

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

**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, 078 de 1987, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

La Subdirección hoy 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 lo dispuesto en el parágrafo único del artículo 1 del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja No. **1-2023-3608 del 27 de enero de 2023**, presentada por **CONSTANZA ZAMUDIO SOSSA**, propietaria del apartamento 204, con ocasión a presuntas deficiencias constructivas presentadas en el **área común** del proyecto de vivienda **RESERVA DE MODELIA**, ubicado en la **calle 23 G # 74 A-50** de Bogotá D.C., contra la sociedad enajenadora **GRUPO JUFESAN SAS EN LIQUIDACION.**, identificada con NIT **901.123.236-8**, representada legalmente el liquidador **JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ** (o quien haga sus veces) actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2023-3608-1**.

Una vez surtidas las actuaciones pertinentes, este Despacho expidió la Resolución No. **1694 del 19 de diciembre de 2025**, mediante la cual, resolvió en el artículo primero imponer a la sociedad enajenadora **GRUPO JUFESAN SAS EN LIQUIDACION.**, identificada con NIT **901.123.236-8**, representada legalmente el liquidador **JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ** (o quien haga sus veces), multa por valor de **SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS (\$61.200) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma **DE TRECE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$13.460.452) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la Resolución.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56 y en el numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), el 23 de enero de 2026 se notificó electrónicamente a la sociedad enajenadora la Resolución No. 1694 del 19 de diciembre de 2025, tal como consta en el “Acta de Envío y Entrega de Mensaje de Datos” expedida por la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A.S., según I.D. 279540.

Asimismo, el acto administrativo fue notificado al propietario del apartamento 204 del referido proyecto de vivienda, en su calidad de quejoso, mediante correo electrónico enviado el 23 de enero de 2026, según ID, mensaje 279541.

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

"Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación"

De igual manera, el acto administrativo fue notificado al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda en cuestión el 13 de febrero de 2026, conforme consta en el radicado No. 2-2026-8422 del 11 de febrero de 2026.

Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante el radicado No. **1-2026-5192 del 06 de febrero de 2026**, el representante legal de la sociedad enajenadora interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. **1694 del 19 de diciembre de 2025**.

Que, siguiendo con el asunto, se procede a resolver la reposición presentada contra la Resolución No. **1694 del 19 de diciembre de 2025**, previo lo siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el artículo 74 del CPACA dispone que procede ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque y, en lo que respecta al recurso de apelación, lo establece ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

A su turno, el artículo 27 del Decreto Distrital 653 de 2025 " *Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Hábitat*" señala que corresponde a este Despacho:

*"(...) 2. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, **resolver recursos**, entre otras" (Negrillas por fuera del texto original).*

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. **1694 del 19 de diciembre de 2025**.

2. Procedencia

En lo que respecta a los recursos que, por regla general, proceden contra los actos administrativos definitivos, el artículo 74 del CPACA establece que:

"(...)"

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los ministros, directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

3. El de queja, cuando se rechace el de apelación. (...) (Negrillas y subrayas por fuera del texto original).

Ahora bien, responden a la categoría de “actos definitivos”, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del CPACA, aquellos que “(...) decidan directa o indirectamente el fondo del asunto o hagan imposible continuar la actuación”.

Con fundamento en la referida norma, se tiene que la Resolución No. **1694 del 19 de diciembre de 2025**, se constituye en acto administrativo definitivo, en tanto, decide directamente y de fondo la investigación adelantada a través de la imposición de una multa y de una orden de hacer a la sociedad enajenadora.

En línea con estas disposiciones normativas, en el artículo noveno de la parte resolutive de la referida resolución, se advirtió que contra la misma procedía el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de vivienda, recurso respecto de los cuales hace uso la enajenadora.

3. Requisitos de los recursos

El artículo 76 del CPACA prevé que “(...) Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez. (...)”.

Por su parte, el artículo 77 *Ibidem* señala los requisitos de los recursos indicando que se interpondrán por escrito y no requieren de presentación personal si quien los presenta ha sido reconocido en la actuación y podrán presentarse por medios electrónicos. Además, deberán

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

reunir los siguientes requisitos: (1) Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido; (2) Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad; (3) Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer; (4) Indicar el nombre y la dirección de la recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

Adicionalmente, el artículo 79 *Ídem* establece que el recurso de reposición deberá resolverse de plano, a no ser que al interponerlo se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio.

Seguidamente, según el artículo 80 del CPACA deberá proferirse la decisión motivada que resuelva el recurso respecto de todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas y las que surjan con motivo de este.

Sobre esta base, se procede a revisar el recurso de reposición que nos ocupa, como se pasa a indicar:

1. La Resolución No. 1694 del 19 de diciembre de 2025, fue notificada electrónicamente a la sociedad enajenadora el **23 de enero de 2026**, conforme se evidencia en el “Acta de envío y Entrega de mensaje de datos” de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S. con Id mensaje 279540, por lo cual el término para recurrir comenzó a correr el **26 de enero de 2026 y venció el 6 de febrero de 2026**. Mediante el radicado No. 1-2026-51292 del 06 de febrero de 2026, el representante legal de la sociedad enajenadora interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No.1694 del 19 de diciembre de 2025.
2. El recurrente incluyó en el recurso de reposición la sustentación de los motivos de inconformidad contra el acto recurrido.
3. Se evidencia que el recurrente aportó pruebas documentales con el escrito del recurso
4. Indicó el nombre y dirección a efectos de recibir notificaciones.

Así las cosas, este Despacho encuentra que el recurso de reposición reúne los requisitos legales necesarios para su interposición, de manera que, procede a decidirlo como en derecho corresponde.

Como se indicó en precedencia, el recurrente anexo al escrito del recurso las siguientes pruebas documentales:

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

4. Admisibilidad y decreto de pruebas

4.1. Contrato de transacción

Se allegó documento denominado Contrato de Transacción suscrito el 20 de mayo de 2025 entre el Edificio Reservas de Modelia P.H. y Grupo Jufesan S.A.S., mediante el cual las partes acordaron, entre otros aspectos, la ejecución de obras relacionadas con el sistema hidráulico, específicamente el mejoramiento de la presión del agua, así como la redacción, aprobación y suscripción de una escritura de aclaración y reforma al reglamento de propiedad horizontal.

No obstante, respecto del hecho denominado **“1. Agrietamiento de la placa de los tanques”**, el Informe de Verificación de Hechos No. 23-327 del 24 de julio de 2023 determinó que se evidenció dificultad para acceder a la cubierta, debido a que la escalera de gato iniciaba a más de dos (2) metros del piso. Asimismo, se observó la existencia de dieciséis (16) tanques de 250 litros, algunos ubicados sobre poyos de concreto y otros directamente sobre la placa de concreto. Esta última presentaba empozamiento de agua susceptible de generar filtraciones, material impermeabilizante discontinuo, sifones sin rejilla tipo cúpula y fisuras inferiores a tres (3) milímetros de espesor.

De igual manera, frente al hecho denominado **“5. Modificación de la licencia de construcción por cambio de dos (2) parqueaderos por locales”**, no se evidencia la aportación de los documentos técnicos, certificados de equipos o planos correspondientes, tales como los relacionados con las redes eléctricas, hidrosanitarias, estructurales y arquitectónicas, que permitan acreditar la subsanación del hecho investigado.

Por consiguiente, el documento aportado no resulta suficiente para demostrar la corrección de las deficiencias constructivas objeto de la presente actuación administrativa.

4.2. Soportes de corrección del piso

Se observa documento denominado Acta de Garantías de Áreas Comunes del Edificio Reservas de Modelia P.H., de fecha 9 de febrero de 2024, suscrita por quienes en ella intervinieron. En el numeral 5, relativo a las actividades ejecutadas, se registran las siguientes labores:

- a) Levantamiento de baldosas sueltas por asentamiento del edificio.
- b) Enchape y pegado de baldosas afectadas.
- c) Reemboquillado del enchape en el área afectada.
- d) Lavado y limpieza del área intervenida.
- e) Retiro de escombros.

Asimismo, el acta indica que las actividades fueron recibidas a satisfacción por parte de la administradora del proyecto de vivienda.

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

En consecuencia, para este Despacho resulta acreditado que el hecho denominado **“2. Fisura en primer piso”**, calificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-327 del 24 de julio de 2023 como una deficiencia constructiva, fue efectivamente subsanado por la sociedad enajenadora.

Por lo anterior, en la parte resolutive de la presente decisión se procederá a modificar lo correspondiente a dicho hecho.

4.3. Escritura Pública No. 2731 de 2025

Se aportó copia de la Escritura Pública No. 2731, otorgada el 18 de diciembre de 2025 en la Notaría Cincuenta y Cinco (55) del Círculo de Bogotá, mediante la cual se protocolizó una aclaración y reforma al reglamento de propiedad horizontal del Edificio Reservas de Modelia.

No obstante, dicho documento no resulta pertinente para desvirtuar los hechos objeto de investigación administrativa, toda vez que no acredita que las deficiencias constructivas investigadas hayan sido corregidas o subsanadas en su totalidad.

4.4. Constancia de radicación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Obra en el expediente documento correspondiente al registro de la Escritura Pública No. 2731 de 2025 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Sin embargo, dicho documento únicamente acredita la protocolización e inscripción del instrumento público referido, sin que permita establecer la subsanación total de los hechos que dieron origen a la presente actuación administrativa.

4.5. Actas de entrega y recibo de las obras objeto de transacción

Se allegaron diversas actas denominadas Estado Actual Inmuebles de Vivienda – Obras Hidráulicas, Edificio Reservas de Modelia, correspondientes a los apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 301, 302, 303, 304, 305, 401, 402, 403, 404 y 405, así como al Local 1 y a las zonas comunes, con fecha 4 de diciembre de 2025.

No obstante, la presente actuación administrativa versa específicamente sobre deficiencias identificadas en bienes comunes, particularmente respecto de los hechos denominados **“1. Agrietamiento de la placa de los tanques” y “5. Modificación de la licencia de construcción por cambio de dos (2) parqueaderos por locales”**.

En relación con el primer hecho, el Informe de Verificación de Hechos No. 23-327 del 24 de julio de 2023 evidenció la existencia de empozamientos de agua, discontinuidad en el sistema de impermeabilización, sifones sin rejilla tipo cúpula y fisuras en la placa de concreto de la cubierta.

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

Por su parte, respecto del segundo hecho, no se observa la aportación de documentación técnica, planos, memorias, certificados o soportes relacionados con las redes eléctricas, hidrosanitarias, estructurales y arquitectónicas que permitan acreditar la corrección de la situación investigada.

En consecuencia, las actas allegadas se refieren principalmente a intervenciones efectuadas en inmuebles de carácter privado y a obras hidráulicas específicas, sin que de su contenido pueda inferirse la subsanación de las deficiencias constructivas identificadas en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-327 del 24 de julio de 2023.

Por lo tanto, dichos documentos carecen de la entidad probatoria necesaria para desvirtuar los hallazgos que dieron origen a la sanción impuesta.

5. Argumentos de la recurrente y análisis del caso concreto

A continuación, se analizarán los argumentos con base en los cuales el recurrente fundamenta sus inconformidades y/o reparos contra el acto recurrido, a fin de emitir un pronunciamiento de fondo respecto de sus pretensiones de revocar la resolución.

5.1. Indebida valoración probatoria y desconocimiento de hechos superados: el recurrente manifiesta su inconformismo en el sentido que indica que esta Dirección no tuvo en cuenta el material probatorio aportado a fin de corroborar lo allí estipulado esto en relación con el hecho denominado **“2. Fisura en primer piso”**, el cual se logra evidenciar se encuentra subsanado por la parte de la investigada, razón por la cual el pronunciamiento será en la parte resolutive en el sentido de modificar lo que respecta a este hecho, por cuanto se logró probar la subsanación del mismo.

5.2. Falsa motivación por desconocimiento del Contrato de Transacción y de la realidad fáctica vigente.

Atendiendo a lo expuesto, este Despacho considera pertinente efectuar algunas precisiones respecto del documento suscrito de mutuo acuerdo entre la sociedad enajenadora y la representante legal de la copropiedad, denominado contrato de transacción, mediante el cual las partes acordaron la ejecución de obras relacionadas con el sistema hidráulico, específicamente el mejoramiento de la presión del agua, así como la redacción, aprobación y suscripción de una escritura de aclaración y reforma al reglamento de propiedad horizontal, con el propósito de atender algunas de las situaciones identificadas en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-327 del 24 de julio de 2023.

No obstante, del análisis integral de dicho documento se evidencia que este no acredita la subsanación de la totalidad de los hechos objeto de investigación administrativa. En efecto, respecto del hecho denominado **“1. Agrietamiento de la placa de los tanques”**, el Informe de Verificación de Hechos No. 23-327 del 24 de julio de 2023 determinó que existían deficiencias asociadas a la cubierta donde se encontraban ubicados los tanques de almacenamiento de agua,

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

tales como empozamientos susceptibles de generar filtraciones, discontinuidad del material impermeabilizante, sifones sin rejilla tipo cúpula y fisuras inferiores a tres (3) milímetros de espesor. Tales circunstancias no se encuentran acreditadas como corregidas mediante el acuerdo transaccional aportado.

De igual manera, respecto del hecho denominado **“5. Modificación de la licencia de construcción por cambio de dos (2) parqueaderos por locales”**, no obra dentro del expediente prueba alguna que permita establecer la entrega de los documentos técnicos, certificados de equipos, memorias o planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias, estructurales y arquitectónicas, elementos que resultarían necesarios para acreditar la subsanación de la irregularidad investigada.

En consecuencia, no se encuentra demostrado que los hechos anteriormente descritos hayan sido corregidos por la sociedad enajenadora.

Sobre el particular, debe reiterar esta instancia que, dentro del ordenamiento jurídico colombiano, es necesario distinguir entre las normas dispositivas o supletorias, cuya aplicación depende de la voluntad de los particulares, y aquellas normas de orden público cuyo cumplimiento resulta obligatorio e indisponible para sus destinatarios.

Las normas de orden público producen efectos jurídicos inmediatos y limitan la autonomía privada, en la medida en que protegen intereses generales de la sociedad y garantizan la efectividad de derechos constitucionalmente relevantes. En materia urbanística y de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, el Legislador ha establecido un conjunto de obligaciones encaminadas a garantizar la seguridad de las edificaciones, la calidad constructiva y la efectividad del derecho fundamental a la vivienda digna.

En este sentido, la doctrina ha señalado que el orden público implica la prevalencia de intereses superiores de la colectividad sobre la voluntad individual de los particulares. Así, Rodrigo Noguera Laborde sostuvo:

“Orden público traduce la prevalencia o primado del interés tutelado por la regla, lo que implica la exigencia irrefragable de su cumplimiento, independientemente de las intenciones o deseos de las partes contratantes o de los individuos a los que se dirigen. Normas de orden público son, pues, las que se refieren a cuestiones fundamentales de la sociedad, y que, por lo mismo, deben siempre cumplirse, sean cuales fueren las intenciones o las voluntades de los individuos”.

Bajo esta perspectiva, las disposiciones contenidas en la Ley 66 de 1968 y demás normas que regulan las actividades de construcción y enajenación de vivienda constituyen normas de orden público, inspiradas en la protección del interés general y del derecho a la vivienda digna, razón por la cual su cumplimiento no depende de acuerdos privados celebrados entre particulares.

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

Por tal motivo, aun cuando las partes hayan suscrito un contrato de transacción, dicho negocio jurídico no tiene la virtualidad de extinguir, modificar o sustituir las obligaciones legales cuyo cumplimiento es exigido por la autoridad administrativa en ejercicio de sus funciones de inspección, vigilancia y control. Tampoco puede afectar la potestad sancionatoria de la Administración, la cual es irrenunciable e indelegable, ni impedir la verificación objetiva de los hechos que dieron origen a la investigación.

En consecuencia, la infracción administrativa no constituye un conflicto privado susceptible de ser resuelto exclusivamente mediante mecanismos convencionales de arreglo entre particulares, sino la posible vulneración de normas de orden público cuya observancia corresponde verificar a la autoridad competente.

Así las cosas, el contrato de transacción aportado únicamente puede ser valorado como un elemento probatorio adicional dentro del expediente; sin embargo, por sí solo no demuestra la subsanación integral de los hechos investigados ni desvirtúa los hallazgos consignados en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-327 del 24 de julio de 2023.

En ese orden de ideas, el documento allegado no es suficiente para desvirtuar los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentaron la Resolución No. 1694 del 19 de diciembre de 2025, ni permite concluir que la Administración hubiese incurrido en falsa motivación.

Lo anterior, por cuanto los hechos que sirvieron de fundamento a la decisión sancionatoria fueron debidamente verificados dentro de la actuación administrativa, valorados conforme al material probatorio obrante en el expediente y analizados a la luz de las normas aplicables al régimen de enajenación de vivienda, sin que el recurrente hubiese aportado prueba idónea que desvirtúe tales conclusiones o que acredite la subsanación efectiva de las irregularidades objeto de investigación.

Ahora bien, tampoco resulta procedente el cargo de falsa motivación formulado por el recurrente, toda vez que no se configura ninguno de los supuestos que la jurisprudencia y la doctrina han identificado como constitutivos de dicho vicio de legalidad.

En efecto, la falsa motivación se presenta cuando la Administración fundamenta su decisión en hechos inexistentes o erróneamente apreciados, omite valorar pruebas determinantes para la decisión o sustenta el acto administrativo en circunstancias fácticas que no corresponden a la realidad acreditada dentro del expediente.

En el presente caso, se observa que la Resolución No. 1694 del 19 de diciembre de 2025 se sustentó en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-327 del 24 de julio de 2023, en las pruebas legal y oportunamente recaudadas dentro de la actuación administrativa y en la ausencia

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

de elementos técnicos idóneos que permitieran acreditar la subsanación integral de los hechos investigados.

Asimismo, se advierte que la Administración en ningún momento desconoció la existencia del contrato de transacción allegado por el recurrente. Por el contrario, dicho documento fue incorporado al expediente, analizado y valorado de manera expresa dentro de la actuación administrativa. Sin embargo, de su contenido no fue posible concluir que las deficiencias constructivas objeto de investigación hubiesen sido efectivamente corregidas, ni que los hallazgos técnicos consignados en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-327 del 24 de julio de 2023 hubiesen desaparecido o perdido validez.

En ese sentido, el contrato de transacción únicamente da cuenta de la existencia de acuerdos celebrados entre la sociedad enajenadora y la copropiedad respecto de determinadas actuaciones y compromisos; no obstante, no constituye prueba suficiente de la subsanación efectiva de las irregularidades que dieron origen a la actuación administrativa, particularmente frente a los hechos relacionados con el **“1. Agrietamiento de la placa de los tanques”, “5. Modificación de la licencia de construcción por cambio de dos (2) parqueaderos por locales”**.

Por lo anterior, la inconformidad del recurrente frente a la valoración probatoria efectuada por la Administración no es suficiente para estructurar el vicio de falsa motivación. En efecto, una diferencia de criterio respecto de la apreciación de las pruebas no implica, por sí misma, que el acto administrativo se encuentre falsamente motivado, máxime cuando las pruebas aportadas fueron objeto de análisis y valoración por parte de la autoridad administrativa.

En consecuencia, este Despacho concluye que no se configura el vicio de falsa motivación alegado por el recurrente, toda vez que los fundamentos fácticos y jurídicos que sirvieron de sustento a la Resolución No. 1694 del 19 de diciembre de 2025 corresponden a hechos debidamente acreditados dentro del expediente y fueron valorados conforme a las reglas de la sana crítica y a las disposiciones que regulan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Por consiguiente, los argumentos expuestos por el recurrente no desvirtúan la legalidad, validez ni fuerza ejecutoria del acto administrativo recurrido, razón por la cual los fundamentos de hecho y de derecho que dieron lugar a la imposición de la sanción permanecen incólumes.

5.4. Extralimitación de funciones y sanción por hecho no actuales y 5.5. Indebida aplicación de la carga de la prueba y negación probatoria, violación del debido proceso.

En relación con los argumentos del recurrente asociados al acuerdo de transacción suscrito entre la sociedad enajenadora y la copropiedad, este Despacho se abstendrá de efectuar un

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

pronunciamiento adicional, toda vez que dicho asunto fue analizado y resuelto en los apartados precedentes de la presente decisión.

Ahora bien, el recurrente sostiene que la Resolución No. 1694 del 19 de diciembre de 2025 fue proferida con fundamento en hechos verificados en el año 2023, sin constatar su actualidad, circunstancia que, a su juicio, vulnera los principios de buena fe y razonabilidad.

Frente a dicho planteamiento, resulta pertinente señalar que el principio de buena fe, consagrado en el artículo 83 de la Constitución Política, establece una presunción a favor de los particulares en sus actuaciones ante las autoridades públicas. Sin embargo, tal principio no tiene carácter absoluto ni constituye una causal eximente del cumplimiento de obligaciones legales ni de la responsabilidad derivada de su incumplimiento.

Sobre el particular, tanto la Corte Constitucional como el Consejo de Estado han sostenido de manera reiterada que la buena fe orienta las actuaciones de los particulares y de la Administración, imponiendo deberes de lealtad, transparencia y confianza recíproca. No obstante, ello no implica que la sola invocación de dicho principio tenga la virtud de desvirtuar hechos objetivamente acreditados dentro de una actuación administrativa ni de relevar a los administrados del cumplimiento de las obligaciones que les impone el ordenamiento jurídico.

En consecuencia, esta Dirección precisa que en ningún momento ha cuestionado la buena fe de la sociedad enajenadora. Lo que se encuentra bajo análisis dentro de la presente actuación es el cumplimiento efectivo de las obligaciones legales y técnicas derivadas de la actividad de construcción y enajenación de vivienda, aspecto que debe acreditarse mediante elementos objetivos de prueba y no únicamente mediante manifestaciones de voluntad o acuerdos celebrados entre particulares.

De otra parte, tampoco encuentra este Despacho vulnerado el principio de razonabilidad por el hecho de que la decisión administrativa se haya fundamentado, entre otros elementos, en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-327 del 24 de julio de 2023. Lo anterior, por cuanto dicho informe constituye una prueba técnica válidamente incorporada al expediente y elaborada en ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control atribuidas a esta Entidad.

Adicionalmente, debe resaltarse que la actuación administrativa continuó su curso con posterioridad a la elaboración del referido informe, otorgándose a la sociedad investigada la oportunidad de ejercer plenamente sus derechos de defensa y contradicción, aportar pruebas, solicitar las que estimara pertinentes y demostrar la eventual subsanación de los hechos investigados. En consecuencia, la decisión sancionatoria no se sustentó exclusivamente en la fecha de realización de la visita técnica, sino en el análisis integral del material probatorio obrante en el expediente al momento de adoptarse la decisión de fondo.

Por otra parte, el recurrente afirma que resulta contradictorio negar determinadas pruebas y posteriormente sancionar por la ausencia de estas. Frente a este argumento, debe recordarse

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

que la carga de la prueba corresponde, en principio, a quien pretende derivar consecuencias jurídicas favorables de los hechos que afirma, conforme a lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso.

Asimismo, el artículo 40 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece que durante toda la actuación administrativa y hasta antes de proferirse la decisión de fondo, los interesados pueden aportar, solicitar y controvertir pruebas, constituyéndose ello en una facultad procesal cuyo ejercicio oportuno corresponde a cada una de las partes.

Bajo este entendido, si la sociedad investigada sostenía que las deficiencias constructivas identificadas por la Administración habían sido subsanadas, le correspondía aportar los elementos técnicos, documentales y probatorios idóneos para acreditar tal circunstancia. Lo anterior resulta especialmente relevante si se tiene en cuenta que, por su condición de constructor y enajenador, era quien se encontraba en mejor posición para demostrar la ejecución material de las obras correctivas tendientes a la subsanación de los hechos objeto de sanción.

En ese orden de ideas, no se observa una indebida distribución de la carga probatoria ni una vulneración al debido proceso. Por el contrario, la Administración valoró las pruebas aportadas por el recurrente y concluyó, de manera motivada, que estas no resultaban suficientes para acreditar la subsanación integral de las irregularidades objeto de investigación.

En efecto, las pruebas allegadas no permiten demostrar de manera objetiva, técnica y verificable que los hallazgos consignados en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-327 del 24 de julio de 2023 hubiesen sido corregidos en su totalidad. Por el contrario, persiste la ausencia de elementos probatorios idóneos que acrediten la ejecución material de las actividades requeridas para superar las deficiencias identificadas por la autoridad administrativa.

Por consiguiente, este Despacho concluye que no existió extralimitación de funciones, vulneración de los principios de buena fe o razonabilidad, indebida distribución de la carga de la prueba ni negación arbitraria de medios probatorios. En consecuencia, los argumentos expuestos por el recurrente carecen de la entidad suficiente para desvirtuar los fundamentos fácticos y jurídicos que sustentaron la Resolución No. 1694 del 19 de diciembre de 2025.

5.6. Falta de proporcionalidad en la graduación de la sanción

El recurrente manifiesta su desacuerdo con la multa impuesta y con la indexación de la misma, señalando entre otros que la administración no está facultada para imponer sanciones indexadas

Respecto a este punto, se indica que 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

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

(3) 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.

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.

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”.

Frente al planteamiento esgrimido por el recurrente referido a que la sanción impuesta es desproporcionada, verificados los argumentos expuestos en el acto administrativo sancionatorio, se puede establecer de manera diáfana cada uno de los factores que fueron tenidos en cuenta a la hora de valorar la cuantificación de la sanción a imponer.

Ahora bien, entiéndase que la proporcionalidad prevé presupuestos que ya se han analizado por parte del corte y que definen así:

“El concepto de proporcionalidad comprende tres conceptos parciales: la adecuación de los medios escogidos para la consecución del fin perseguido, la necesidad de la utilización de esos medios para el logro del fin (esto es, que no exista otro medio que pueda conducir al fin y que sacrifique en menor medida los principios constitucionales afectados por el uso de esos medios), y la proporcionalidad en sentido estricto entre medios y fin, es decir, que el principio satisfecho por el logro de este fin no sacrifique principios constitucionalmente más importantes”

De lo anterior, puede concluirse que frente al hecho de incumplir obligaciones adquiridas y previamente conocidas por el enajenador, la respuesta será que una vez verificada la omisión y demostrado que no existen elementos que permitan entrever que existe justificación para sustraerse de sus obligaciones, la consecuencia será la imposición de una sanción, la cual se encuentra prevista en el ordenamiento y que es consecuente con el incumplimiento de las obligaciones, razón por la que carece de fundamento el indicar que la graduación de la misma es

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

desproporcionada, ya que el análisis realizado en el acto administrativo, es claro y suficiente frente a la graduación de la multa a imponer.

Así las cosas, el monto de la sanción obedece a los criterios establecidos en el artículo 50 de la ley 1473 de 2011, y en todo momento respetando los límites de la sanción determinados en la ley 66 de 1968.

Respecto de la indexación de la sanción, se debe indicar en primer lugar que lo que se busca es actualizar una suma de dinero, pues la indexación es una figura que nace como una respuesta a un fenómeno económico derivado del proceso de depreciación de la moneda cuya finalidad última es conservar en el tiempo su poder adquisitivo, en aplicación de principios tales como el de equidad y de justicia.

Así las cosas, por ser aplicable al caso concreto, el Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, facultó a la administración a imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad. La multa antes descrita se indexa de conformidad con los principios constitucionales de justicia, equidad y prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, lo cual se sintetiza en que:

“...la aplicación de la indexación obedece a la existencia de un vacío normativo en las disposiciones sancionatorias de la Ley 66 de 1968 y sus decretos modificatorios²⁴, vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda digna²⁵, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco 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”. (Negrita y Subrayado nuestros).

Y se explica además en que:

“El proceso de actualización monetaria de la indexación no genera el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que reproduce exactamente el mismo valor pasado pero en términos presentes, situación que ha sido reiterada en diferentes pronunciamientos, algunos de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004²⁶.

El derecho no puede ser ajeno a esta realidad económica; por ello en nuestro país se ha abierto paso jurisprudencialmente la tesis de la indexación o corrección monetaria, tanto en el derecho civil, como en el derecho público, al punto que la Corte Constitucional ha llegado a

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

aceptar expresamente la viabilidad de indexar sanciones disciplinarias. 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.

En sentencia del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), el H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, Exp. Núm. 2006-00986-01, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirecto de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que las actualizaciones dinerarias de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se señala:

“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

*Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. **En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso.** Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*

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

Ahora bien, en cuanto a la indexación realizada por esta Subsecretaría, se emitió pronunciamiento por el Consejo de Estado mediante Sentencia del 30 de mayo de 2013:

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

“Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

“Procede la Sala a determinar si, tal como lo señala la entidad apelante, la Directiva núm. 001 de 11 de octubre de 2004, expedida por el Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (extinto DAMA) no viola el principio de legalidad de la sanción, contrario a lo estimado por el Tribunal de instancia.

Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, que ese no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales o sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad”.

De esta manera, la indexación corresponde a un procedimiento mediante el cual se traen a valor presente las sumas de dinero que, por la antigüedad de la norma y el lapso transcurrido desde su expedición, han perdido su poder adquisitivo.

De lo anterior se concluye que el hallazgo **“2. Fisura en primer piso”**, se encuentra superado, razón por la cual es pertinente reponer parcialmente la Resolución No. 1694 del 19 de diciembre de 2025, en lo referente a la multa y la orden de hacer en relación a este hallazgo, sin embargo, se encuentra que los hallazgos denominados **“1. Agrietamiento de la placa de los tanques (se evidenció dificultad para acceder a la cubierta, debido a que la escalera de gato iniciaba a más de dos (2) metros del piso. Asimismo, se observó la existencia de dieciséis (16) tanques de 250 litros, algunos ubicados sobre poyos de concreto y otros directamente sobre la placa de concreto. Esta última presentaba empozamiento de agua susceptible de generar filtraciones, material impermeabilizante discontinuo, sifones sin rejilla tipo cúpula y fisuras inferiores a tres (3) milímetros de espesor)”**, **“5. Modificación de la licencia de construcción por cambio de dos (2) parqueaderos por locales** (no se evidencia la aportación de los documentos técnicos,

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

"Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación"

certificados de equipos o planos correspondientes, tales como los relacionados con las redes eléctricas, hidrosanitarias, estructurales y arquitectónicas)", persisten porque no han sido atendidos por la sociedad enajenadora.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: REPONER PARCIALMENTE la Resolución No. 1694 del 19 de diciembre de 2025 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, dentro de la actuación administrativa adelantada contra la sociedad enajenadora **GRUPO JUFESAN SAS EN LIQUIDACION.**, identificada con NIT **901.123.236-8**, representada legalmente el liquidador **JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ** (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: REVOCAR los artículos PRIMERO y SEGUNDO, de la Resolución No. 1694 del 19 de diciembre de 2025 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* a la sociedad enajenadora **GRUPO JUFESAN SAS EN LIQUIDACION.**, identificada con NIT **901.123.236-8**, los cuales quedarán así:

"ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **GRUPO JUFESAN S.A.S (EN LIQUIDACION)**, identificada con NIT. **901.123.236-8**, representada legalmente por el liquidador **JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CINCUENTA Y TRES MIL CIEN (\$53.100) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **ONCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS PESOS (\$11.678.922) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **GRUPO JUFESAN S.A.S (EN LIQUIDACION)**, identificada con NIT. **901.123.236-8**, representada legalmente por el liquidador **JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **OCHO (8) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos: **"1. AGRETAMIENTO A LA PLACA DE LOS TANQUES", "5. MODIFICACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCION POR CAMBIO DE 2 PARQUEADEROS POR LOCALES."**, evidenciadas en área de zonas comunes del proyecto de vivienda **RESERVA DE MODELIA**, que constituyen deficiencias constructivas de carácter **GRAVE**, conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **23-327 del 24 de julio de 2023**. Lo anterior en el evento que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución."

RESOLUCIÓN No. 568 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

"Por la cual se incorpora una prueba, se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación"

ARTÍCULO TERCERO: CONCEDER el recurso de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat; en consecuencia, envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **GRUPO JUFESAN SAS EN LIQUIDACION.**, identificada con NIT **901.123.236-8**, representada legalmente el liquidador **JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ** (o quien haga sus veces), al correo electrónico notificaciones@ju-legal.com de acuerdo con la autorización dada en el RUES, consultado el 09 de junio de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **RESERVA DE MODELIA**, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la calle 23 G # 74 A-50, oficina de administración, de la ciudad de Bogotá o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los dieciséis (16) días del mes de junio de dos mil veintiséis (2026)



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyecto: Ana Cárdenas-contratista DICV ACT
Reviso: Luz Inés Sandoval E-contratista DICV

