

RESOLUCIÓN No. 183 DEL11 DE ABRIL 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

**LA SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales, 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, conoció la queja presentada por la señora BLANCA LILIANA RODRIGUEZ CASAS y el señor RONALD ANDREI DUARTE BURGOS, en calidad de propietarios del apartamento 202 del EDIFICIO TRIVENTO ubicado en la calle 126 A No. 7 C - 67 de esta ciudad, la cual se inició, contra la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.361242-9 y representada legalmente por el señor JUAN CARLOS CASTRO ASSAF (o quien haga sus veces), actuación a la cual le correspondió el radicado No. 1-2016-78457 del 15 de noviembre de 2016, Queja No. 1-2016-78457-1 (folio 1 a 30).

Esta Subdirección, mediante Resolución No. 916 del 17 de agosto de 2018, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se multó a la AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN identificada con NIT. 900.361.242-9 con la suma de CIENTO TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$132.500) M/CTE., que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo corresponden a DIECINUEVE MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS DIECISEIS PESOS (\$19.136.716.00) M/CTE.

Que, en los artículos segundo y tercero de la Resolución No. 916 del 17 de agosto de 2018 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

“ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. identificada con NIT.900.361.242-9, representada legalmente por el señor JUAN CARLOS CASTRO ASSAF, (o quien haga de sus veces), para que dentro del término de CUATRO (4) 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 el hecho que afecta el área privada del apartamento 202, respecto del parqueadero No. 53 del proyecto de vivienda EDIFICIO TRIVENTO, consistente en 1. Parqueadero No. 53; ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, como ya se individualizó, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No.17-792 de 25 de septiembre de 2017, (folios 72 a 74); lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.*

ARTÍCULO TERCERO: *Ordenar a la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. identificada con NIT.900.361.242-9, representada legalmente (o quien haga sus*

RESOLUCIÓN No. 183 DEL 11 DE ABRIL DE 2025

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

veces), por el señor **JUAN CARLOS CASTRO ASSAF**, 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”.

Que luego de notificada las partes en debida forma, la Resolución No 916 del 17 de agosto de 2018, “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, **quedo debidamente ejecutoriada el día Veinticinco (25) de abril de 2019.**

Que una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos: Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 “*Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat*”,

1. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 “*Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020*”
2. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 “*Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020*”
3. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “*por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones*”, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
4. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 “*Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:
“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:
“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).*

Que finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, “*Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de*

RESOLUCIÓN No. 183 DEL 11 DE ABRIL DE 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que, en ejercicio de las funciones de seguimiento al cumplimiento de la orden de hacer impuesta en el acto administrativo en firme, esta Subdirección, mediante oficio radicado 2-2025-1325 del 14 de enero de 2025, este despacho requirió a la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, para que informaran el cumplimiento de la orden de hacer dada en Resolución No. 916 del 17 de agosto de 2018, sin que a la fecha el enajenador haya realizado pronunciamiento alguno.

Igualmente, este Despacho requirió mediante oficios con radicados 2-2025-1235 y 2-2025-1326 de fecha 14 de enero de 2025, a las partes e intervinientes, para que indicara si la sociedad AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN realizó lo correspondiente al cumplimiento de la orden de hacer proferida en la Resolución No. 916 del 17 de agosto de 2018.

Que revisando el sistema de información de la entidad SIGA, y el respectivo expediente, no se evidencia pronunciamiento alguno por parte del enajenador ni tampoco de la parte quejosa en el proceso, así como tampoco obra pronunciamiento alguno frente al Informe de Verificación de Hechos en comento, ni respecto a las solicitudes efectuadas por esta Subdirección, tendientes a corroborar el cumplimiento de la orden de hacer aquí referida.

Que, en razón hasta lo aquí expuesto, este Despacho procederá a determinar si resulta procedente la imposición de multas sucesivas ante la carencia de acreditación del cumplimiento a la orden, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, previo lo siguiente:

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Debe esta Subdirección partir que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley.

RESOLUCIÓN No. 183 DEL 11 DE ABRIL DE 2025

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

Bajo este entendido, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece que los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces; así las cosas, en el ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 916 del 17 de agosto de 2018, “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, a la sociedad AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.361242-9 y representada legalmente por el señor JUAN CARLOS CASTRO ASSAF (o quien haga sus veces) consistente en multa y orden de hacer la cual debe ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de esta.

Ahora bien, el artículo 16 del Decreto 572 de 2015 señala que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se 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 Subdirección, sobre los hechos objeto de la orden hacer referentes a la Resolución No 916 del 17 de agosto de 2018 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”.

1. ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, contaba con un término de CUATRO (4) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de la orden, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta la zona privada del apartamento 202 *respecto del parqueadero No. 53 del proyecto de vivienda EDIFICIO TRIVENTO, consistente en 1. Parqueadero No. 53.*

A su vez, se observa que mediante radicado 2-2025-1325 del 14 de enero de 2025, este despacho requirió a la sociedad enajenadora **AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, para que informaran el cumplimiento de la orden de hacer dada en Resolución No. 916 del 17 de agosto de 2018, sin que a la fecha el enajenador haya realizado pronunciamiento alguno. Igualmente se requirió mediante radicado No. 2-2025-1326 de fecha 14 de enero de 2025, a los propietarios del apartamento 202 del EDIFICIO TRIVENTO para que indicara a este Despacho si la sociedad AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN realizó lo correspondiente al cumplimiento de la orden de hacer proferida en la Resolución No. 916 del 17 de agosto de 2018.

RESOLUCIÓN No. 183 DEL 11 DE ABRIL DE 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

Es así como este despacho observa, que la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, ha tenido el tiempo suficiente para realizar las actividades tendientes a subsanar los hechos objeto de la orden de hacer. De esta manera, se puede concluir que a la fecha no ha sido subsanada o en su defecto haber probado la obligación de hacer, impuesta en la Resolución No.916 del 17 de agosto de 2018 a la sociedad enajenadora en mención, así como tampoco se ha demostrado que el quejoso o interesados hayan impedido la realización de las obras ordenadas.

Estas pruebas valoradas en conjunto bajo la sana crítica, siendo pertinentes, útiles y conducentes, llevan al operador administrativo a la creencia fehaciente de que la orden aún continúa sin ser acatada y superada

Aunado a lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Subdirección evidenciar o probar la subsanación de los hechos objeto de la orden 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 la Resolución No.916 del 17 de agosto de 2018, 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 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.

RESOLUCIÓN No. 183 DEL 11 DE ABRIL DE 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

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

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 Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa.

En este sentido se ha pronunciado la Honorable Corte Constitucional mediante Sentencia C-875 de 2011, de la siguiente manera:

“Ese poder sancionador ha sido definido por la jurisprudencia de esta Corporación como un instrumento de autoprotección, en cuanto contribuye a preservar el orden jurídico institucional mediante la asignación de competencias a la administración que la habilitan para imponer a sus propios funcionarios y a los particulares el acatamiento, inclusive por medios punitivos, de una disciplina cuya observancia contribuye a la realización de sus cometidos”.

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 Subdirección iniciará la definición de la sanción que resulte necesario imponer, frente a la conducta desplegada por parte de la sociedad 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 surte la puesta el hecho que por parte de la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a la orden de hacer, aun cuando es de su conocimiento que contaba con el término de cuatro (4) meses para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos objeto de sanción.

RESOLUCIÓN No. 183 DEL 11 DE ABRIL DE 2025

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

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 2831 del 25 de noviembre de 2019.

Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora **AVF CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN** 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: Consultadas el expediente, no se evidencia que la sociedad enajenadora **AVF CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN** haya sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos (y se encuentren ejecutoriadas) en tanto solo se registra la Resolución No. 916 del 17 de agosto de 2018, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte 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 **AVF CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN**, incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

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

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

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente actuación administrativa de seguimiento se evidenció que la enajenadora **AVF CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN** no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes en tanto no allegó prueba que demuestre actividades encaminadas a la subsanación de los hechos establecidos en la resolución No. 916 del 17 de agosto de 2018.

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 **AVF CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN**, ha incumplido la orden de hacer impuesta en la resolución 916 del 17 de agosto de 2018 impartida por este Despacho, razón por la cual, la acá sancionado se encuentra inmersa en esta conducta.

RESOLUCIÓN No. 183 DEL 11 DE ABRIL DE 2025

“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 resolución 916 del 17 de agosto de 2018, 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 cerciure 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:

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 148,68}{(IPC-I) 0,69} = \$ 107.739.130$$

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

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)

RESOLUCIÓN No. 183 DEL 11 DE ABRIL DE 2025

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

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 (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$2.154.783) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a CIENTO SIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$107.739.130) 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 la orden de hacer y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada 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 Subdirección impondrá sanción así:

De acuerdo con lo anterior y toda vez que revisado el expediente se evidencia que, la sociedad enajenadora AVF CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN no ha dado cumplimiento a ninguno de los hechos objeto de la orden, más aún, cuando se venció el plazo señalado de cuatro (4) meses, se impone multa por valor de VEINTITRES MIL PESOS (\$23.000) M/CTE., debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$23.000 \frac{(IPC-F) 148,68}{(IPC-I) 0,69} = \$4.956000$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer al Sociedad enajenadora AVF CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, identificado con NIT. 900.361.242-9 por incumplimiento de la orden ya mencionada será de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS (\$4.956000) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

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

RESOLUCIÓN No. 183 DEL 11 DE ABRIL DE 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la Sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.361.242-9 multa de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS (\$4.956.000) 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.916 del 17 de agosto de 2018, *“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 SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *“Formato de Conceptos Varios”* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

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

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la Sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.361.242-9 (o quien haga sus veces).

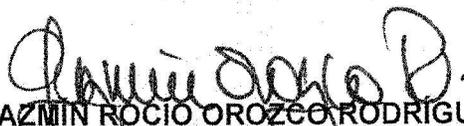
ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta Resolución a los propietarios del apartamento 202 del EDIFICIO TRIVENTO - PROPIEDAD HORIZONTAL, (o quien haga sus veces).

RESOLUCIÓN No. 183 DEL 11 DE ABRIL DE 2025
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Luz Karime Medina Romero Profesional - Esp -SICV. 
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán - Abogado Contratista - SICV.

