

RESOLUCIÓN No. 291 DEL 25 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

**LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos Distritales 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la 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 con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió la queja presentada por el señor NELSON BERNAL VANEGAS Y OTROS, en calidad de propietarios del EDIFICIO CAPITAL BERNA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Carrera 12 B # 8 - 44 Sur de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas comunes del inmueble, en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S. ahora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, identificada con el NIT. 900.808.039-0, representada legalmente por el señor ANGELMIRO AMADO TRASLAVIÑA (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2018-22439.

Que, una vez surtidas las actuaciones procesales pertinentes, esta Dirección, mediante Resolución No. 57 del 24 de febrero de 2021, "*Por la cual se impone una sanción y se impone una orden*", multó a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, identificada con el NIT. 900.808.039-0, representada legalmente por el señor ANGELMIRO AMADO TRASLAVIÑA (o quien haga sus veces) por valor de CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS (\$196.500) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a TREINTA MILLONES TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$30.038.870) M/CTE.

Que, en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución No. 57 del 24 de febrero de 2021, "*Por la cual se impone una sanción y se impone una orden*", se estableció:

"ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S., identificada con el Nit; 900.808.039-0, representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor OSCAR BALLESTEROS ORTIZ, 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 los hechos que afectan las zonas comunes del EDIFICIO CAPITAL BERNA II-PROPIEDAD HORIZONTAL, consistentes en: "1. CUBIERTA (se establece deficiencia constructiva GRAVE); 2. TANQUES AGUA POTABLE CON AGUA AMARILLA (se*

RESOLUCIÓN No. 291 DEL 25 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

establece deficiencia constructiva GRAVE); 3. PUNTO FIJO (incurre en deficiencia constructiva GRAVE); 4. PARQUADERO VISITANTES (se configura deficiencia constructiva GRAVE); 5. CUBIERTA AISLAMIENTO POSTERIOR Y VACÍO INTERNO (se clasifica como deficiencia constructiva GRAVE); 6. INTERVENCIÓN COLUMNA (el hecho es una deficiencia constructiva GRAVE); 7. ADOQUINADO PARQUEADERO (deficiencia constructiva LEVE); 8. CONSTRUCCION DEPOSITO; 10. BAÑO COMUNAL PRIMER PISO (se establece deficiencia constructiva GRAVE); II. PUERTA VEHICULAR (se establece deficiencia constructiva GRAVE); 12. MUEBLE RECEPCIÓN (deficiencia constructiva LEVE); 13. ENTREGA DOCUMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL (se establece deficiencia constructiva GRAVE)" ya que estos constituyen deficiencias."

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S., identificada con el Nit; 900.808.039-0, representada legalmente (o quien haga sus veces), por el señor OSCAR BALLESTEROS ORTIZ, 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, luego de notificada en debida forma, contra la Resolución No. 57 del 24 de febrero de 2021 no se interpuso recurso alguno quedando así debidamente ejecutoriada el veinticinco (25) de mayo de 2021.

Que, este despacho a través de radicado 2-2023-32169 del 14 de abril de 2023 se requiere a la sociedad enajenadora para que acredite la realización de los hechos ordenados en la Resolución No. 57 del 24 de febrero de 2021.

Que, probado el incumplimiento, este Despacho a través de la Resolución No. 1111 del 19 de julio de 2023 "por la cual se impone una sanción por incumplimiento de una orden" este despacho resolvió Imponer a la sociedad CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S., identificada con NIT. 900.808.039-0 multa de NOVENTA Y OCHO MIL PESOS (\$98.000)

RESOLUCIÓN No. 291 DEL 25 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

M/CTE, que indexados a la fecha corresponde a DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$18.943.826) M/CTE.,

Que, contra la Resolución No. 1111 del 19 de julio de 2023 “*por la cual se impone una sanción por incumplimiento de una orden*” no se interpuso recurso alguno quedando así debidamente ejecutoriada el diecisiete (17) de noviembre de 2023.

Que, en cumplimiento de las funciones de seguimiento, este Despacho a través de radicados 2-2025-11024, 2-2025-11027 y 2-2025-11031 del 10 de marzo de 2025 este despacho informa a las partes, de la visita de carácter técnico que se llevará a cabo en el inmueble objeto de la queja, el día 20 de marzo de 2025.

Que, de la visita de carácter técnico a la cual no asistió la sociedad enajenadora se desprende el Informe de verificación de Hechos No. 25-234 del 25 de junio de 2025 que encontró que algunos hechos aún persisten.

Que, este despacho a través de radicados 2-2025-39245 y 2-2025-39246 del 18 de julio de 2025 este despacho dio a las partes traslado del Informe de verificación de Hechos No. 25-234 del 25 de junio de 2025 para que se manifiesten sobre el mismo.

En razón a lo aquí expuesto, este Despacho procederá a determinar si resulta procedente la imposición de multas sucesivas ante la carencia de acreditación del cumplimiento de las órdenes de hacer impuestas mediante Resolución No. 352 del 28 de agosto de 2020, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

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

Bajo este entendido, el artículo 111 del Decreto 653 de 2025 establece que los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces; motivo por el cual, en ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante Resolución No.57 del 24 de febrero de 2021 “*Por la cual se impone una sanción y se imparte*

RESOLUCIÓN No. 291 DEL 25 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

una orden", a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, cual debía ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de esta.

Ahora bien, el artículo 126 del Decreto 653 de 2025 señala que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda, y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantará el SEGUIMIENTO A LA ORDEN para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

Visto lo anterior, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a las personas o entidades que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968.

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de los elementos probatorios recaudados por esta Dirección, sobre los hechos objeto de las órdenes hacer referentes a la Resolución No. 57 del 24 de febrero de 2021, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden".

ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, contaba con un término de seis (6) en, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 409 de la torre 8 del proyecto de vivienda EDIFICIO CAPITAL BERNA II - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Así mismo, se tiene que la sociedad enajenadora tenía un plazo de 10 días, siguientes al cumplimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, 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. 57 del 24 de febrero de 2021.

Revisado el material probatorio allegado y lo mencionado por las partes intervinientes, se evidencia que se realizaron algunas obras, no obstante, las mismas no fueron suficientes para subsanar los hechos objeto de la orden de hacer.

Lo anterior encuentra sustento en el Informe de Verificación de Hechos No.25-234 del 25 de junio de 2025, que evidenció los siguientes:

RESOLUCIÓN No. 291 DEL 25 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”

“HALLAZGOS

CUBIERTA.

Durante la visita técnica se procedió a realizar el recorrido por la terraza-cubierta y se observó que el hecho relacionado en el informe de verificación N° 19-042 del 25 de enero de 2019

correspondiente a la cubierta a la fecha no ha sido subsanado por el enajenador ni por la copropiedad. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho PERSISTE.

TANQUES AGUA POTABLE CON AGUA AMARILLA

En el recorrido hecho a las zonas comunes, se pudo observar que este hecho fue subsanado y según información del administrador, las reparaciones al tanque fueron realizadas por la copropiedad. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho NO PERSISTE.

PARQUEADERO VISITANTES

Durante el recorrido a las zonas comunes en el primer piso se pudo constatar y según información del administrador, no existe parqueadero de visitantes ni espacio para poder subsanar este desmejoramiento. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho PERSISTE.

ADOQUINADO PARQUEADERO

Durante el recorrido hecho a las zonas comunes del primer piso, se pudo observar que el adoquinado en la zona de parqueaderos no ha tenido ninguna intervención y el hecho a la fecha no ha sido subsanado. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho PERSISTE.

PUERTA VEHICULAR

Se pudo observar y por información del administrador, la puerta de acceso vehicular se encuentra funcionando en debida forma, ya que este hecho fue subsanado por la copropiedad. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho NO PERSISTE.

MUEBLE RECEPCIÓN Y ENTREGA DOCUMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

En el recorrido a las zonas comunes del primer piso, se pudo observar que el mueble (casillero) se encuentra instalado en la recepción del edificio y por información del administrador, este mueble fue suministrado e instalado por la copropiedad, de igual forma los documentos de la copropiedad incluidos planos, certificaciones, manuales técnicos de mantenimiento y en general toda la documentación fue adquirida y

RESOLUCIÓN No. 291 DEL 25 DE MARZO DE 2026

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

suministrada por la copropiedad. Por lo tanto, se puede determinar que estos hechos NO PERSISTEN.”

Del anterior, informe se evidencia que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a la orden de hacer, sino por el contrario ha sido la parte quejosa quien se ha visto en la necesidad de reparar las deficiencias constructivas. Por eso es claro que se evidencia que no se realizaron obras para subsanar los hechos objeto de la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 57 del 24 de febrero de 2021.

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 Dirección evidenciar o probar la subsanación de los hechos objeto de las órdenes de hacer de oficio, sino que, por el contrario, a la sancionada le corresponde allegar las pruebas que demuestren el cumplimiento de su obligación, tal y como lo establece el artículo tercero de la Resolución No. 57 del 24 de febrero de 2021, 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

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 6 de 12

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



Certificate No.
LAT - 1018



RESOLUCIÓN No. 291 DEL 25 DE MARZO DE 2026

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

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 112 del Decreto Distrital 653 de 2025. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Dirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. En el presente caso se determinó que las afectaciones son de carácter grave, como se evidencia en el artículo segundo de la Resolución No. 57 del 24 de febrero de 2021.

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

Así las cosas, el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 establece que, en la determinación de la gravedad de la falta y el rigor de la sanción se han de considerar los criterios expresamente previstos allí.

Bajo las anteriores consideraciones, una vez evaluada la conducta objeto de reproche desde sus diferentes dimensiones y teniendo en cuenta los criterios normativos señalados, a los cuales se encuentra sujeta la discrecionalidad de la administración, esta Dirección iniciará la definición de la sanción que resulte necesario imponer, frente a la conducta desplegada por parte de la sociedad enajenadora investigada a saber:

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

En este caso se evidencia que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a las órdenes de hacer, aun cuando es de su conocimiento que contaba con el término de seis

RESOLUCIÓN No. 291 DEL 25 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

(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, 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. 57 del 24 de febrero de 2021.

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 CONSTRUCTORA BALLESTEROS 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, se evidencia que la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, ha sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos (y se encuentran ejecutoriadas) como la Resolución No. 57 del 24 de febrero de 2021, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden" y la Resolución No. 1111 del 19 de julio de 2023 "por la cual se impone una multa por incumplimiento de 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 CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, incurriera en alguna conducta que implica resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS 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 CONSTRUCTORA BALLESTEROS 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

RESOLUCIÓN No. 291 DEL 25 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

demuestre actividades encaminadas a la subsanación de los hechos establecidos en la Resolución No. 57 del 24 de febrero de 2021.

Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa de seguimiento se evidencia que la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, ha incumplido la orden de hacer impuesta en la Resolución No.57 del 24 de febrero de 2021, 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 contenida en la Resolución No.57 del 24 de febrero de 2021, razón por la cual, este criterio no resulta aplicable en la presente instancia.

7. Indexación de la multa a imponer

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 291 DEL 25 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

Estado, y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat¹.

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 155,73}{(IPC-I) 0,69} = \$112.847.826$$

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$2.256.957) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M/CTE, que corresponden a CIENTO DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$112.847.826) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el "cumplimiento de la legalidad", la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el "reproche recae sobre la mera conducta", o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma²; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa de seguimiento, al no haberse acogido al cumplimiento de las órdenes de hacer y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Dirección impondrá sanción por valor de CIENTO CUARENTA Y SIETE

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)

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

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 10 de 12

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



RESOLUCIÓN No. 291 DEL 25 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$147.375) M/CTE, debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$147.375 \frac{(IPC-F) 155.73}{(IPC-I) 0,69} = \$33.261.897$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.558.927-2, por incumplimiento de la orden de hacer ya mencionada será de TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$33.261.897) M/CTE, sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas nuevas multas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Declárese cumplido el hecho denominado: "**2. TANQUES AGUA POTABLE CON AGUA AMARILLA, 11. PUERTA VEHICULAR., 12 Y 13. MUEBLE RECEPCIÓN Y ENTREGA DOCUMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL.**" impuesto en el artículo segundo de la Resolución No. 57 del 24 de febrero de 2021, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, identificada con el NIT. 900.808.039-0, de conformidad con lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No.25-234 del 25 de junio de 2025.

ARTÍCULO SEGUNDO: IMPONER a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, identificada con el NIT. 900.808.039-0 multa de CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$147.375) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a la suma de TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$33.261.897) M/CTE, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio a que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a las órdenes emitidas por esta Dirección en la Resolución No. 57 del 24 de febrero de 2021, "*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 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

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 11 de 12

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



Certificaste No.
LAT - 1018



PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 291 DEL 25 DE MARZO DE 2026

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

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 remitario.

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 al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, identificada con el NIT. 900.808.039-0 para lo cual deberá enviarse citación para notificación a la dirección electrónica oballesteros@construtoraballesteros.com o en su defecto, de conformidad con las normas previstas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de esta Resolución al administrador del proyecto de vivienda EDIFICIO CAPITAL BERNA II - PROPIEDAD HORIZONTAL, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la Carrera 12 B # 8 - 44 Sur de Bogotá; 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.



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Daniel Santiago Cristiano González - Abogado Contratista - DICV
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán - Abogado Contratista - DICV

Secretaría Distrital del Hábitat
Página 12 de 12
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

