



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

SECCION AREA DISTRICTAL DEL HABITAT  
AL RECTOR DE OFICINA DE HABITAT  
2-2026-37076  
Fecha: 2026-06-03 11:48:31  
Folios: 3  
Asunto: COMUNICACION AUTO 1153 DEL  
30/04/2026 EXPEDIENTE 1-2025-40945-1  
Distrito: EDIFICIO AVILA F.H  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: DIR.INVESTIGACIONES

Bogotá D.C.

Señor(a):

**Administrador(a), Representante Legal y/o quien haga sus veces**  
**Proyecto de vivienda EDIFICIO AVILA - PROPIEDAD HORIZONTAL**  
Calle 22 B # 44 – 05 – Oficina de Administración  
Bogotá D.C.

Referencia: Comunicación Auto No. 1153 del 30 de abril de 2026  
Expediente No: 1-2025-40945-1

Respetado(a) Señor(a):

Dando cumplimiento al artículo QUINTO del **Auto No. 1153 del 30 de abril de 2026**, “*Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa*”, remitimos copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que en lo sucesivo también podrá comunicarse y/o notificarse personalmente según corresponda, vía correo electrónico de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, para lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico [notificaciones@habitatbogota.gov.co](mailto:notificaciones@habitatbogota.gov.co) o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1º del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

**CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO**  
Subsecretario de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda

Elaboró: Tammy Rozenboim Matiz – Abogado Contratista *TM*  
Aprobó: Diego Felipe López – Abogado Contratista *DL*  
Anexo: 05 folios

Secretaría Distrital del Hábitat  
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13  
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64  
Teléfono: 601-3581600  
Código Postal: 110231  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificate No.  
LAT - 1018



Página 1 de 1

PG02-PL03 V2

*"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"*

**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, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO QUE**

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 asumió el conocimiento de la queja **1-2025-40945 del 31 de julio de 2025**, presentada por **SANDRA MUÑOZ AREVALO y VIOLETA TELLEZ LOZANO**, Administradora y presidenta del consejo de administración del proyecto de vivienda **EDIFICIO AVILA-PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la calle 22 B #44-05 en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de las personas naturales **JOSE URIEL AVILA CALDERON** identificado con **C.C. No. 79.293.486** y **ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ**, identificada con **C.C. No.52.183.493** con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las zonas comunes del proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-40945-1**.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que las referidas personas naturales son las responsables del proyecto de vivienda en cuestión y que les fue otorgado el registro de enajenación **2014180, 2019222**, respectivamente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025<sup>1</sup>, mediante comunicación con radicados No. **2-2025-48284, 2-2025-48287 del 22 de agosto de 2025**, se corrió traslado de la queja a los enajenadores para que, en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. A su vez, dicho traslado fue comunicado al administrador/a y/o representante legal del referido proyecto con el oficio **2-2025-48289** de ese mismo día, respectivamente.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que los enajenadores **ANA SILVIA MONTENEGRO y JOSE URIEL AVILA CALDERON**, emitieron respuesta a la queja mediante los radicados No. **1-2025-50933, 1-2025-50961 del 30 de septiembre de 2025** documento en los cuales se pronunciaron sobre los hechos y aportaron documentales.

<sup>1</sup> *"Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat".*

*"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"*

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-57899**, **2-2025-57903** del **22 de septiembre de 2025** le comunicó a los enajenadores, y al administrador y/o representante legal en su calidad de quejoso del referido proyecto de vivienda, respectivamente, que el **02 de octubre de 2025 a las 09:30 am**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **SANDRA MILENA MUÑOZ AREVALO** en calidad de administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda en mención y por parte de los enajenadores, no asistió persona alguna, tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **26-035 del 3 de marzo de 2026**, en el cual se concluyó:

**"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** 26 de noviembre de 2022

### **HALLAZGOS**

#### **1. FISURAS EN ELEMENTOS ESTRUCTURALES:**

*De acuerdo con la queja presentada, en la cual el solicitante informa sobre presuntas afectaciones en la estructura de la placa de los parqueaderos del edificio. se realizó una inspección en la zona señalada.*

*Durante el recorrido se evidenciaron fisuras en la placa de contrapiso del área correspondiente al semisótano. Asimismo, se observaron fisuras distribuidas a lo largo de la placa general en los parqueaderos 11, 12, 14 y 17, así como en las zonas de circulación.*

*No obstante, dichas fisuras leves son atribuibles a afectaciones propias de los acabados y no comprometen el comportamiento estructural de la placa ni la estabilidad de la estructura en general, toda vez que no se evidencian desplazamientos, asentamientos diferenciales, exposición de acero de refuerzo ni otras manifestaciones que indiquen daño estructural.*

*Es importante precisar que estas afectaciones son puntuales y no comprometen el comportamiento de la estructura.*

*Frente al Hecho anteriormente descrito, se cita:*

*Según el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) dice: "(...) CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*

*12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas*

*"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"*

*ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta: Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores.*

*Capítulo 3º. La Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario (1130) Artículo 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones."*

*Por lo anterior, se confirma la existencia de una deficiencia constructiva no atribuible a la falta de mantenimiento ni al uso inadecuado por parte de la copropiedad.*

*Dicha situación no afecta las condiciones estructurales de la edificación ni limita el uso normal de las áreas comunes, En consecuencia, el hecho se califica como una **AFECCIÓN LEVE**.*

## **2. NIVEL FREÁTICO:**

*De acuerdo con este hecho el cual se determina que existe una filtración en muro del sótano contiguo al parqueadero 14, 19 y depósito número 14.*

*De igual forma se evidencia humedad ocasionada por parte del desbordamiento de agua, esto asociado al alto nivel de las aguas freáticas ocasionadas por un deficiente manejo y conducción de estas. Estos desbordamientos no son atribuibles a falta de mantenimiento por parte de la copropiedad, sino que, por el contrario, son propias de la actividad de la construcción y su ocurrencia se atribuye a un inapropiado tratamiento para el manejo de aguas de nivel freático, que se debió prever tanto en la etapa de diseño como de construcción.*

*Al respecto se debe dar cumplimiento a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10.*

*Capítulo H.2, Referente a los estudios geotécnicos, disponen: e. De las recomendaciones para diseño, Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos.*

*Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título. f. De las recomendaciones para la protección de edificaciones y predios vecinos, Cuando la condiciones del terreno y el ingeniero encargado del estudio geotécnico lo estime necesario, se hará un capítulo que contenga: estimar los asentamientos ocasionales originados en descenso del nivel freático, así como sus efectos sobre las edificaciones vecinas, diseñar un sistema de soportes que garantice la estabilidad de las edificaciones o predios vecinos, estimar los asentamientos inducidos por el peso de la nueva edificación sobre las construcciones vecinas, calcular los asentamientos y deformaciones laterales producidos en obras vecinas a causa de las excavaciones, y cuando las deformaciones o asentamientos producidos por la excavación o por el descenso del nivel freático superen los límites permisibles deben tomarse las medidas preventivas adecuadas.*

*"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"*

*Por lo anterior se confirma la existencia de una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso del sótano, se califica como una **AFECTACION GRAVE**".*

En virtud de lo anterior, se tiene que, respecto de los hallazgos "**1. FISURAS EN ELEMENTOS ESTRUCTURALES**" y "**2. NIVEL FREÁTICO**", el citado informe de verificación de hechos los calificó como deficiencias constructivas **LEVE y GRAVE**, respectivamente, de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

### VALORACIÓN DEL DESPACHO

#### 1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993<sup>2</sup>, que prevé: "*12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda*", así mismo, atiende a las atribuciones conferidas por la ley y el reglamento.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto 78 de 1987<sup>3</sup>, según la cual es función del Distrito de Bogotá "*Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales*".

Siendo así, corresponde al Distrito Capital y, en especial a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público<sup>4</sup>, así como, controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento frente a las normas que rigen dicha actividad a través de la imposición de órdenes, requerimientos y multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan, según lo establecen la Ley 66 de 1968<sup>5</sup> y el Decreto 2610 de 1979<sup>6</sup>.

<sup>2</sup> "Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá".

<sup>3</sup> "Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)".

<sup>4</sup> Acuerdo 079 de 2003.

<sup>5</sup> "Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".

<sup>6</sup> "Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".

*"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"*

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019<sup>7</sup> señala que se *"(...) Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011."*

En atención a lo expuesto, la dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

## **2. Análisis del caso concreto**

### **a. Existencia de mérito para adelantar la investigación**

De conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *"(...) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(...) la totalidad de los hechos constatados"* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 116° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico, *"(...) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (...)"*

En ese orden de ideas, esta Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **26-035 del 3 de marzo de 2026** elaborado a partir de la visita técnica del **02 de octubre de 2025**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto *Idem*.

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

<sup>7</sup> *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

*"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"*

**a. Oportunidad**

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad<sup>6</sup> que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2026, respecto de los hallazgos: **"1. FISURAS EN ELEMENTOS ESTRUCTURALES"**, **"2. NIVEL FREÁTICO"** establecidos como deficiencias constructivas **LEVE y GRAVE, respectivamente**, para el efecto, se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

**"ARTÍCULO 124. Oportunidad para imponer sanciones.** - 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, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento. (subraya fuera de texto)

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el acta de visita técnica, la entrega del inmueble ocurrió el 26 de noviembre de 2022. Así mismo, el Despacho tuvo conocimiento de los hechos con la presentación de la queja, esto es, el **31 de julio de 2025**.

<sup>6</sup> Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: "En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas".

*"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"*

En ese sentido, el hallazgo denominado "**1. FISURAS EN ELEMENTOS ESTRUCTURALES**" fue calificado como una deficiencia constructiva de carácter leve. No obstante, frente a este operó el fenómeno jurídico de pérdida de oportunidad, por cuanto fue presentado por fuera del término legal establecido; esto es, no se reportó dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, ni dentro del año siguiente a las reparaciones realizadas por el constructor o enajenador respecto de dichas afectaciones.

En consecuencia, para este hecho el Despacho ha perdido competencia para conocer del mismo, razón por la cual no será objeto de apertura de investigación administrativa.

Situación distinta ocurre frente al hallazgo "**2. NIVEL FREÁTICO**", el cual fue calificado como una deficiencia constructiva grave. En este caso, se entiende que la afectación fue reportada dentro del término legal previsto, esto es, dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según corresponda, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.

En consecuencia, este Despacho conserva la competencia para imponer sanciones y adoptar las órdenes a que haya lugar respecto de dicho hallazgo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**b. Sanciones o medidas que serían procedentes.**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 123 *ibidem*; así mismo, el artículo 124 *Ídem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra parte, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, 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 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA<sup>9</sup>, por mandato

<sup>9</sup> *"Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*

1. *Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
2. *Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*

*"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"*

expreso del artículo 115 del Decreto 653 de 2025 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho<sup>10</sup>, en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

### **c. Conclusión**

Se verifica que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 116° del Decreto Distrital 653 de 2025.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

## **RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR** la apertura de la investigación administrativa **1-2025-40945-1** contra los enajenadores **JOSE URIEL AVILA CALDERON** identificado con **C.C. No. 79.293.486** y **ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ**, identificada con **C.C. No.52.183.493**, por el hallazgo: **"2. NIVEL FREÁTICO"**, establecido como **deficiencia constructiva GRAVE** descrito en el informe de verificación de hechos No. **26-035 del 3 de marzo de 2026**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

3. Reincidencia en la comisión de la infracción.

4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.

5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.

6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.

7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.

8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

<sup>10</sup> Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó 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).

**AUTO No. 1153 DEL 30 DE ABRIL DE 2026**

Pág. 9 de 9

*"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"*

**ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO** de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos **26-035 del 03 de marzo de 2026** a los enajenadores **JOSE URIEL AVILA CALDERON** identificado con **C.C. No. 79.293.486** y **ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ**, identificada con **C.C. No.52.183.493**, por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente Descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 117° del Decreto Distrital 653 de 2025.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto al enajenador **JOSE URIEL AVILA CALDERON** identificado con **C.C. No. 79.293.486**, al correo electrónico [proyeccionessas2022@gmail.com](mailto:proyeccionessas2022@gmail.com), autorizado a través del radicado No. 1-2025-50933 del 30 de septiembre de 2025, o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR** el contenido del presente auto al enajenador **ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ**, identificada con **C.C. No.52.183.493**, al correo electrónico [uriel.avila79@hotmail.com](mailto:uriel.avila79@hotmail.com), autorizado a través del radicado No. 1-2025-50961 del 30 de septiembre de 2025, o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR** Comunicar el contenido del presente auto al(la) administrador/o representante legal, del proyecto de vivienda **EDIFICIO AVILA-PROPIEDAD HORIZONTAL** al correo electrónico [edificioavila.admon@gmail.com](mailto:edificioavila.admon@gmail.com) , o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° del Decreto Distrital 653 de 2025.

Dado en Bogotá D.C., a los treinta (30) días del mes de abril de dos mil veintiséis (2026).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



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