020 se rechaza recurso de queja resolviendo:

"ARTÍCULO PRIMERO: RECHAZAR DE PLANO el recurso de queja interpuesto contra la resolución 2886 del 2 de diciembre de 2019 "Por la cual se rechaza un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1717 de 23 de agosto de 2019", proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto."

Que, de esta manera la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019 quedó debidamente ejecutoriada el dieciocho (18) de octubre del 2019.

Que, este despacho mediante radicados 2-2023-58584 y 2-2023-58589 del 08 de agosto de 2023 requiere a las partes para que acrediten el cumplimiento de los hechos ordenados en la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019.

Que, este despacho mediante Resolución No. 2699 del 10 de noviembre de 2023 "Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden" decidió:

"ARTÍCULO PRIMERO. IMPONER a la compañía enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., identificada con Nit No. 800.226.647-8, representada legalmente por SANTIAGO HERRERA SABOGAL (o quien haga sus veces), multa por una valor de CIENTO MIL PESOS MCTE (\$100.000) que indexados corresponden a la suma de DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL OCHENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$19.726.087), 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. 1717 del 23 de agosto 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 2° del Decreto Ley 078 de 1987."

Que, mediante radicado 1-2024-672 del 09 de 2024 la sociedad enajenadora allega memorial con imágenes y presuntas pruebas de cumplimiento.

RESOLUCIÓN No. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026

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

Que, contra la Resolución No. 2699 del 10 de noviembre de 2023 no se interpuso recurso alguno, de esta manera quedó debidamente ejecutoriada el **once (11) de enero del 2024.**

Que, este despacho mediante radicados 2-2025-25630 y 2-2025-25631 del 21 de mayo de 2025 requiere a las partes para que acrediten el cumplimiento de los hechos ordenados en la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019.

Que, la sociedad enajenadora mediante radicado 1-2025-31116 del 05 de junio de 2025 responde al requerimiento señalando ya haber allegado al despacho prueba de cumplimiento.

Que, este despacho mediante radicados 2-2025-48249 y 2-2025-48251 del 22 de agosto de 2025 informa a las partes de la visita de carácter técnico que se llevará a cabo el 01 de septiembre de 2025 con el fin de verificar el cumplimiento de los hechos ordenados en la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019.

Que, de la visita de carácter técnico se deriva el Informe de Verificación de Hechos No. 25-555 6 de noviembre de 2025 que evidenció los siguientes:

"HALLAZGOS

Se realiza la verificación del cumplimiento de la orden impartida en la Resolución 1717 del 23 de agosto de 2019, "por el cual se impone una sanción y se imparte una orden".

1. Antejardín sendero peatonal pavimentado.

Durante la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a enajenadora, realizada en compañía del propietario de la casa No. 7 del CONJUNTO MULTIFAMILIAR JÚPITER II, el señor JAIME ÁVILA, y del representante de la enajenadora, el señor SANTIAGO HERRERA.

Se constató que, conforme a lo indicado en el Informe de Verificación de Hechos No. 18- 551 del 23 de agosto de 2018, se había evidenciado la construcción de un andén en concreto con tramos de escaleras, lo cual no correspondía con lo aprobado en la Licencia de Construcción No. 12-3-0445. No obstante, durante el desarrollo de la presente visita técnica se observó que la enajenadora efectuó las intervenciones correspondientes, adecuando los antejardines y el corredor central, de acuerdo con lo establecido en la licencia de construcción.

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 4 de 17

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. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026

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

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con "1. Antejardin sendero peatonal pavimentado, este NO PERSISTE.

2. Rampas.

En desarrollo de la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, conforme a lo dispuesto en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-551 del 23 de agosto de 2018, en el cual se determinó la no ejecución del área de circulación intermedia entre los dos (2) bloques de viviendas, conformada por tres (3) tramos de circulación con descansos y escaleras a diferentes niveles, se constató durante la presente diligencia técnica que la enajenadora dio cumplimiento a la construcción del sendero peatonal, en concordancia con las especificaciones establecidas en la licencia de construcción.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con "2. Rampas, este NO PERSISTE.

3. Parqueaderos, salón comunal y cuarto de basuras.

En desarrollo de la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, conforme a lo dispuesto en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-551 del 23 de agosto de 2018, en el cual se señaló que los espacios de parqueaderos, salón comunal y cuarto de basuras no habían sido construidos, además de evidenciarse que los espacios donde estaban destinados presentaban deterioro y generaban condiciones de inseguridad e insalubridad.

De acuerdo con lo anterior, se pudo observar durante la visita técnica que no fue posible realizar la inspección de dichos espacios. Lo anterior, debido a que los accesos originalmente contemplados para uso de los residentes del conjunto residencial fueron sellados por la enajenadora mediante la construcción de muros en mampostería, restringiendo el acceso y disfrute de estas áreas, y manteniendo así las condiciones de inconformidad, inseguridad e insalubridad que dieron origen a la queja.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con "3. Parqueaderos, salón comunal y cuarto de basuras, este PERSISTE.

RESOLUCIÓN No. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026

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

5. zonas verdes

En desarrollo de la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, conforme a lo dispuesto en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-551 del 23 de agosto de 2018, en el cual se indicó que a los residentes se les había ofrecido la construcción de un parque infantil en la zona verde y que, durante la primera visita técnica, se evidenció la presencia de maleza y cultivos de papa que impedían el uso adecuado de dicha área, además de condiciones de insalubridad derivadas de la presencia de roedores, se pudo verificar en la presente inspección que los planos aprobados en la licencia de construcción no contemplan la existencia de un parque infantil en ese espacio.

Si bien actualmente no se observa la presencia de maleza ni de cultivos, se concluye que el área no presenta condiciones aptas para el disfrute o aprovechamiento por parte de los residentes del conjunto residencial, toda vez que la morfología del terreno no favorece el desarrollo de actividades recreativas, debido a sus características físicas de alto relieve, pendiente pronunciada y condiciones naturales propias del terreno.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con "5. Zonas verdes, este PERSISTE."

Que, este despacho mediante radicados 2-2026-19137 y 2-2026-19145 del 27 de marzo de 2026 da a las partes traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 25-555 6 de noviembre 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. 711 DEL 14 DE JULIO 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. 1717 del 23 de agosto de 2019, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S. 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. 1717 del 23 de agosto 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 HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S, contaba con un término de ocho (8) meses para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda CONJUNTO MULTIFAMILIAR JÚPITER II.

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", 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. 1717 del 23 de agosto de 2019.

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 contra la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019 la sociedad

RESOLUCIÓN No. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026

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

enajenadora interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, el cual fue rechazado de plano mediante la Resolución No. 2886 del 02 de diciembre de 2019. Posteriormente, la sociedad presentó recurso de queja, resuelto mediante la Resolución No. 754 del 06 de octubre de 2020, que igualmente rechazó dicho recurso. En consecuencia, la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019 quedó debidamente ejecutoriada el **dieciocho (18) de octubre de 2019.**

Posteriormente, este Despacho requirió a las partes para que acreditaran el cumplimiento de la orden impartida mediante la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019. Ante la falta de acreditación del cumplimiento, mediante la Resolución No. 2699 del 10 de noviembre de 2023 se impuso multa por incumplimiento a una orden, acto administrativo que quedó debidamente ejecutoriado el **once (11) de enero de 2024.** Más adelante, la sociedad enajenadora manifestó haber allegado soportes de cumplimiento, razón por la cual este Despacho programó visita técnica para el día 01 de septiembre de 2025 con el fin de verificar el estado de los hechos ordenados.

Como resultado de dicha diligencia se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 25-555 del 06 de noviembre de 2025, en el cual se consignaron los siguientes:

"HALLAZGOS

Se realiza la verificación del cumplimiento de la orden impartida en la Resolución 1717 del 23 de agosto de 2019, "por el cual se impone una sanción y se imparte una orden".

1. Antejardín sendero peatonal pavimentado.

Durante la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a enajenadora, realizada en compañía del propietario de la casa No. 7 del CONJUNTO MULTIFAMILIAR JÚPITER II, el señor JAIME ÁVILA, y del representante de la enajenadora, el señor SANTIAGO HERRERA.

Se constató que, conforme a lo indicado en el Informe de Verificación de Hechos No. 18- 551 del 23 de agosto de 2018, se había evidenciado la construcción de un andén en concreto con tramos de escaleras, lo cual no correspondía con lo aprobado en la Licencia de Construcción No. 12-3-0445. No obstante, durante el desarrollo de la presente visita técnica se observó que la enajenadora efectuó las intervenciones correspondientes, adecuando los antejardines y el corredor central, de acuerdo con lo establecido en la licencia de construcción.

RESOLUCIÓN No. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026

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

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con "1. Antejardin sendero peatonal pavimentado, este NO PERSISTE.

2. Rampas.

En desarrollo de la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, conforme a lo dispuesto en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-551 del 23 de agosto de 2018, en el cual se determinó la no ejecución del área de circulación intermedia entre los dos (2) bloques de viviendas, conformada por tres (3) tramos de circulación con descansos y escaleras a diferentes niveles, se constató durante la presente diligencia técnica que la enajenadora dio cumplimiento a la construcción del sendero peatonal, en concordancia con las especificaciones establecidas en la licencia de construcción.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con "2. Rampas, este NO PERSISTE.

3. Parqueaderos, salón comunal y cuarto de basuras.

En desarrollo de la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, conforme a lo dispuesto en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-551 del 23 de agosto de 2018, en el cual se señaló que los espacios de parqueaderos, salón comunal y cuarto de basuras no habían sido construidos, además de evidenciarse que los espacios donde estaban destinados presentaban deterioro y generaban condiciones de inseguridad e insalubridad.

De acuerdo con lo anterior, se pudo observar durante la visita técnica que no fue posible realizar la inspección de dichos espacios. Lo anterior, debido a que los accesos originalmente contemplados para uso de los residentes del conjunto residencial fueron sellados por la enajenadora mediante la construcción de muros en mampostería, restringiendo el acceso y disfrute de estas áreas, y manteniendo así las condiciones de inconformidad, inseguridad e insalubridad que dieron origen a la queja.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con "3. Parqueaderos, salón comunal y cuarto de basuras, este PERSISTE.

RESOLUCIÓN No. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026

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

5. zonas verdes

En desarrollo de la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, conforme a lo dispuesto en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-551 del 23 de agosto de 2018, en el cual se indicó que a los residentes se les había ofrecido la construcción de un parque infantil en la zona verde y que, durante la primera visita técnica, se evidenció la presencia de maleza y cultivos de papa que impedían el uso adecuado de dicha área, además de condiciones de insalubridad derivadas de la presencia de roedores, se pudo verificar en la presente inspección que los planos aprobados en la licencia de construcción no contemplan la existencia de un parque infantil en ese espacio.

Si bien actualmente no se observa la presencia de maleza ni de cultivos, se concluye que el área no presenta condiciones aptas para el disfrute o aprovechamiento por parte de los residentes del conjunto residencial, toda vez que la morfología del terreno no favorece el desarrollo de actividades recreativas, debido a sus características físicas de alto relieve, pendiente pronunciada y condiciones naturales propias del terreno.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con "5. Zonas verdes, este PERSISTE."

Igualmente, mediante radicados 2-2026-19137 y 2-2026-19145 del 27 de marzo de 2026, este Despacho corrió traslado a las partes del Informe de Verificación de Hechos No. 25-555 del 06 de noviembre de 2025, incorporando al expediente el último informe técnico de verificación respecto del estado de cumplimiento de la orden impartida.

En ese orden de ideas, del análisis del material probatorio obrante en el expediente, en especial del Informe de Verificación de Hechos No. 25-555 del 06 de noviembre de 2025, se concluye que fue acreditado el cumplimiento de los hechos relacionados con el antejardín y sendero peatonal pavimentado y las rampas, toda vez que durante la visita técnica se constató que dichas deficiencias ya no persisten.

Sin embargo, respecto de los hechos relacionados con los parqueaderos, salón comunal y cuarto de basuras, así como con las zonas verdes, la sociedad enajenadora no demostró el cumplimiento de la orden impartida, por cuanto durante la visita técnica se evidenció que ambas situaciones persisten, de conformidad con las conclusiones consignadas en el citado Informe de Verificación de Hechos No. 25-555 del 06 de noviembre de 2025. En consecuencia, se tiene por acreditado el incumplimiento parcial de las obligaciones impuestas mediante la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019.

RESOLUCIÓN No. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026

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

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 únicamente se acreditó el cumplimiento de los hechos correspondientes al antejardín y sendero peatonal pavimentado y las rampas, mientras que persiste el incumplimiento respecto de los parqueaderos, salón comunal y cuarto de basuras, así como de las zonas verdes, razón por la cual se encuentra acreditado el incumplimiento parcial de la orden administrativa impartida mediante la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019.

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. 1717 del 23 de agosto 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.

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 orden impartida, toda vez que la misma proviene de una orden administrativa; sin embargo, como se demostró en el expediente, a la fecha no obra prueba alguna que permita establecer que los hechos relacionados con los parqueaderos, salón comunal y cuarto de basuras, así como con las zonas verdes, hayan sido superados de manera definitiva, o que el quejoso o los interesados hubiesen impedido la realización de las obras ordenadas, pese a haber

RESOLUCIÓN No. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026

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

contado con el término suficiente para ello, situación que conlleva a la imposición de las multas sucesivas en los términos señalados en los párrafos precedentes.

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 la sociedad enajenadora investigada a saber:

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

En este caso se evidencia que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento en su totalidad a las órdenes de hacer, aun cuando es de su conocimiento que contaba con el término de ocho (8) meses para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos objeto de sanción.

Por lo anterior, este criterio resulta aplicable al caso concreto, razón por la cual se tendrá en cuenta para la graduación de la sanción que resulte procedente de acuerdo con los cargos endilgados en la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019.

RESOLUCIÓN No. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026

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

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

Reincidencia: Consultado el expediente, se evidencia que la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S, ha sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos, como la Resolución No. 2699 del 10 de noviembre de 2023 *"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*.

Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S, incurriera en alguna conducta que 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 HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S, haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

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

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente actuación administrativa de seguimiento se evidenció que la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes, en tanto no allegó prueba que demuestre actividades encaminadas a la subsanación de todos los hechos establecidos en la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019.

Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa de seguimiento se evidencia que la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S, ha incumplido parcialmente la orden de hacer puesta en la Resolución No. 1717 del 23 de agosto de 2019, impartida por este Despacho, razón por la cual, la acá sancionado se encuentra inmersa en esta conducta.

RESOLUCIÓN No. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026

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

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. 1717 del 23 de agosto 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 cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

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

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el Concepto No.1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No.001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat¹.

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

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

¹ el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No.2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013) Secretaría Distrital del Hábitat

RESOLUCIÓN No. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026*"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

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 CIENTO ONCE MIL PESOS (\$111.000) M/CTE, debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$111.000 \frac{(IPC-F) 158.17}{(IPC-I) 0,69} = \$25.444.739$$

En consecuencia, al haberse acreditado únicamente el cumplimiento de los hechos relacionados con el antejardín y sendero peatonal pavimentado y las rampas, y mantenerse el incumplimiento de los hechos correspondientes a los parqueaderos, salón comunal y cuarto de basuras, así como a las zonas verdes, procede la imposición de la multa sucesiva por el incumplimiento parcial de la orden administrativa.

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. 711 DEL 14 DE JULIO 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 la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S, identificada con NIT 800.226.647-8, por incumplimiento de la orden de hacer ya mencionada será de VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS (\$25.444.739) 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 subsanados los hechos consistentes en: **"1. Antejardín y sendero peatonal pavimentado"** y **"2. Rampas"**, por considerarse como no persistentes, de conformidad con lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 25-555 del 06 de noviembre de 2025.

ARTÍCULO SEGUNDO: Imponer a la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S, identificada con NIT 800.226.647-8 multa de CIENTO ONCE MIL PESOS (\$111.000) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a la suma de VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS (\$25.444.739) 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. 1717 del 23 de agosto de 2019, *"Por la cual se impone una sanción y se impone 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 remitido.

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. 711 DEL 14 DE JULIO DE 2026

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

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora HUNIB VIVIENDA INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT 800.226.647-8 para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección Carrera 13 48 - 26 OF 305, 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 CONJUNTO MULTIFAMILIAR JÚPITER II, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección Calle 73 A SUR No. 13 A - 44 Este 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 *Pam*

