

RESOLUCIÓN 1397 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2025

*“Por el cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio
Expediente No.3-2024-8122-48”*

**LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1966, el Decreto 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 572 de 2015 y 510 de 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 del 2019, Ley 1437 de 2011, la Resolución 927 de 2021 que deroga la resolución 1513 de 2015 y demás normas concordantes y

CONSIDERANDO

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda, ejerce funciones de inspección, vigilancia y control, las cuales recaen sobre las personas naturales y jurídicas que realicen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990, Acuerdo 83 de 1920, Acuerdo 735 de 2019, los Decretos Distritales 572 de 2015, 510 de 2025 y demás normas concordantes;

Que el artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece que para desarrollar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda se requiere que los interesados obtengan el registro de enajenación correspondiente, el cual se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación (artículo 1, Resolución No. 927 de 2021) o la autoridad encargada de inspección y vigilancia estime pertinente su cancelación por incumplimiento de las obligaciones derivadas del citado Decreto;

Que el Decreto 510 de 2025, asignó a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del hábitat, las funciones relacionadas con la verificación del cumplimiento de las obligaciones a cargo de las personas naturales y jurídicas que ejercen actividades de enajenador, relacionadas con la presentación de los estados financieros en los términos del Decreto Ley 2010 de 1979, así como las competencias para adelantar las investigaciones y demás actuaciones pertinentes que se deriven del incumplimiento de las normas que reglan el régimen de enajenación y/o arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda tramite que se lleva a cabo en los términos del procedimiento sancionatorio especial regulado por el Decreto 572 de 2015, respetando en todo caso, lo señalado en la Ley 1437 de 2011;

Que el Decreto Distrital No. 512 de 2015 regula el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de vivienda de la secretaria Distrital del Hábitat relacionadas con el trámite de las actuaciones administrativas respecto a las investigaciones que se adelanten por incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda;

RESOLUCIÓN 1397 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2025

*“Por el cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio
Expediente No.3-2024-8122-48”*

Que así mismo, de acuerdo con lo establecido en el numeral 13 del artículo 3 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos a efectos de que se adelanten dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas;

FUNDAMENTOS LEGALES

Que el párrafo 1º del artículo 3ª del Decreto Ley 2610 de 1979 dispone:

"ARTICULO 3. El Artículo 3º de la Ley 66 de 1968 quedara así: PARÁGRAFO 1.: Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro ante la Superintendencia Bancaria está en la obligación de remitir en las fechas que señale el Superintendente Bancario el balance cortado a diciembre 31 del año anterior, en los formularios oficiales que para el efecto suministre la Superintendencia Bancaria. La no presentación oportuna del balance será sancionada por el Superintendente Bancario con multas de mil pesos (\$1.000.00) M/Cte, por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional"

A su vez, la Resolución Distrital No. 927 de 2021, "por la cual se actualiza la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda", (antes Resolución 1513 de 2015 artículo B literal b) del numeral 1, vigente para la época de los hechos que se investigan): establece en el literal b), del artículo 5, lo siguiente:

"ARTICULO 5.- OBLIGACIONES DEL REGISTRADO, La persona inscrita en el registro como enajenador tendrá las siguientes obligaciones

b) Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de manera presencial o virtual a través de la página web de la Ventanilla única del Constructor-VUC-el estado de la situación financiera a corte 31 de diciembre del año anterior, estado de resultados, con las revelaciones y notas a los estados financieros firmado por el representante legal, por el contador público que hubiere preparado y por el revisor fiscal de existir (...)"

Que el artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987, preceptúa:

"...el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

1. Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 60 de 1968 y el Decreto 2510 de 1979. (Modificado parcialmente por el artículo 57 de la Ley 9 de 1909)"

El artículo 4 del Decreto Ley 78 de 1987 señala que *"las funciones previstas en el presente Decreto serán ejercidas por el Distrito Especial de Bogotá y los municipios dentro de su respectiva jurisdicción territorial, de acuerdo con el lugar de ubicación de los inmuebles correspondientes"*; A su vez el artículo 5º ibidem dispone: *"Las funciones de inspección y vigilancia sobre las personas que ejercen las actividades de que trata este Decreto, previstas en la Ley 66 de 1968 y los Decretos 125 de 1976; 2610 de 1979, 1939 y 1941 de 1986 y sus respectivos decretos reglamentarios, se ejercerán en los términos en ellos previstos o en las normas que las sustituyan"*

Por su parte el artículo 25 del Decreto 510 de 2025, señala que son funciones de la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda, entre otras las siguientes:

"a. Adelantar las Investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas

RESOLUCIÓN 1397 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2025

*“Por el cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio
Expediente No.3-2024-8122-48”*

naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda.

b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.

d. Adelantar las acciones que sean necesarias para la intervención o toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas que incumplan la normatividad que regula el ejercicio de las actividades controladas, así como las relacionadas con la desintervención de tales personas,”

El procedimiento de la presente actuación administrativa se rige por lo establecido en la Ley 1437 de 2011 -Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Respecto de la acción sancionatoria, la facultad del Estado para hacer cumplir el orden jurídico posee ciertos lineamientos y principios de carácter constitucional y legal que son de obligatorio cumplimiento. La Corte Constitucional en sentencia C-233 del 04 de abril de 2002, señaló:

“...En la doctrina se postula, así mismo, sin discusión que le administración o las autoridades titulares de funciones administrativas lo sean de potestad sancionadora y que está en cuanto a manifestación del ius puniendi del Estado, está sometida a claros principios generalmente aceptados, y en la mayoría de los casos, proclamados de manera explícita en los textos constitucionales. Así a los principios de configuración del sistema sancionador como los de legalidad (toda sanción debe tener fundamento en la Ley), tipicidad (exigencia de descripción específica y precisa por la norma creadora de las infracciones y de las sanciones de las conductas que pueden ser sancionadas y del contenido material de las sanciones que puede imponerse por la comisión de cada conducta, así como la correlación entre unas y otras) y de prescripción (los particulares no pueden quedar sujetos de manera indefinida a la puesta en marcha de los instrumentos sancionatorios), se suman los propios de aplicación del sistema sancionador, como los de culpabilidad o responsabilidad, según el caso-régimen disciplinario o régimen de sanciones administrativas no disciplinarias (juicio personal de reprochabilidad dirigido al autor de un delito o falta), de proporcionalidad o el denominado non bis in idem.

Estos principios comunes a todos los procedimientos que evidencian el ius puniendi del Estado legalidad, tipicidad, prescripción, culpabilidad, proporcionalidad, non bis in idem-, resultan aplicables a los diferentes regímenes sancionatorios establecidos-penal, disciplinario, fiscal, civil, administrativo no disciplinario-, o que se establezcan por el legislador para proteger los diferentes bienes jurídicos ligados al cumplimiento de los fines del Estado y el ejercicio de las funciones públicas...”

Que, por otra parte, en sentencia C-564 de 2000, la Corte ratificó la aplicación del debido proceso a las actuaciones administrativas que se cumplen en ejercicio del poder punitivo del Estado, y en particular del de policía:

“El artículo 29 de la Constitución establece que el debido proceso ha de aplicarse tanto a las actuaciones judiciales como a las administrativas. Significa lo anterior como lo ha

RESOLUCIÓN 1397 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2025

*“Por el cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio
Expediente No.3-2024-8122-48”*

establecido esta Corporación en reiterados fallos, que cuando el Estado en ejercicio del poder punitivo que le es propio y como desarrollo de su poder de policía, establece e impone sanciones a los administrados por el desconocimiento de las regulaciones que ha expedido para regular determinadas materias, y como una forma de conservar el orden y adecuado funcionamiento del aparato, ha de ser cuidadoso de no desconocer los principios que rigen del debido proceso, entre ellos, los principios de legalidad, tipicidad y contradicción ...”.

Que, conforme a las anteriores precisiones, se debe adelantar en debida forma el proceso administrativo sancionatorio, con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 29 de la Constitución política, como derecho de carácter fundamental de estricto cumplimiento.

ANTECEDENTES

En atención a lo informado por La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, a través del memorando 3-2024-8122 del 31 de octubre del 2024, este despacho en atención al principio del debido proceso protegido constitucionalmente (art. 29), expidió el **Auto de Apertura No. 196 del 28 de marzo del 2025**, a fin de determinar el presunto incumplimiento del deber legal por parte de CONSTRUCTORA APEIRO S.A.S señalado en el literal b), del artículo 5 de la Resolución 927 de 2015 de la Secretaría Distrital del Hábitat, a través del cual se formuló el siguiente cargo:

“Cargo Único: “No presentar ” el estado de situación financiera con corte a 31 de diciembre del 2023, contraviniendo presuntamente lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 3 de la ley 66 de 1968, modificado por el decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.”

Se notificó electrónicamente del contenido del mencionado acto administrativo al investigado CONSTRUCTORA APEIRO S.A.S, el día 20 de mayo del 2025, Según consta en acuse de recibo, en el folio 9 al 10 del expediente.

Una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental SIGA de esta Secretaría, se evidenció que el investigada, NO, ejerció su derecho de defensa, por cuanto no presentó descargos frente al auto de apertura de investigación dentro de la oportunidad legal establecida.

En consecuencia, de lo anterior se emitió el **Auto de trámite 1855 del 21 de agosto del 2025**, “mediante el cual se cerró la etapa probatoria y corrió traslado para presentar alegatos de conclusión”, comunicado electrónicamente el 23 de septiembre del 2025.

Una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental SIGA de esta Secretaría, se evidenció que la investigada, NO ejerció su derecho de defensa, por cuanto no se recibió escrito de alegatos de conclusión.

ANÁLISIS DEL DESPACHO Y DECISION

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda, ejerce funciones de inspección, vigilancia y control, las cuales recaen sobre las personas naturales y jurídicas

RESOLUCIÓN 1397 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2025

*“Por el cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio
Expediente No.3-2024-8122-48”*

que realicen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 735 de 2019, los Decretos Distritales 510 de 2025, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

En ese orden, el artículo 3º del Decreto Ley 2610 de 1979, establece que para desarrollar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda se requiere que los interesados obtengan el registro de enajenación correspondiente, el cual se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o la autoridad encargada de inspección y vigilancia estime pertinente su procedencia por incumplimiento de las obligaciones derivadas del Decreto.

De otra parte, el parágrafo 1 de la misma norma determina que todo aquel que haya solicitado y obtenido el registro está en la obligación de remitir en las fechas que señale el ordenamiento el balance con corte a 31 de diciembre del año anterior y que su no presentación oportuna será sancionada con multas de mil (\$1.000.00) pesos por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional,

En consecuencia, la responsabilidad persiste y se encuentra ajustada a derecho la aplicación de la sanción conforme al artículo 3 de la Ley 66 de 1968 y la Resolución 927 de 2021. Por lo tanto, dando continuidad a la actuación se procederá a tasar la sanción de conformidad con los criterios que han sido expuestos, es decir, realizando la indexación monetaria de los valores y para lo cual la actualización de la sanción se realiza con base en la siguiente formula:

Tasación de la sanción por incumplimiento de la obligación del año 2023.

Para el caso en análisis se refiere a un total de doscientos cincuenta y dos días, contados desde el 03 de mayo del 2024 hasta el 02 de mayo del 2025, y una multa sin indexar de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$252.000).

$$\begin{aligned} & \text{(IPC-F): } 150,14 \\ & \text{(VH) } \$252.000 \text{ ----- VP = } \$54.833.740 \\ & \text{(IPC-I) } 0.69 \end{aligned}$$

CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE. (\$54.833.740)

VP = Valor Presente Actualizado.

VH = Valor multa a la cual se le incorpora el gravamen pecuniario contemplado en el Decreto 2610 de 1979 sin Indexar:

Para el caso en análisis se refiere a \$252.000 M/cte., relativos a (252) días de mora, contados desde el día 03 de mayo del 2024, fecha en la que se incurre en incumplimiento

RESOLUCIÓN 1397 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2025

*“Por el cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio
Expediente No.3-2024-8122-48”*

si se tiene en cuenta que el día límite para su oportuna presentación fue hasta el 2 de mayo del 2024.

IPCF = Conversión de la moneda efectuada por el Banco de la Republica sobre la unidad monetaria de mil pesos (\$1.000.00), ajustada al Índice de Precios al Consumidor para el mes de mayo de 2024 certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE: (IPCF 150,14).

IPCI = Índices de Precios al Consumidor Inicial (\$1.000 para la fecha en la que entra en vigor el Decreto Ley 2610 de 1979)

Siendo (VP) el Valor Presente de la sanción, el cual se determina incorporando a la fórmula matemática las variables, (VH) el Valor Histórico, el cual representa los días de mora multiplicados por mil pesos moneda corriente (\$1.000), siendo estos mil pesos la unidad sancionatoria establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979, a la cual se pretende dar el valor actual de la moneda. De otra parte y como componente indispensable de la fórmula matemática en desarrollo, encontramos el IPCF (Índice de Precio al Consumidor - Final), que corresponde a la conversión monetaria que a través de una proyección econométrica se realiza sobre el valor que los mil pesos (\$1.000.00 M/CTE) del año 1979, fecha en la que es expedido el Decreto Ley 2610 de 1979, para así llegar a su valor adquisitivo en la fecha presente, amparado en el crecimiento porcentual certificado por el DANE para la fecha en la que se presentó de forma extemporánea del balance o un día hábil previo al inicio de la siguiente obligación anualizada, lo cual correspondería al mes de mayo del año posterior, para el caso particular para los estados financieros con corte 2023, situación que conlleva al cumplimiento de las obligaciones de enajenador, tal y como lo indica la Directiva 01 del 23 de diciembre del año 2016.

En este sentido, 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), en el que se expresó:

“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional. Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado. Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso

RESOLUCIÓN 1397 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2025

*“Por el cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio
Expediente No.3-2024-8122-48”*

del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca. Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad...” (Negrillas y subrayas fuera de texto).”

Por lo anterior, en consideración a que el enajenador incumplió las obligaciones derivadas de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, esta Dirección impondrá sanción en los siguientes términos:

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER UNA MULTA a la persona investigada: CONSTRUCTORA APEIRO S.A.S, identificada con Nit. 900.616.810-9 y con matrícula de enajenador: 2018220, por la suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE. (\$54.833.740), con fundamento en el parágrafo 1º del artículo 3º del Decreto Ley 2610 de 1979, y en concordancia con la Resolución Distrital 927 del 21 de diciembre de 2021 en su artículo 5 literal b) y conforme a lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, como consecuencia del incumplimiento del deber legal de presentar los estados financieros a corte 31 de diciembre de la vigencia 2023.

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 deberá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente, o por medios electrónicos en el siguiente Enlace: <https://pagosweb.shd.gov.co/notributarios/consulta>, o en la página de Secretaría Distrital de Hacienda, "Pagos Bogotá" opción 'Otros pagos'. 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.

RESOLUCIÓN 1397 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2025

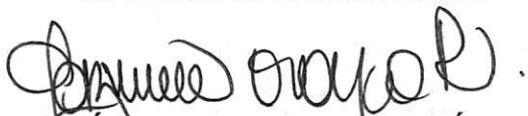
*“Por el cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio
Expediente No.3-2024-8122-48”*

ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de esta decisión a la persona: CONSTRUCTORA APEIRO S.A.S., identificada con Nit. 900.616.810-9 y con matrícula de enajenador: 2018220, citando al correo electrónico: alejandro.suarez@apeiro.com.co consultado en el archivo del expediente, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTICULO QUINTO: 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 los artículos 74 y siguientes del Código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

ARTICULO SEXTO: la presente resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



JAZMÍN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ

Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Adriana Bello – Contratista 

Revisó: Juan Pablo Molina S. – Abogado Contratista 