

RESOLUCIÓN No. 282 DEL 26 DE MAYO DE 2025

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

Pág. 1 de 12

**LA SUBDIRECTORA 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 419 de 2008, 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 los copropietarios del proyecto de vivienda EDIFICIO RENACER DE GRATAMIRA - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 132 A # 72 - 24, por diversas situaciones asociadas a las zonas comunes del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora KLI CONSTRUCTORES S.A.S., hoy y en adelante KLI CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit. 900.253.440-8, representada legalmente por el señor JOSÉ HERNANDO VARGAS BRAND, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-46285-1 del 20 de diciembre de 2019.

Que, surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección, mediante Resolución No. 379 del 2 de mayo de 2022, *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, multó a la sociedad enajenadora KLI CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.253.440-8, con la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000) M/CTE., que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo correspondieron a TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$33.365.217) M/CTE.

Que en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución No. 379 del 2 de mayo de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, se estableció:

"ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **KLI CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con Nit. .900.253.440-8, representada legalmente por el señor **LUIS CARLOS TRIANA BRAND** (o quien haga de 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 solucionar en forma definitiva el hecho "2. Hay humedades por filtraciones en la terraza del edificio y también por fisuras existentes en los muros exteriores que afectan a la mayoría de los apartamentos. Adicionalmente existen filtraciones por cubierta de la zonas comunes en primer piso y sótano" y "3. No hemos recibido la totalidad de las zonas comunes incluido el depósito No. 13,

RESOLUCIÓN No. 282 DEL 26 DE MAYO DE 2025

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

Pág. 2 de 12

además hacen falta los planos de redes eléctricas, hidrosanitarios, arquitectónicos, estructurales...”, que se han venido presentando en las zonas comunes del **EDIFICIO RENACER DE GRATAMIRA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que dichas afectaciones constituyen deficiencias constructivas graves y leve respectivamente, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-536 del 25 de octubre del 2021; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora **KLI CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con Nit. .900.253.440-8, representada legalmente, por el señor **LUIS CARLOS TRIANA BRAND** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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

Que con oficio de radicado 1-2022-24211 del 31 de mayo de 2022, el representante legal de la sociedad enajenadora, LUIS CARLOS TRIANA BRAND, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No. 379 del 02 de mayo del 2022.

Que mediante la Resolución No. 2789 del 24 de octubre de 2022, se resolvió el recurso de reposición, confirmando en todas sus partes la Resolución No. 379 del 02 de mayo de 2022.

Que, así mismo, mediante la Resolución No. 267 del 17 de abril de 2023, se resolvió el recurso de apelación, confirmando en todas y cada una de sus partes la resolución No. 379 del 02 de mayo de 2022.

Que, luego de notificada las partes en debida forma, la Resolución No 379 del 02 de mayo de 2022, “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, **quedó debidamente ejecutoriada el día veintiséis (26) de mayo de 2023.**

Que, cumplido el término para acreditar la realización de las labores de corrección sobre los hechos que dieron lugar a la sanción, el 25 de noviembre de 2023, sin haber recibido comunicación alguna por parte de la sociedad enajenadora que evidenciara el cumplimiento

RESOLUCIÓN No. 282 DEL 26 DE MAYO DE 2025

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

Pág. 3 de 12

de las órdenes de hacer, mediante oficio radicado 2-2023-105417 del 14 de diciembre de 2023, este Despacho requirió a la sociedad enajenadora **KLI CONSTRUCTORES S.A.S.**, para que acreditara el cumplimiento dichas medidas.

Que con oficio 1-2024-3283 del 30 de enero del 2024, la sociedad enajenadora **KLI CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, solicita la revocatoria de la Resolución No. 379 del 2 de mayo de 2022, por haber realizado las labores de corrección requeridas, entre otros motivos de inconformidad.

Que mediante oficio de radicado 2-2024-11558 de fecha 15 de febrero del 2024, se da acuse de recibo a la comunicación de radicado 1-2024-3283, manifestándole a la sociedad enajenadora **KLI CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, que los motivos de inconformidad no son de recibo, por haberse resuelto en su momento los recursos interpuestos contra la Resolución No. 379 del 2 de mayo de 2022.

Que con oficios de radicados 2-2024-52627 y 2-2024-52628 del 14 de noviembre de 2024, fueron enviadas a las partes comunicaciones de la fecha en que se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble producto de la queja.

Que una vez realizada la visita, el día 29 de noviembre de 2024, con presencia de la quejosa, se elaboró el informe de verificación de hecho No. 24-683 del 26 de diciembre del 2024, en el que se concluyó:

- Hay humedades por filtraciones en la terraza del edificio y también por fisuras existentes en los muros exteriores que afectan a la mayoría de los apartamentos. Este hecho no persiste.
- Existen filtraciones por cubierta de las zonas comunes en primer piso y sótano. Este hecho persiste.
- No hemos recibido la totalidad de las zonas comunes incluido el depósito No. 13. Este hecho no persiste.
- Hacen falta los planos de redes eléctricas, hidrosanitarios, arquitectónicos, estructurales. Este hecho persiste.

Que con oficios de radicados 2-2025-17789 y 2-2025-17790 del 9 de abril de 2025, se dio traslado a las partes del Informe de Verificación de Hechos 24-683 del 26 de diciembre de 2024.

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 de las órdenes, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

RESOLUCIÓN No. 282 DEL 26 DE MAYO DE 2025

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

Pág. 4 de 12

Debe esta Subdirección 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 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.

Bajo este entendido, el parágrafo del artículo 1 del Decreto 572 de 2015, establece que los hechos relacionados con la infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda (existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas en este caso), deberán investigarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Con base en lo dicho, y en ejercicio de las competencias asignadas por el Decreto 121 de 2008, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda procedió a imponer sanción, mediante la Resolución No. 379 del 2 de mayo de 2022 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, a la sociedad **KLI CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, representada legalmente por el señor JOSÉ HERNANDO VARGAS BRAND (o quien haga sus veces), consistente en multa y órdenes de hacer, las cuales debían ser cumplidas dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de dicho acto, es decir, a más tardar el 25 de noviembre de 2023

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 dará inicio a una nueva actuación administrativa de SEGUIMIENTO A LA ORDEN, para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

Visto lo anterior, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Ley 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 los elementos probatorios recaudados por esta Subdirección, sobre los hechos objeto de las órdenes de hacer impuestas mediante la Resolución No. 379 del 2 de mayo de 2022 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*,

RESOLUCIÓN No. 282 DEL 26 DE MAYO DE 2025

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

Pág. 5 de 12

1. ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora **KLI CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** contaba con un término de seis (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de la orden, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO RENACER DE GRATAMIRA - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Ahora bien, el Informe de Verificación de Hechos No. 24-683 del 26 de diciembre del 2024, evidenció que aún subsisten órdenes sin cumplir:

- Existen filtraciones por cubierta de las zonas comunes en primer piso y sótano. Este hecho persiste.
- Hacen falta los planos de redes eléctricas, hidrosanitarios, arquitectónicos, estructurales. Este hecho persiste.

Es así como este Despacho observa, que la sociedad enajenadora **KLI CONSTRUCTORES 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, sin que a la fecha, pasados casi año y medio desde la ejecutoria de la sanción, haya acreditado su cumplimiento, así como tampoco se ha demostrado que el quejoso o interesados hayan impedido la realización de las obras ordenadas.

Se precisa que en el informe técnico se consignan hechos constatados por especialistas de la Subdirección, por lo que este se constituye en prueba conducente, pertinente y útil, y por tanto demostrativa de los hallazgos que en el mismo se consignan, con la identificación de sus características, estado, causas, intervenciones y, en fin, los detalles técnicos que plasme el profesional designado para rendir el informe.

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 el artículo tercero de la Resolución No. 379 del 2 de mayo de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, 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:

RESOLUCIÓN No. 282 DEL 26 DE MAYO DE 2025

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

Pág. 6 de 12

“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 relacionados con filtraciones por cubierta de las zonas comunes en primer piso y sótano y hacen falta los planos de redes eléctricas, hidrosanitarios, arquitectónicos, estructurales no 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.

2. 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 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.

RESOLUCIÓN No. 282 DEL 26 DE MAYO DE 2025

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

Pág. 7 de 12

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 de precisar que las afectaciones objeto de esta investigación fueron calificadas como graves y leve.

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 tiene el hecho de que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a la orden de hacer pendiente, 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, plazo que se venció hace año y medio.

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

RESOLUCIÓN No. 282 DEL 26 DE MAYO DE 2025

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

Pág. 8 de 12

cargos endilgados en la Resolución No. 379 del 2 de mayo de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora **KLI CONSTRUCTORES 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: Consultado el expediente, no se evidencia que la sociedad enajenadora **KLI CONSTRUCTORES 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. 379 del 2 de mayo de 2022 *"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 **KLI CONSTRUCTORES 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 **KLI CONSTRUCTORES 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 **KLI CONSTRUCTORES 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 objeto de las órdenes de hacer pendientes.

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 **KLI CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, ha incumplido las órdenes

RESOLUCIÓN No. 282 DEL 26 DE MAYO DE 2025

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

Pág. 9 de 12

de hacer pendientes impuesta en la Resolución No. 379 del 2 de mayo de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, 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 impuesta en la Resolución No. 379 del 2 de mayo de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, razón por la cual, este criterio no resulta aplicable en la presente instancia.

3. INDEXACIÓN DE LA MULTA A IMPONER

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL (\$10.000) y QUINIENTOS MIL (\$500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 282 DEL 26 DE MAYO DE 2025

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

Pág. 10 de 12

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula con respecto al valor máximo de la sanción a imponer:

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 149.66}{(IPC-I) 0,69} = \$ 108.449.275$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPC (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPC (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: <http://www.dane.gov.co/>.

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, la multa a imponer va desde los DIEZ MIL PESOS (\$10.000) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS (\$2.168.986) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, que corresponden a CIENTO OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$108.449.275) 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 la deficiencia constructiva pendiente haya 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, tal como se analizaron, esta Subdirección impondrá sanción por valor de CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS (\$57.000), debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

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. 282 DEL 26 DE MAYO DE 2025

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

Pág. 11 de 12

$$VP = (VH) \$57.000 \frac{(IPC-F) 149,66}{(IPC-I) 0,69} = \$12.363.217$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer al Sociedad enajenadora **KLI CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.253.440-8 por incumplimiento de las órdenes ya mencionadas, será de DOCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$12.363.217) M/CTE., sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad enajenadora **KLI CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.253.440-8, y representada legalmente por JOSÉ HERNANDO VARGAS BRAND (o quien haga sus veces), multa por valor de CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS (\$57.000), que indexados a la fecha corresponden a DOCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$12.363.217) 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. 379 del 2 de mayo de 2022 *"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.

ARTICULO 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 remitido.

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 No. 282 DEL 26 DE MAYO DE 2025

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

Pág. 12 de 12

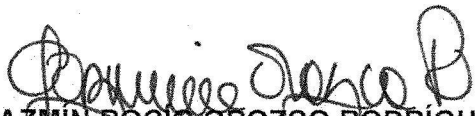
ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la Sociedad enajenadora **KLI CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.253.440-8, (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta Resolución al ADMINISTRADOR Y/O REPRESENTANTE LEGAL del proyecto de vivienda EDIFICIO RENACER DE GRATAMIRA - PROPIEDAD HORIZONTAL (o quien haga sus veces).

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 SÉPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Kenny David Fernandez Acosta- Abogado-Contratista.-SICV
Revisó: Jose Fabian Bohorquez Rodriguez – Abogado Contratista – SICV
Reviso: Natalia Bustamante Acosta – Abogada Contratista .SICV