

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 17 DE ABRIL 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 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor CESAR AUGUSTO CUELLAR CAICEDO, en calidad de propietario del apartamento 401 del EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO, ubicado en la CARRERA 65 # 97-40, de esta ciudad, en ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las zonas comunes de dicho proyecto, en contra de la sociedad enajenadora GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT. 900.485.708-1, representada legalmente por la señora ELIANA MARIA MONTOYA RESTREPO (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-10707.

Que, una vez surtidas las actuaciones procesales pertinentes, esta Dirección, mediante Resolución No. 2639 del 28 de septiembre de 2022, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, multó a la sociedad GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S. - GANDESC S.A.S., identificada con NIT. 900.485.708-1, representada legalmente por la señora ELIANA MARIA MONTOYA RESTREPO (o quien haga sus veces), por valor de OCHENTA Y DOS MIL PESOS (\$82.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CATORCE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$14.292.957.00) M/CTE.

Que, en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución No. 2639 del 28 de septiembre de 2022, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, se estableció:

"ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S. - GANDESC S.A.S., identificada con Nit: 900.485.708-1, representada legalmente por la señora ELIANA MARIA MONTOYA RESTREPO (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberán realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO, consistentes en: "I. Fisuras y humedades en muros" en zonas*

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 17 DE ABRIL DE 2026

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

comunes, "2. Sifones tapados en la terraza". "3. Mal pendientado en piso de la terraza y baños zona BBQ", "4. No hay ganchos para mantenimiento de fachadas", "6. Filtraciones de agua en sótanos", "7. Tuberías mal instaladas" y "8. Cielo rasos y acabados bajo placa deficiente", ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el informe de Verificación de Hechos No. 21-472 del 24 de septiembre de 2021 (folio 71-77). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido subsanados de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S. - GANDESC S.A.S., identificada con Nit: 900.485.708-1, representada legalmente por la señora ELIANA MARIA MONTOYA RESTREPO (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 nueve del artículo segundo del decreto ley 078 de 1987.

Que, mediante radicado 1-2022-44766 del 28 de octubre de 2022 se interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No. 2639 del 28 de septiembre de 2022. Acto seguido, mediante Resolución No. 307 del 24 de abril de 2023 se resuelve recurso de reposición decidiendo:

"ARTÍCULO PRIMERO: Reponer parcialmente la Resolución No 2639 del 28 de septiembre de 2022, por la cual se impone una sanción y se imparte una orden a la sociedad enajenadora GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S.- GANDESC S.A.S identificada con Nit No. 900.485.708-1, representada legalmente por la señora ELIANA MARIA MONTOYA RESTREPO (o quien haga sus veces), modificando el artículo segundo el cual quedará así:

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S.- GANDESC S.A.S identificada con Nit No. 900.485.708-1, representada legalmente por la señora ELIANA MARIA MONTOYA RESTREPO (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS (6) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del citado acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual para lo

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 17 DE ABRIL DE 2026

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

cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO, consistentes en "1. Fisuras y humedades en muros" en zonas comunes, "2. Sifones tapados en terraza", "3. Mal pendientado en piso de la terraza y baños zona BBQ", "4. No hay anchos para mantenimiento de fachadas", "6. Filtraciones de agua en sótanos", "8. Cielo rasos y acabados bajo placa deficiente" ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No 21-472 del 24 de septiembre de 2021 (folio 71-77). Lo anterior en el entendido de que dichos hechos no han sido subsanados de forma total y definitiva al momento de expedición de la presente resolución".

Que, mediante Resolución No. 1208 del 25 de julio 2023 se resuelve recurso de apelación decidiendo, confirmar en todos y cada uno los apartes de la Resolución No. 307 del 24 de abril de 2023 que repuso parcialmente la Resolución 2639 del 28 de septiembre de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*

Que, mediante radicado 1-2023-33132 la sociedad enajenadora interpuso recurso de súplica contra la Resolución 307 del 24 de abril de 2023 y la Resolución 1208 del 25 de julio de 2023. Solicitud que fue resuelta a través del Auto No. 3112 del 02 de noviembre de 2023 *"por el cual se declara improcedente el recurso de súplica"*.

Acto seguido, la Resolución No. 2639 del 28 de septiembre de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, quedó debidamente ejecutoriada el treinta y uno (31) de agosto de 2023.

Que, mediante radicado 2-2024-28592 del 11 de junio de 2024 este despacho requirió a la parte quejosa, para que en un término de quince (15) días acrediten el cumplimiento de los hechos ordenados en la Resolución No. 2639 del 28 de septiembre de 2022.

Que, mediante radicado 1-2024-23728 del 20 de junio de 2024 la sociedad enajenadora allego escrito en que solicito que archivada definitivamente toda vez que la constructora ha realizado de manera inmediata y diligente todas las observaciones realizadas por la parte quejosa.

Que, mediante radicados 2-2025-10246, 1-2025-10249 y 2-2025-10250 de marzo de 2025 este despacho informa a las partes de la visita de carácter técnico que se llevará a cabo el día 14 de marzo de 2025 con el fin de verificar las obras ordenadas en la Resolución No. 2639 del 28 de septiembre de 2022. Que, de la visita de carácter técnico a la cual no asistió el enajenador se desprende el Informe de Verificación de hechos No. 25-098 2 del abril de 2025 que determino que todos los hechos PERSISTEN.

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 17 DE ABRIL DE 2026

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

Que, mediante radicado 2-2025-29632, 2-2025-30532 y 2-2025-30533 del 06 de junio de 2025 este despacho da traslado por un término de diez (10) días a las partes del Informe de Verificación de Hechos No. 25-098 del 02 de abril de 2025.

Que, mediante radicado 1-2025-33622 del 18 de junio de 2025 la sociedad enajenadora respondió al traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 25-098 del 02 de abril de 2025.

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.2639 del 28 de septiembre de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* que fue modificada parcialmente por la Resolución No. 307 del 24 de abril de 2023, 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.2639 del 28 de septiembre de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* que fue modificada parcialmente por la Resolución No. 307 del 24 de abril de 2023, a la sociedad enajenadora GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S., 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

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 4 de 14

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



PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 17 DE ABRIL DE 2026

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

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. 2639 del 28 de septiembre de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* que fue modificada parcialmente por la Resolución No. 307 del 24 de abril de 2023.

ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S., contaba con un término de seis (6) en, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO.

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. 2639 del 28 de septiembre de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* que fue modificada parcialmente por la Resolución No. 307 del 24 de abril de 2023.

En materia probatoria, se advierte que el despacho garantizó la contradicción y el debido proceso mediante la interposición del recurso de reposición y en subsidio apelación (radicado 1-2022-44766 del 28 de octubre de 2022), así como con las posteriores actuaciones de verificación técnica y traslado a las partes.

Del análisis del material probatorio, en especial del Informe de Verificación de Hechos Informe No. 25-098 de abril de 2025, se evidencia que:

"HALLAZGOS

1. Fisuras y humedades en muros

En la diligencia de verificación de hechos, en compañía de la nueva administradora delegada de la copropiedad la señora CAROLINA GONZALES, se da inicio al recorrido para inspeccionar las filtraciones y marcas de humedad en el muro del vacío interior de las zonas comunes de la terraza, evidenciando que estas deficiencias siguen presentándose debido que se observan dilataciones entre el muro y la periferia, permitiendo así el paso del agua al interior de la edificación cuando llueve.

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 17 DE ABRIL DE 2026

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

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 1. Fisuras y humedades en muros, este PERSISTE.

2. Sifones tapados en terraza

Continuando con el recorrido por la terraza para evaluar la posible sistematicidad de los hechos que motivan esta queja, se confirma que varios de los sifones instalados en la placa de la cubierta no cumplen con el objetivo de evacuar de manera adecuada las aguas lluvia, esto debido a que la placa de cubierta no cuenta con una correcta nivelación y causa el empozamiento del agua cuando llueve.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 2. Sifones tapados en terraza, este PERSISTE.

3. Mal pendientado en piso de la terraza y baños zona BBQ

Continuando con el recorrido por la terraza del edificio, se observan múltiples puntos en donde el tratamiento de las pendientes no permite un adecuado desagüe de las aguas lluvia, evidenciando un alto empozamiento en los diferentes espacios de la terraza.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 3. Mal pendientado en piso de la terraza y baños zona BBQ, este PERSISTE.

4. No hay ganchos para mantenimiento de fachadas

Se constata en el recorrido por la cubierta que el edificio no cuenta con ganchos de seguridad que permitan adelantar labores de mantenimiento preventivo y correctivo de las fachadas.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 4. No hay ganchos para mantenimiento de fachadas, este PERSISTE.

6. Filtraciones de agua en sótanos

En la diligencia de verificación de hechos, se confirman las causas que motivaron a interponer la queja por filtraciones y marcas de humedad en el sótano, evidenciando que las afectaciones son recurrentes y de alta complejidad, posiblemente en algunas zonas debido a la corrosión del acero estructural de los muros, ya que se observan marcas de corrosión en las fisuras y en otros de los puntos se evidencian

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 17 DE ABRIL DE 2026

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

marcas donde según testimonio del quejoso, se proyectan las tuberías de desagüe de aguas negras del edificio.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 6. Filtraciones de agua en sótanos, este PERSISTE.

7. Tuberías mal instaladas

Se constata en el recorrido por el sótano, que las tuberías descolgadas bajo la placa no cuentan con el distanciamiento adecuado y en algunos casos los métodos de fijación de los ganchos no son los adecuados, ya que se observó la utilización de tacos de madera y/o cartón.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 7. Tuberías mal instaladas, este PERSISTE.

8. Cielo rasos y acabados bajo placa deficientes

Se constata en el recorrido por el primer piso, que la placa de entrepiso no cuenta con el recubrimiento total en drywall, evidenciando secciones del vacío en donde se puede observar la placa sin su acabado.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 8. Cielo rasos y acabados bajo placa deficientes, este PERSISTE."

Del informe se desprende que las deficiencias constructivas objeto de la orden administrativa **persisten en el tiempo**, sin que el enajenador haya acreditado su corrección efectiva y definitiva. Por el contrario, los hallazgos técnicos dan cuenta de la continuidad de las afectaciones en las zonas comunes del proyecto, pese a las manifestaciones del enajenador sobre intervenciones realizadas.

Si bien en uno de los aspectos se evidenció una intervención parcial, en el conjunto de los hechos no obra prueba idónea que permita tener por cumplida la orden impartida en la Resolución No. 2639 del 28 de septiembre de 2022, modificada y confirmada en sede de recursos.

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,

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 7 de 14

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



PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 17 DE ABRIL DE 2026

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

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. 2639 del 28 de septiembre de 2022 Resolución No. 2639 del 28 de septiembre de 2022 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden" que fue modificada parcialmente por la Resolución No. 307 del 24 de abril de 2023, en concordancia con el artículo 167 del Código General del proceso, al señalar que les corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen:

"ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba."

En efecto, es obligación de la sociedad enajenadora informar a este Despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto de la sanción por las deficiencias constructivas, toda vez que la misma proviene de una orden impuesta; sin embargo, como se demostró en el expediente, a la fecha no obra prueba alguna que permita establecer que los hechos han sido superados de manera definitiva, o que el quejoso o interesado han impedido la realización de las obras ordenadas, pese a que ha contado con el término suficiente para ello, situación que conlleva a la imposición de multas, en los términos citados en párrafos anteriores.

Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 112 del Decreto Distrital 653 de 2025. Estas tres categorías

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 8 de 14

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



PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 17 DE ABRIL DE 2026

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

modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta 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. 2639 del 28 de septiembre de 2022.

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 (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. 2639 del 28 de septiembre de 2022.

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 GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S., 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.

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 17 DE ABRIL DE 2026

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

Reincidencia: Consultado el expediente, se evidencia que la sociedad enajenadora GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S., no ha sido objeto de multas sucesivas por estos mismos hechos.

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 GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S., 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 GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S., 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 GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S., no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes, en tanto no allegó prueba que demuestre actividades encaminadas a la subsanación de los hechos establecidos en la Resolución No. 2639 del 28 de septiembre de 2022.

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 GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S., ha incumplido la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 2639 del 28 de septiembre de 2022, 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. 2639 del 28 de septiembre de 2022, razón por la cual, este criterio no resulta aplicable en la presente instancia.

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 17 DE ABRIL DE 2026

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

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 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. 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,

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)

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 11 de 14

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



PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 17 DE ABRIL DE 2026*"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"*

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 CUARENTA Y UN MIL PESOS (\$41.000) M/CTE, debiendo ser indexados según lo dicho y la fórmula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH) \$41.000 \frac{(IPC-F) 155.73}{(IPC-I) 0,69} = \$9.253.522$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer a la sociedad enajenadora GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT. 900.485.708-1, por incumplimiento de la orden de hacer ya mencionada será de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$9.253.522) M/CTE, sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas nuevas multas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

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. 352 DEL 17 DE ABRIL DE 2026

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

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad enajenadora GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT. 900.485.708-1 multa de CUARENTA Y UN MIL PESOS (\$41.000) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a la suma de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$9.253.522) 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.2639 del 28 de septiembre de 2022 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* que fue modificada parcialmente por la Resolución No. 307 del 24 de abril de 2023, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *"Formato de Conceptos Varios"* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que 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 remisorio.

ARTÍCULO TERCERO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT. 900.485.708-1 para lo cual deberá notificarse a la dirección de correo electrónico grupoandesgerencia@hotmail.com, de acuerdo con el radicado 1-2022-27322, o en su defecto, de conformidad con las normas previstas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de esta Resolución al administrador (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la Carrera 65 # 97 - 40 de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

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,

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 13 de 14

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



PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 352 DEL 17 DE ABRIL DE 2026

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

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 SEPTIMO: 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