



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONSABLE CIUDADANO DEL HÁBITAT
2-2026-50367
Fecha: 2026-07-02 11:15:22
Folios: 7
Anexos: 7
Asunto: COMUNICACION AUTO No. 1427 DEL
16/2026 EXPEDIENTE 1-2026-2548-1
Destino: EDIFICIO AVILA P.H
Tipo: OFICIO BALIDA
Origen: DIRECCIONES DE INVESTIGACIONES

Bogotá D.C.

Señor(a):

Consejo de Administración y/o quien haga sus veces
Proyecto de vivienda EDIFICIO AVILA
Calle 22 B # 44 - 05 / Oficina de Administración
Bogotá D.C.

Referencia: Comunicación Auto No. 1427 del 01 de junio de 2026
Expediente No: 1-2025-27548-1

Respetado(a) Señor(a):

Dando cumplimiento al artículo SEXTO del Auto No. 1427 del 01 de junio 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@habitadbogota.gov.co o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1° 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
Aprobó: Diego Felipe López – Abogado Contratista
Anexo: 07 folios



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

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

LA DIRECTORA 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 y, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO QUE

La 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 radicada con el No. 1-2025-27548-1 del 15 de mayo de 2025, presentada por SANDRA MUÑOZ ARÉVALO y VIOLETA TÉLLEZ LOZANO, en calidad de administradora y presidente del consejo de administración del proyecto de vivienda EDIFICIO ÁVILA, ubicado en la calle 22B No. 44-05 de Bogotá D.C., con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas advertidas en las áreas comunes del referido proyecto, en contra de los enajenadores JOSÉ URIEL ÁVILA CALDERÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.293.486 y ANA SILVIA MONTENEGRO RUÍZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.183.493.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), se constató que los referidos enajenadores son los responsables del proyecto de vivienda en cuestión y que les fue otorgado el registro de enajenación **2014180 y 2019222**, respectivamente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante comunicaciones con radicados Nos. 2-2025-29103 y 2-2025-29105 del 5 de junio de 2025, esta Entidad corrió traslado de la queja a los enajenadores para que, en el término de diez (10) días hábiles, se pronunciaran de manera puntual sobre los hechos objeto de reclamación. De igual forma, dicho traslado fue comunicado a la quejosa, garantizando el conocimiento de las actuaciones adelantadas dentro del presente trámite administrativo, con el radicado 2-2025-29113.

Igualmente, mediante radicado 1-2025-3026, ROSY TATIANA PACHÓN, en calidad de propietaria del apartamento 502 del proyecto de vivienda EDIFICIO ÁVILA presentó queja por filtraciones en el área privada. De tal queja se dio traslado a los enajenadores con radicados 2-2025-32787 y 2-2025-32788 de 19 de junio de 2025. Igualmente, dicho traslado se puso en conocimiento de la quejosa con radicado 2-2025-32789 de la misma fecha.

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



Página 1 de 14

PG02-PL03 V2

AUTO No. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, no se evidenció pronunciamiento por parte de los enajenadores respecto del traslado de la queja.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante los radicados Nos. 2-2025-36969, 2-2025-36972 y 2-2025-36974 de 10 de julio de 2025, esta Entidad comunicó a los enajenadores, a la parte quejosa y, a la administración de la copropiedad que el día 25 de julio de 2025, a las 8:30 a.m., se practicaría visita de carácter técnico al inmueble objeto de la presente actuación administrativa, con el fin de verificar los hechos puestos en conocimiento objeto de la queja.

Llegado el día de la visita técnica, se hicieron presentes representantes de la administración del proyecto y de uno de los enajenadores, así como los funcionarios designados por esta Secretaría para la práctica de la diligencia, tal y como consta en la respectiva acta de visita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No. 25-626 de 10 de diciembre de 2025, en el cual se concluyó lo siguiente:

“(…)

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: *Entrega zonas comunes esenciales en febrero de 2020, zonas comunes no esenciales el 26 de noviembre de 2022.*

“(…)

HALLAZGOS

1. Filtraciones y aposamiento en terraza

En la visita se observa que el enchape del piso de la terraza transitable se encuentra deteriorado y con el desgaste natural del material por el uso, también se evidencia que, en ciertas zonas, hace falta emboquillado ya que se ha ido cayendo. Según las fechas aportadas durante la diligencia y siendo esta una Zona esencial, está fue entregada en el año 2020 por lo tanto ya habiendo transcurrido 5 años, el hecho objeto de la reclamación deben ser corregidos como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad, tal como lo disponen las siguientes normas:

Código de la Construcción de Bogotá:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 4.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos

AUTO No. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

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

en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal) ART. 62. — Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

Por lo anterior no se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento, ya que los hechos corresponden a la falta de mantenimiento por parte de la copropiedad.
(...)

2. Filtraciones en gimnasio

Se observa que el área destinada para el gimnasio presenta filtraciones en la parte baja del muro donde se encuentra la ventana y también el muro contiguo, en el cielorraso cerca a la luminaria que se muestra en el registro fotográfico. Se observa que el acabado, pintura y drywall se encuentran levantados por la humedad que ha tenido la zona. Por lo tanto, se determina que estas afectaciones corresponden a una no óptima impermeabilización de la fachada y de la cubierta de este espacio.

Si bien las zonas comunes esenciales fueron entregadas en febrero del 2020, las zonas comunes no esenciales, la cual se está haciendo referencia en este punto del informe, la entrega se realizó el 26 de noviembre de 2022; adicionalmente, el hecho registrado no obedece a una falta de mantenimiento por parte de la copropiedad, sino a un tema concebido desde la construcción.

Siendo, así las cosas, se identifica que están incumpliendo con lo dispuesto en el Código de Construcción de Bogotá, Acuerdo 20 de 1995, que señala lo siguiente:

SECCION B.5.4 IMPERMEABILIZACION DE CUBIERTAS

ARTICULO B.5.4.2. Condiciones que debe cumplir la cubierta.

AUTO No. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

Toda cubierta que vaya a someterse a trabajos de impermeabilización debe cumplir con los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.4.2.1. Resistencia mecánica. El conjunto soporte base-soporte resistente debe tener la resistencia adecuada para el fin que se destina.

PARÁGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Deben proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo a los desagües.

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, estas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

*Por presentar filtraciones por cubierta y fachada, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble y cuya omisión a la norma se califica como **afectación grave**.*

AUTO No. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

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

(...)

3 Malos olores en tubería de los apartamentos

Frente a este hecho, durante la visita manifiestan que varios propietarios han manifestado que, en el área de lavandería de sus apartamentos, presentan malos olores los sifones. Durante la vista se permitió el acceso al apto 604 para poder corroborar lo señalado; al momento de la diligencia no se percibió ningún olor proveniente del sifón, ni de ninguna tubería. Por lo tanto, no se establecer deficiencia constructiva, ni desmejoramiento.

Por lo tanto, no se establecer deficiencia constructiva, ni desmejoramiento.

(...)

4. Fisuras en Sotano 1

Este hecho nace de oficio durante la visita, señalan que después del sismo ocurrido en el año 2024 y en el 2025 empezaron a aparecer fisuras en la placa del sótano 1, lo cual preocupó y alarmó a los propietarios. Se observan fisuras tipo mapa, no son profundas. Frente a este hecho, y con lo comentando por el quejoso, y el documento aportado en la radicación con número 1-2025-40945 del 31 de julio de 2025, el cual muestra un documento del IDIGER donde se establece que no existen riesgos, en las conclusiones mencionan que se debe a falta de mantenimiento de la copropiedad. Con lo observado en la visita y los documentos aportados, se concluye que este hecho no corresponde a deficiencia por parte del enajenador, ya que como menciona el quejoso, fue por un hecho adyacente a la construcción como lo es un fenómeno natural como un sismo.

Por lo anterior, no se establecer deficiencia constructiva, ni desmejoramiento.

(...)

5. Filtraciones en sótanos

Nace por oficio, se evidencia que existe una filtración desde la placa que ha provocado que el acabado de la pintura se empiece a levantar, según el quejoso, este hecho se ha presentado desde el año en curso de este informe, siendo, así las cosas, este hecho deben ser corregidos como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad, tal como lo disponen las siguientes normas:

Código de la Construcción de Bogotá:

AUTO No. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO A.3.5.1. *Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. *El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82.—*Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.*

Por lo anterior no se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento, ya que los hechos corresponden a la falta de mantenimiento por parte de la copropiedad.

(...)

6. Ascensores, plataforma para personas con movilidad reducida

Frente a este hecho, nace por oficio a petición del quejoso. Mencionan que no funciona el equipo, a lo que la apoderada del enajenador responde que este equipo fue probado y entregado en debida forma con el manual a la copropiedad.

El día de la visita no se pudo corroborar si funcionaba o no, ya que no encontraron la llave que habilitaba la plataforma.

Por lo anterior y considerando el tiempo de entrega, no se puede establecer deficiencia constructiva, ni desmejoramiento, ya que no se pudo probar el equipo.

(...)

Acorde con lo anterior, se tiene que respecto del hallazgo relacionado con **“2. FILTRACIONES EN GIMNASIO”**, el informe de verificación de hechos **No. 25-626** estableció la existencia de una **DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA** que compromete las condiciones de uso y habitabilidad de las zonas comunes del proyecto. En ese sentido, dicho hallazgo fue calificado como **AFECTACIÓN**

AUTO No. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

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

GRAVE, de conformidad con las normas técnicas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

De otra parte, de cara a los hallazgos referidos a **"1. Filtraciones y aposamiento en terraza", "3. Malos olores en tubería de los apartamentos", "4. Fisuras en Sótano 1", "5. Filtraciones en sótanos" y "6. Ascensores, plataforma para personas con movilidad reducida"** no es posible establecer deficiencia constructiva o desmejoramiento, razón por la cual no serán objeto de estudio por parte de esta Dirección.

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 1993¹, 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 1987², 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

¹ *"Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá".*

² *"Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)".*

AUTO No. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

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

a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público³, 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 1968⁴ y el Decreto 2610 de 1979⁵.

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019⁶ 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

2.1. 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 Dirección 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"*

³ Acuerdo 735 de 2019.

⁴ *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia"*.

⁵ *"Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968"*.

⁶ *"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"*.
Secretaría Distrital del Hábitat

AUTO No. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

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

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 Dirección toma como base para expedir el presente acto administrativo, el informe de verificación de hechos No. 25-626 de 10 de diciembre de 2025, elaborado con ocasión de la visita técnica practicada el 25 de julio de 2025, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, con fundamento en lo allí consignado, que existe mérito para abrir investigación administrativa contra los enajenadores en cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

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.

a. Oportunidad

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad 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 2025, respecto del hallazgo descrito en el informe de verificación de hechos **No. 25-626 de 10 de diciembre de 2025**.

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.

AUTO No. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

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 informe de verificación de hechos No. 25-626 de 10 de diciembre de 2025, la fecha de entrega de las zonas comunes no esenciales del proyecto de vivienda EDIFICIO ÁVILA P.H. fue establecida para el 26 de noviembre de 2022. Así mismo, se advierte que la presente actuación administrativa tuvo origen en la queja radicada bajo el No. 1-2025-27548-1 el 15 de mayo de 2025, evidenciándose que entre la fecha de entrega y la presentación de la queja no había transcurrido el término de tres (3) años previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025 para las afectaciones graves identificadas en el informe técnico objeto de análisis.

Bajo ese contexto, resulta claro que los hechos materia de investigación fueron puestos en conocimiento de esta Entidad dentro del término legal previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025 para el ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control en materia de enajenación de vivienda, manteniéndose incólume la competencia temporal de esta Secretaría para adelantar la correspondiente actuación administrativa, así como para adoptar, de ser procedente, las medidas sancionatorias y correctivas a que haya lugar.

Así las cosas, al no advertirse, en esta etapa procesal, la configuración de pérdida de competencia por razón de oportunidad, este Despacho conserva plena facultad para conocer de los hechos objeto de investigación, así como para adelantar la actuación administrativa correspondiente y adoptar las decisiones sancionatorias y correctivas a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

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



Certificate No.
LAT - 1018



AUTO No. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

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

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 *Idem* 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 - CPACA⁷, por mandato expreso de artículo 125 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

⁷ **"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.
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.

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



Certificate No.
LAT - 1018



AUTO No. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

“Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa”

Derecho⁸, 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 126 del Decreto Distrital 653 de 2025.

c. Conclusión

Se verifica que la 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 como, una vez valorada la queja presentada, practicada la visita técnica correspondiente y verificados los antecedentes documentales que obran en el expediente administrativo, esta Dirección establece que existe mérito suficiente para ordenar la apertura de investigación administrativa por el presunto incumplimiento advertido en el hallazgo identificado como **“2. FILTRACIONES EN GIMNASIO”**, de conformidad con lo previsto en 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 **No. 1-2025-27548-1**, contra los enajenadores **JOSÉ URIEL AVILA CALDERÓN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **79.293.486** y **ANA SILVIA MONTENEGRO RUÍZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **52.183.493** por el hallazgo identificado como **“2. FILTRACIONES EN GIMNASIO”**, establecido como presunta deficiencia constructiva relacionada con las condiciones de uso y habitabilidad de las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO ÁVILA**,

⁸ 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. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

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

calificada como **AFECTACIÓN GRAVE**, conforme a lo descrito en el informe de verificación de hechos **No. 25-626 de 10 de diciembre de 2025**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO de la apertura de la presente investigación administrativa, junto con la queja y el informe de verificación de hechos **No. 25-626 de 10 de diciembre de 2025**, los enajenadores **JOSÉ URIEL AVILA CALDERÓN**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **79.293.486** y **ANA SILVIA MONTENEGRO RUÍZ**, identificada con la cédula de ciudadanía 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 pretenda hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y contradicción, y objete el informe técnico dentro del término legal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 del Decreto Distrital 653 de 2025.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido del presente auto al enajenador **JOSÉ URIEL ÁVILA CALDERÓN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.293.486 para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico lamartin62@hotmail.com o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido del presente auto a la enajenadora **ANA SILVIA MONTENEGRO RUÍZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número **52.183.498**, para lo cual deberá remitirse citación para notificación personal a la calle 139 # 103 f 60 local muebles Cristian de la ciudad de Bogotá D.C. o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido del presente auto al **propietario(a) del apartamento 502** del proyecto de vivienda **EDIFICIO ÁVILA** al correo electrónico v@hotmail.com o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Comunicar el contenido del presente auto al administrador(a) y al presidente(a) del consejo de administración del proyecto **EDIFICIO ÁVILA** al correo electrónico edificioavila.admon@gmail.com o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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 116 del Decreto 653 de 2025.

AUTO No. 1427 DE 1 DE JUNIO DE 2026

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

Dado en Bogotá D.C., al primer (1) día del mes de junio de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jorge Luis Jiménez Plazas – Abogado Contratista DICV.

Revisó: Viviana Andrea Velásquez Rodríguez – Abogada Contratista DICV. *HVR*