

**RESOLUCIÓN No 1704 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025**  
*"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 Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Distritales y 572 de 2015, los Acuerdos 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 la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y con el Decreto Ley 078 de 1987, asumió conocimiento de la queja presentada por el señor CARLOS ANDRES LOPEZ RODRIGUEZ, en su condición de apoderado del proyecto de vivienda EDIFICIO TRIVENTO - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle 126 A No. 7 C - 67 de esta Ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, contra la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S., ahora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. – EN LUIDACIÓN identificada con NIT. 900.361.242-9 representada legalmente por el señor JUAN CARLOS CASTRO ASSAF o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No.1-2016-82390-1.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 116 del 23 de febrero del 2018, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, a la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S , identificada con Nit 900.361.242-9 representada por el señor JUAN CARLOS CASTRO ASSAF multa por valor de TRESCIENTOS SERTENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$377.500) MC/TE, que indexados a la época correspondían a la suma de CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$53.943.656) M/CTE.

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO de la Resolución No. 116 del 23 de febrero 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 sus veces), para que dentro del término de SEIS (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO TRIVENTO -PROPIEDAD HORIZONTAL, consistentes en "1. Falta de terminación en general de la cubierta, puntos fijos, muros de zonas comunes, 2. Filtraciones en cubierta sótano y apostamientos 3. Falta medidores de agua y actualmente funciona el suministro con carro tanque, 4. No funciona la red contra incendio 5. Hormigueos en placa de*

Secretaría Distrital del Hábitat

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](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificate No.  
LAT - 1018



**RESOLUCIÓN No 1704 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025**  
*"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

entrepisos, 6. Cañuelas de sótanos sin pendiente y sin sifones 7. Equipo en zona común no tiene barrera ni protección que impida el uso de este por personal no autorizado, 8. No hay demarcación de tuberías en sótanos 10 fisura miento en general en plataforma del primer nivel muros de antepecho de cubierta placa de cubierta, placa de cubierta y antepechos de fachada, 11. Duplicadores no se pueden usar por altura de placa 13. Baño de discapacitados no cumple con dimensiones 14. Falta señalización de salidas y red contra incendio 15. Planos no corresponden con no construido", ya que constituyen n deficiencias constructivas calificadas como afectaciones gravísimas y graves, respectivamente, conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. 17-237 del 02 de mayo del 2017 (folios 49ª 63), lo anterior en el evento que dichos hechos no se hayan intervenidos al momento de la expedición de la presente resolución

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar 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 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.

**ARTICULO 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 se debe poner en conocimiento inmediato de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa por cuantía que puede oscilar entre \$10.000 a \$550.000 pesos, que serán indexados ene l tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987..

Que luego de notificada en debida forma la Resolución No.116 del 23 de febrero del 2018, a las partes, esta no fue objeto de recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el día ocho (08) de mayo del 2018.

En cumplimiento de las funciones de seguimiento, este Despacho mediante oficios con radicados No.2-2018-59579 de fecha 30 de noviembre del 2019, fue requerida la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S., - EN LIQUIDACIÓN, para que acreditara el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la Resolución No.116 del 23 de febrero del 2018

Que igualmente con oficio de radicado No.2-2018-59581 del 30 de noviembre del 2018, fue requerida la parte quejosa, para que informara a este Despacho si la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S., - EN LIQUIDACIÓN, dio cumplimiento con la orden de hacer impuesta mediante la Resolución No.116 del 23 de febrero del 2018.

Que mediante oficio radicado No.1-2018-47749 de fecha 11 de diciembre del 2018, el señor representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO TRIVENTO - PROPIEDAD

Secretaría Distrital del Hábitat

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](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificate No.  
LAT - 1018



**RESOLUCIÓN No 1704 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025**  
*“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

HORORIZONAL, da respuesta al requerimiento, manifestando que la sociedad enajenadora NO ha dado cumplimiento con la orden de hacer impuesta en la resolución No.116 del 23 de febrero del 2018.

Que mediante oficios de radicados 2-2019-56874 y 2-2019-56876 de fecha 15 de octubre del 2019, fueron enviadas comunicaciones a las partes informándole de la fecha, hora y día en que se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble. Que una vez efectuada la visita el día 29 de octubre del 2019, se elaboro el informe de verificación de hechos 19-1507 del 31 de diciembre del 2019, que determino que algunos hechos aún **PERSISTEN**.

En garantía del debido proceso, Este Despacho con oficio de radicados No.2-2020-03434 y 2-2020-03436 de fecha 31 de enero de 2020, se dio traslado a las partes del informe de verificación de hechos No.19-1507 del 31 de diciembre de 2019.

Que, probado el incumplimiento por parte de este Despacho, bajo resolución No.1863 del 18 de agosto de 2021, *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, se multó a la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S., - EN LIQUIDACIÓN, con la suma de CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$188.750) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS (\$29.773.260) M/CTE.

Que luego de notificada en debida forma la Resolución No.1863 del 18 de agosto de 2021, a las partes, esta no fue objeto de recurso alguno quedando debidamente ejecutoriada el día ocho (08) de noviembre de 2021.

Que, con el fin de verificar el cumplimiento a la obligación de hacer impuesta a través de la Resolución No.116 del 23 de febrero de 2018 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, esta Dirección requirió a las partes, mediante los radicados No.2-2025-10678 y 2-2025-10896 del 07 y 10 de marzo de 2025, para que informaran respecto del cumplimiento de la orden, el cual no fue atendido por ninguna de las partes.

Que, en cumplimiento de las funciones de seguimiento, este Despacho mediante radicados 2-2025-25026 y 2-2025-25027 del 19 de mayo de 2025, este Despacho convocó para el día 05 de junio de 2025, tanto al señor enajenador, como a la parte quejosa, a visita técnica con el ánimo de verificar el cumplimiento a la orden de hacer determinada en la Resolución No. 116 del 23 de febrero de 2018 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.

Que el día 05 de junio de 2025, se adelantó visita técnica en el inmueble objeto de la queja, como consecuencia se elevó informe de verificación de hechos No. 25-368 del 21 de agosto de 2025, en donde se determinó que algunos hechos **PERSISTEN**.

En garantía del debido proceso este Despacho, mediante radicados No.2-2025-56563 y 2-2025-56564 del 16 de septiembre de 2025 corrió traslado del informe de Verificación de Hechos No. 25-368 del 21 de agosto de 2025, para que realizaran las manifestaciones a bien consideren.

**RESOLUCIÓN No 1704 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025**  
*"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

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

Bajo este entendido, el artículo 1 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 dirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces; por lo que, en el ejercicio de dichas funciones, esta Dirección procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 116 del 23 de febrero del 2018, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, sociedad AFV CONSTRUCCIONES S.A.S., - EN LIQUIDACIÓN, consistente en multa y órdenes de hacer, las cuales debían ser cumplidas dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria del Acto Administrativo.

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) a quinientos mil pesos (\$500.000) 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 las órdenes de hacer referentes a la Resolución No.116 del 23 de febrero de 2018 *"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

Secretaría Distrital del Hábitat

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](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificante No.  
LAT - 1018



## RESOLUCIÓN No 1704 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025

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

que la sociedad enajenadora sociedad AFV CONSTRUCCIONES S.A.S., - EN LIQUIDACIÓN, contaba el término de SEIS (6) meses (calendario), siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO TRIVENTO - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Así mismo, se tiene que las sociedades enajenadoras tenían un plazo de diez (10) días, siguientes al cumplimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, para acreditar ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, tal como lo dispone el artículo tercero de la Resolución No. 116 del 23 de febrero de 2018, sin que a la fecha se haya recibido dicha comunicación.

Que así mismo de la visita técnica adelantada al conjunto se elevó informe de Verificación de Hechos No. 25-368 del 21 de agosto de 2025, en donde se determinó que:

### HALLAZGOS:

#### 1. “Falta terminación en general de la cubierta, punto fijo, muros de zonas comunes”

*Según el informe técnico No.19-1507 del 31 de diciembre de 2019, señala que respecto a la terminación general de la cubierta y muros de zonas comunes ya no persisten los hechos, ya que la copropiedad fue quien asumió los trabajos para que fuera subsanado. Por lo anterior en la visita se revisa el punto fijo que es el único que aún persistía en este ítem, en el recorrido se observa que continua igual, sin pasamanos a lado y lado, en el muro se observan manchas por filtraciones antiguas y según la administradora no ha habido ninguna intervención por parte de la sociedad enajenadora.*

*En ese orden de ideas, el hecho del punto fijo, PERSISTE, ya que aún el enajenador no ha realizado los trabajos tendientes a subsanar.*

#### 2. “Filtraciones en cubierta, sótanos y aposamiento”

*La administradora y representante legal del edificio, expresa que la copropiedad en vista de los problemas que estaban presentando las unidades privadas por las filtraciones en cubierta, y sin solución alguna por parte del enajenador; tomaron la decisión de arreglarlos ellos mismos, desde diciembre de 2024 empezaron a realizar los trabajos y tres semanas antes de la visita técnica habrían culminado todos los trabajos.*

*En la visita se observa que en la cubierta no hay aposamiento ni posibles filtraciones, en ese orden de ideas, el hecho de las filtraciones por cubierta, NO PERSISTE, ya que la copropiedad fue quien asumió los costos y trabajos tendientes a subsanar.*

*Con respecto a los sótanos y aposamiento en la placa del primer piso, se observan aún fisuras en la placa de contrapiso que provocan apozamiento y filtración al sótano. Por lo tanto, sobre estos dos aspectos, el hecho PERSISTE, ya que aún el enajenador no ha realizado los trabajos tendientes a subsanar.*

**RESOLUCIÓN No 1704 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025**  
*“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

**3. “Falta de medidores de agua y actualmente funciona el suministro con carro tanque”**

Según el informe técnico No.19-1507 del 31 de diciembre de 2019, señala que el hecho ya **no persiste** ya que la copropiedad asumió los costos y trabajos tendientes para subsanarlo.

**4. “No funciona la red contra incendios”**

La administradora menciona que el RCI sigue sin funcionar, ya que la copropiedad en pro de solucionar el hecho, ha contratado empresas idóneas en el tema y lo que les han manifestado es que no se puede realizar la prueba a la red ni ponerla en funcionamiento ya que hay accesorios y equipos de la misma que no se encuentran conectados a la red general; adicionalmente, señala que la red eléctrica para la bomba no está funcionando. Por lo tanto, sobre el hecho **PERSISTE**, ya que aún el enajenador no ha realizado los trabajos tendientes a subsanar.

**5. “Hormigueos entre placa de entresijos”**

Se observa que la copropiedad ha realizado adecuaciones únicamente estéticas, como pintar y velar porque se vea bien a simple vista la placa y las vigas, como también lo señaló administradora. Pero en la visita se observa que no ha habido intervención sobre este hecho de manera profunda, se observa la placa y el concreto de las vigas aún con presencia de hormigueos, ya que los trabajos realizados solamente han sido para maquillar el hecho.

En ese orden de ideas, el hecho **PERSISTE**, ya que aún el enajenador no ha realizado los trabajos tendientes a subsanar.

**6. “Cañuelas de sótanos sin pendientes y sin sifón”**

Este hecho aún sigue igual, no se ha realizado ninguna intervención por la sociedad enajenadora.

Por lo tanto, sobre el hecho **PERSISTE**, ya que aún el enajenador no ha realizado los trabajos tendientes a subsanar

**7. “Equipo en zona común no tiene barrera ni protección que impida el uso del mismo por personal no autorizado”.**

Frente a este punto se evidencia que sigue igual, se encuentra al acceso de cualquier persona, sin ningún tipo de protección.

Por lo tanto, sobre el hecho **PERSISTE**, ya que aún el enajenador no ha realizado los trabajos tendientes a subsanar.

**8. “No hay demarcación de tubería en sótanos”**

Según la administradora y representante legal no se ha realizado ningún cambio o trabajo respecto a esto, por lo tanto, sobre el hecho **PERSISTE**, ya que aún el enajenador no ha realizado los trabajos tendientes a subsanar.

**RESOLUCIÓN No 1704 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

**10. “Fisuramiento en general en la plataforma del primer nivel, muros de antepecho de cubierta, placa de cubierta y antepechos de fachada”.**

*Según el informe técnico No.19-1507 del 31 de diciembre de 2019, señala que, respecto a los muros de antepecho de cubierta, placa de cubiertas y antepechos de fachada, no persiste el hecho que la copropiedad realizó los trabajos tendientes a subsanar.*

*Con respecto a fisuramiento en la plataforma del primer nivel, aún continua igual, en la visita se observan las aún las fisuras por la placa de contrapiso. por lo tanto, sobre el hecho de la plataforma de primer nivel aún PERSISTE, ya que aún el enajenador no ha realizado los trabajos tendientes a subsanar.*

**11. Duplicadores no se pueden usar por altura de placa**

*La administradora manifiesta que los duplicadores fueron retirados por la copropiedad en el 2021, ya que no podían hacer uso de los mismo y no tenían respuesta sobre una solución por parte de enajenador.*

*En ese orden de ideas, el hecho **PERSISTE**, ya que aún el enajenador no ha realizado los trabajos tendientes a subsanar.*

**13. “Baño de discapacitados no cumple con dimensiones”**

*Con respecto a este hecho la administradora comenta que esta área no ha sido intervenida ni por el enajenador ni por ellos. Por lo tanto, el hecho PERSISTE, ya que aún el enajenador no ha realizado los trabajos tendientes a subsanar.*

**14. “Falta de señalización de salidas y red contra incendios”**

*No se ha realizado ninguna intervención frente a este hecho, así lo señala la administradora y se observa durante la visita. Por lo tanto, el hecho PERSISTE, ya que aún el enajenador no ha realizado los trabajos tendientes a subsanar.*

**15. “Planos no corresponden con lo construido”**

*Según la administradora y representante legal, no han tenido respuesta de la sociedad enajenadora, ni han mostrado interés por subsanar ni realizar los trabajos tendientes, por lo tanto, este hecho sigue igual. Por lo tanto, el hecho PERSISTE, ya que aún el enajenador no ha realizado los trabajos tendientes a subsanar*

De lo anterior se desprende que la sociedad enajenadora ha contado con el tiempo suficiente para cumplir la orden de hacer y subsanar los hechos determinados en la mencionada resolución. No obstante, pese a los requerimientos efectuados mediante radicados No.2-2025-10678 y 2-2025-10896 del 07 y 10 de marzo de 2025, la sociedad no acreditó el cumplimiento de la orden impartida ni aportó prueba alguna que permita verificar la ejecución de los trabajos.

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, no se ha probado el cumplimiento de las obligaciones de hacer, impuestas en la Resolución No.116 del 23 de febrero de 2018, “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*” al señor enajenador en mención, así como tampoco se ha demostrado que el quejoso o interesados hayan impedido la realización de las obras ordenadas.

**RESOLUCIÓN No 1704 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025**  
*“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

Estas pruebas, valoradas en conjunto bajo la sana crítica, siendo pertinentes, útiles y conducentes, llevan al operador administrativo a la creencia fehaciente de que las órdenes aún continúan sin ser acatadas y superadas.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Subdirección 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 la Resolución No. 116 del 23 de febrero 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.**

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

Secretaría Distrital del Hábitat

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](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificate No.  
LAT - 1018



**RESOLUCIÓN No 1704 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

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. En el presente caso se determinó que la afectación era de carácter grave, como se evidencia en el artículo segundo de la Resolución No. 116 del 23 de febrero de 2018.

Es por ello por lo que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo dicha calificación y 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 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 con el hecho de que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a las órdenes de hacer, aun cuando es de su conocimiento que contaba con el término de seis (6) meses para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos objeto de sanción.

Por lo anterior, este criterio resulta aplicable al caso concreto, como un agravante, 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. 116 del 23 de febrero de 2018.

**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 AFV 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, se evidencia que la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S., - EN LIQUIDACIÓN ha sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos (y se encuentren ejecutoriadas) en tanto se registra la Resolución

Secretaría Distrital del Hábitat

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](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificate No.  
LAT - 1018



**RESOLUCIÓN No 1704 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025**  
*"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

No. 116 del 23 de febrero de 2018, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* y la Resolución No.1863 del 18 de agosto de 2021, *"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 AFV 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 AFV 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 sociedad enajenadora AFV 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 las actividades encaminadas a la subsanación de los hechos establecidos en la Resolución No. 116 del 23 de febrero 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 que la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S., - EN LIQUIDACIÓN, **NO ha** incumplido la orden de hacer impuesta en la resolución No.116 del 23 de febrero de 2018, impartida por este Despacho, razón por la cual, la acá sancionado se encuentra inmersa en esta conducta.

**Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas:** En el curso de la presente actuación administrativa de seguimiento la citada conducta ya fue valorada en la etapa procesal correspondiente a la investigación que culminó con la orden de hacer resolución No. 116 del 23 de febrero de 2018, razón por la cual, este criterio no resulta aplicable en la presente instancia.

**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

Secretaría Distrital del Hábitat

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](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificate No.  
LAT - 1018



**RESOLUCIÓN No 1704 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025***“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

(\$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 Hábitat. Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 151,76}{(IPC-I) 0,69} = \$ 109.971.014$$

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 vigor 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, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS (\$2.199.420) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, corresponden a CIENTO NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CATORCE PESOS (\$109.971.014) 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

**RESOLUCIÓN No 1704 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025**  
*“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*

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 norma; 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 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 116 del 23 de febrero del 2018, esta Subdirección impondrá sanción por valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$283.125) M/CTE debiendo ser indexados según lo dicho y la formula anteriormente enunciada, así:

$$VP= (VH) \$283.125 \frac{(IPC-F) 151,76}{(IPC-I) 0,69} = \$57.492.846$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer al que la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.361.242-9 por incumplimiento de las órdenes ya mencionadas será de CINCUENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$57.492.846) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Declárese cumplido el hecho denominado: “**1. Falta de medidores de agua y actualmente funciona el suministro con carro tanque**” impuesto en el artículo segundo de la Resolución No. 116 del 23 de febrero de 2018, “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”, a la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.361.242-9, de conformidad con lo expuesto en el acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: IMPONER** a la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.361.242-9. multa de DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$283.125) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCUENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$57.492.846) M/CTE., de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio de que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a las órdenes emitidas por esta Dirección en la Resolución No. 116 del 23 de febrero de 2018 “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

**ARTÍCULO TERCERO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la Secretaría Distrital del Hábitat

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](http://www.habitatbogota.gov.co)



**RESOLUCIÓN No 1704 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025**  
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

ejecutoria de la presente Resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato de Conceptos Varios" al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto: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](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co), una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitisorio.

**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

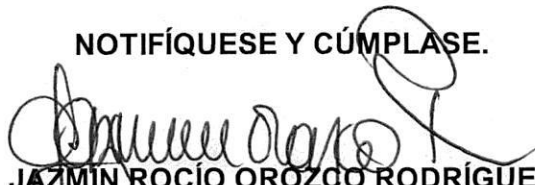
**ARTÍCULO QUINTO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la que la sociedad enajenadora AFV CONSTRUCCIONES S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit: 900.361.242-9, para lo cual deberá enviarse citación para notificación a la dirección Calle 134 No.7 – 83 oficina 442 de la ciudad de Bogotá, o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO SEXTO:** Notificar el contenido de esta Resolución al representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO TRIVENTO - PROPIEDAD HORIZONTAL, para lo cual deberá enviarse citación para notificación a la dirección ubicado en la calle 126 A No. 7 C - 67 oficina de administración de esta Ciudad, o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011."

**ARTÍCULO SEPTIMO:** 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.**



**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**  
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Kenny David Fernández Acosta - Abogado Contratista – SICV.  
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – SICV.

Secretaría Distrital del Hábitat  
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](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificate No.  
LAT - 1018



