

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

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

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

CONSIDERANDO

La Subdirección hoy Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja No. 1- 2023-44270 del 11 de noviembre de 2023, presentada por DEISY MARITZA PRIETO GONZÁLEZ Y ALEXANDER GONZALEZ MEDINA en calidad de propietarios del apartamento 401 y con ocasión a deficiencias constructivas en áreas de zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO AVANTTI**, ubicado en la Carrera 70 C # 54 - 22/34 en la ciudad de Bogotá D.C., contra la sociedad enajenadora **CGR INGENIERIA Y GERENCIA DE PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.476.416-8**, representada legalmente por el señor **CARLOS ENRIQUE GUTIERREZ RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), dando lugar a la apertura del expediente 1-2023-44270-1.

Una vez surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección, hoy Dirección expidió la Resolución 1363 del 01 de diciembre de 2025, mediante la cual, resolvió en el artículo primero imponer a la sociedad enajenadora **CGR INGENIERIA Y GERENCIA DE PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.476.416-8**, representada legalmente por el señor **CARLOS ENRIQUE GUTIERREZ RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), multa por valor de CINCUENTA Y TRES MIL PESOS (\$53.000) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de ONCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$11.656.928) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56 y en el numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en adelante CPACA, el 16 de diciembre de 2025, se le envió la notificación electrónica de la Resolución 1363 del 01 de diciembre de 2025 a la enajenadora, conforme se evidencia en el “Acta de envío y Entrega de Correo Electrónico” de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S. con I.D. 266036.

Así mismo se le envió citación para notificación personal al propietario del apartamento 401, con el radicado 2-2025-87138 del 15 de diciembre de 2025, recibido ese día. Como no se llevó a cabo la notificación personal, se realizó la notificación mediante aviso, con el radicado 2-2025-90619 del 24 de diciembre de 2025, recibido el 26 de diciembre de 2025. Finalmente, se le envió citación para notificación personal al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

EDIFICIO AVANTI, mediante el radicado 2-2025-87139 del 15 de diciembre de 2025, recibido ese día. Como no se llevó a cabo la notificación personal, se realizó la notificación mediante aviso, con el radicado 2-2025-90602 del 24 de diciembre de 2025, recibido el 26 de diciembre de 2025.

Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante el radicado 1-2025-65852 del 29 de diciembre de 2025, el representante legal de la sociedad enajenadora interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución 1363 del 01 de diciembre de 2025.

Que, siguiendo con el asunto, se procede a resolver la reposición presentada contra la Resolución 1363 del 01 de diciembre de 2025, previo lo siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia

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

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

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

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1363 del 01 de diciembre de 2025.

2. Procedencia

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

"(...)

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

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

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

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

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

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

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

Con fundamento en la referida norma, se tiene que la Resolución 1363 del 01 de diciembre de 2025, se constituye en acto administrativo definitivo, en tanto, decide directamente y de fondo la investigación adelantada a través de la imposición de una multa y de una orden de hacer a la sociedad enajenadora.

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

3. Requisitos de los recursos

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

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

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

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

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

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

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

1. La Resolución 1363 del 01 de diciembre de 2025 se notificó electrónicamente a la enajenadora, el 16 de diciembre de 2025 conforme se evidencia en el “Acta de envío y Entrega de Correo Electrónico” de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S. con I.D. 266036, por lo cual el término para recurrir comenzó a correr el 17 de diciembre y venció el 31 de diciembre de 2025. Mediante el radicado 1-2025-65852 del 29 de diciembre de 2025, el representante legal de la sociedad enajenadora interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución 1363 del 01 de diciembre de 2025.
2. La recurrente incluyó en el recurso de reposición la sustentación de los motivos de inconformidad contra el acto recurrido.
3. Se evidencia que la recurrente aportó pruebas documentales con el escrito del recurso.
4. Indicó el nombre y dirección a efectos de recibir notificaciones.

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

4. Admisibilidad y decreto de pruebas

Como se indicó en precedencia, el recurrente no anexó pruebas documentales con el escrito del recurso.

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

4.1 Copia correos electrónicos

Copias de correos dirigidos al administrador del proyecto, con información referente a solicitud de autorización de ingreso y la programación de fechas para instalar el pasamanos de agosto de 2025

4.2 Copia comunicación septiembre 11 de 2025

Comunicación dirigida a la Secretaría del Hábitat, en la que se indica que se aporta prueba sobrevenida, informando que la administración finalmente había autorizado la instalación del pasamanos y anexan dos fotografías que darían cuenta de la intervención realizada en las escaleras.

5. Argumentos de la recurrente y análisis del caso concreto

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

5.1. VIOLACIÓN DEL DEBIDO PROCESO POR DESCONOCIMIENTO DE LAS PRUEBAS APORTADAS

En el escrito del recurso argumenta el representante legal, respecto al hallazgo de la ausencia de pasamanos en la escalera de emergencia que no se habían valorado las pruebas aportadas y que *“Este es un hecho superado, No obstante, se justificó en su oportunidad la falta de instalación por la falta de permiso de la administración para su instalación, mediante comunicación de fecha 11 de septiembre de 2025, radicado ante este despacho el día 12 de septiembre de 2025, (anexo 1) estando en la oportunidad procesal determinada en el artículo 40 de la ley 1437 de 2011, se aportaron las pruebas de su instalación, lo cual fue desconocido por esta entidad para proferir su fallo como se evidencia estamos frente a una clara FALSA MOTIVACIÓN”*.

Respecto a este argumento, la Dirección precisa que inició la presente investigación debido a que el Informe de Verificación de Hechos No.24-085-D del 21 de marzo de 2023, concluyó que se encuentra demostrada la existencia de los hallazgos **“7. Falta instalación del Biciclero (ya instalado) pero observamos que solamente hay espacio para 13 bicicletas y hay una totalidad de 30 apartamentos por lo cual no entendemos como sería el uso ya que en la actualidad hay una gran mayoría de personas que utilizamos la bicicleta, fue establecida como deficiencia grave, 8. Muro con humedad al entrar a la recepción costado izquierdo, y el muro de la parte exterior cerca al jardín donde se encuentra un contador de luz esta sin terminar, Ladrillo suelto del frente del jardín y 11. Ausencia de doble pasamanos en escaleras de emergencias** en las áreas de zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

AVANTTI, siendo pertinente precisar que de conformidad con lo previsto en el artículo 5 del Decreto 572 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 y su conclusión, que para el presente caso, estableció que existían deficiencias constructivas por el incumplimiento de las normas de construcción y enajenación de vivienda.

Es así como, esta Dirección valora el informe técnico y establece si existe mérito para adelantar la investigación administrativa. En caso afirmativo, apertura la investigación mediante acto administrativo y en caso negativo, procede a ordenar la abstención y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, tal y como lo establece el artículo 6 Ibídem.

En el acta de visita, que dio lugar al informe técnico, se consignan hechos constatados, conforme lo prevé el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 y es por ello, que el informe técnico se constituye en prueba demostrativa de los hallazgos que en el mismo se consignan con la identificación de sus características, estado, causas, intervenciones y en fin, los detalles técnicos que plasme el profesional designado para llevar a cabo la visita técnica, lo que no obsta para que, en desarrollo de la actuación, tanto la investigada como el Despacho cuenten con el escenario probatorio tendiente a verificar, desvirtuar, mitigar o sanear el hecho generador de la queja, respectivamente, o eventualmente, sustentar eximentes de responsabilidad, en atención a lo dispuesto en los artículos 40 del CPACA1 y 167 del Código General del Proceso.

Siendo así, en tanto el objetivo de las visitas técnicas se orienta a la verificación de los hechos de la queja, el informe de verificación de hechos, se constituye en material probatorio de base y respaldo para la toma de la decisión a cargo del Despacho de abrir la investigación o en su defecto, ordenar la abstención; de igual forma, juega un papel determinante a efectos de establecer la procedencia de la práctica de pruebas solicitada por la investigada o del decreto de pruebas de oficio; de allí, que en esencia es una prueba recaudada por el ente sancionador en aras de acopiar los insumos necesarios para la construcción del juicio de responsabilidad, que a la postre, derivará en un cierre de la investigación o en la imposición de una eventual sanción como ocurrió en este caso respecto de los hallazgos **“8. Muro con humedad al entrar a la recepción costado izquierdo, y el muro de la parte exterior cerca al jardín donde se encuentra un contador de luz esta sin terminar, Ladrillo suelto del frente del jardín y 11. Ausencia de doble pasamanos en escaleras de emergencias,** al considerarse que existió una vulneración a las normas de construcción y enajenación de vivienda que dieron origen a los hallazgos registrados en el Informe de Verificación de Hechos 24-085D del 21 de marzo de 2023.

Ahora bien de acuerdo a lo afirmado por el recurrente, se logra constatar que mediante el radicado 1-2025-47664 de septiembre 12 de 2025, la enajenadora aportó un documento en el que se indica que se aporta prueba sobreviniente, informando a este Despacho que la administración

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

finalmente había autorizado la instalación del pasamanos y anexan dos fotografías que darían cuenta de la intervención realizada en las escaleras, el cual sin embargo, no fue analizado en la decisión de fondo, razón por lo cual es pertinente incorporarlo al expediente para decidir el presente recurso.

Verificados los correos aportados y la referida comunicación del 25 de septiembre de 2025, se establece que el enajenador había informado de la supuesta renuencia del administrador del edificio a autorizar el ingreso para intervenir las escaleras e instalar el pasamanos, por lo que aportó la copia de unos correos dirigidos a la copropiedad del mes de agosto de 2025, afirmando que no habían recibido respuesta; sin embargo, no se aportaron pruebas más precisas y determinantes de dicha renuencia como correos certificados, actas, reportes, citaciones o cualquier otro medio de prueba idóneo. Igualmente el documento de la prueba sobreviniente no está acompañado de algún recibido o paz y salvo de la administración que permita establecer la completa subsanación del hallazgo, es decir que por si solo no comprueba la superación de los hechos, es decir que el pasamanos puede ser utilizado adecuadamente, que fue instalado en ambos lados de la escalera y que es continuo, según lo reportado en el informe de verificación de hechos.

Es de resaltar que la carga de la prueba incumbe a quien pretende probar un hecho de conformidad con lo establecido en el artículo 167 del Código General del Proceso en los siguientes términos:

"ARTICULO 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”.

Así mismo, el artículo 40 del CPACA indica la oportunidad que se tiene para aportar pruebas durante toda la actuación administrativa y hasta antes de proferir decisión de fondo, convirtiéndose en una carga procesal que debe ser asumida y cumplida por los interesados. En efecto esta disposición legal dispone:

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

“ARTÍCULO 40. Pruebas. *Durante la actuación administrativa y hasta antes de que se profiera la decisión de fondo se podrán aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado sin requisitos especiales. Contra el acto que decida la solicitud de pruebas no proceden recursos. El interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, antes de que se dicte una decisión de fondo.*

Los gastos que ocasione la práctica de pruebas correrán por cuenta de quien las pidió. Si son varios los interesados, los gastos se distribuirán en cuotas iguales. Serán admisibles todos los medios de prueba señalados en el Código de Procedimiento Civil”.
(subrayado fuera de texto)

Así las cosas, con las pruebas aportadas, no es posible demostrar la efectiva subsanación de del hallazgo del pasamanos identificado durante la visita técnica y posteriormente consignados en el informe de verificación de hechos

5.2 HALLAZGO INEXISTENTE

También argumenta el recurrente, que el hallazgo 8, **“Muro con humedad al entrar a la recepción costado izquierdo, y el muro de la parte exterior cerca al jardín donde se encuentra un contador de luz esta sin terminar, Ladrillo suelto del frente del jardín”**, es inexistente y que por consiguiente, la Resolución 1363 del 01 de diciembre de 2025, está viciada por falsa motivación:

“Este es un hecho Inexistente, desconoce esta entidad el mismo informe inicial en que se fundamenta los cargos formulados, en el cual se determino en forma clara “8. Muro con humedad al entrar a la recepción costado izquierdo, y el muro de la parte exterior cerca al jardín donde se encuentra un contador de luz esta sin terminar, Ladrillo suelto del frente del jardín. (...) Aunque es cierto que en este punto no se observaron humedades en el muro de la recepción ni ladrillos sueltos junto al contador de luz durante la visita” Incurriendo igualmente en consecuencia en este cargo en FALSA MOTIVACIÓN”.

Respecto a este argumento, es necesario precisar que según el informe de verificación de hechos 24-085D del 21 de marzo de 2024, este hallazgo se enfoca principalmente en que el edificio estaba funcionando con la red provisional de obra, lo que contraviene la normativa de enajenación de vivienda.

Partiendo de lo expuesto en relación a la carga de la prueba en los acápites anteriores, esta Dirección precisa 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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

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.

Quiere decir lo anterior que en materia sancionatoria no es necesario que se demuestre el daño efectivo o particular que se causó con la infracción para ejercer el poder punitivo de la Administración, por el contrario, es la puesta en peligro de los bienes jurídicos tutelados la que juega un papel fundamental en este análisis.

El Consejo de Estado a través sentencia Nro. 20738 del 22 de octubre de 2012, Consejero Ponente Enrique Gil Botero, al respecto indicó:

*“(...) b. La conducta objeto de sanción administrativa debe ser antijurídica. (...) Siempre se ha sostenido que el derecho penal reprocha el resultado, incluso en los denominados delitos de peligro, comoquiera que se requiere una puesta efectiva en riesgo del bien jurídico objeto de protección. Esta situación no se presenta en el ámbito administrativo en el que por regla general la ‘...esencia de la infracción radica en el incumplimiento de la norma1’, de allí que se sostenga que el reproche recae sobre ‘la mera conducta’. **En derecho sancionatorio, interesa la potencialidad del comportamiento, toda vez que el principal interés a proteger es el cumplimiento de la legalidad, de forma tal que tiene sustancialidad (antijuridicidad formal y material) ‘la violación de un precepto que se establece en interés colectivo, porque lo que se sanciona es precisamente el desconocimiento de deberes genéricos impuestos en los diferentes sectores de actividad de la administración’.***

*“Así las cosas, el derecho administrativo **sancionador se caracteriza por la exigencia de puesta en peligro de los bienes jurídicos siendo excepcional el requerimiento de la lesión efectiva.** Cosa distinta, es que el peligro del cual se habla pueda ser concreto (se pide en la norma la efectiva generación de un riesgo) o abstracto; en el último caso, el carácter preventivo de la potestad punitiva confiada a la administración conduce a una construcción no concebible en derecho penal: cobran importancia conductas que “...si consideradas singularmente pueden no ser perjudiciales, en el supuesto en el que se generalicen afectarían con toda probabilidad el bien jurídico protegido, lesionándolo”. (Negrilla y Subraya fuera de texto).*

En razón a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Dirección están encaminadas a verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 del 2015, en armonía con lo estipulado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas relacionadas y en este caso, se dio cumplimiento a esos supuestos.

Finalmente se reitera respecto a la vivienda digna: *“Respecto de la condición de habitabilidad, una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus*

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.

Por ende, es claro que a la luz de los instrumentos internacionales, de los cuales Colombia hace parte, y de la jurisprudencia constitucional, el derecho fundamental a la vivienda digna cuenta con una interpretación amplia, que incluye el concepto de vivienda adecuada; lo que significa que no se concreta con la entrega de un inmueble, sino que este debe ser adecuado para la habitación de quien tiene el derecho, permitiendo su goce real y efectivo para que en él se pueda vivir de manera digna”.¹

Por otro lado, es necesario indicar que la motivación del Acto Administrativo por el cual se impuso sanción fue a partir de la visita técnica que dio origen al Informe de verificación de Hechos 24-085D del 21 de marzo de 2024, razón por la cual es importante traer a colación respecto de la falta o ausencia de motivación del acto administrativo, el H. Consejo de Estado ha expuesto lo siguiente:

“FALSA MOTIVACIÓN DE ACTO ADMINISTRATIVO – Alcance / FALTA DE MOTIVACIÓN DE ACTO ADMINISTRATIVO – Alcance Sobre la falsa motivación, la Sección Cuarta ha precisado que esta ‘causal autónoma e independiente se relaciona directamente con el principio de legalidad de los actos y con el control de los hechos determinantes de la decisión administrativa.

Para que prospere la pretensión de nulidad de un acto administrativo con fundamento en la causal denominada falsa motivación, la Sala ha señalado que ‘es necesario que se demuestre una de dos circunstancias: a) O bien que los hechos que la Administración tuvo en cuenta como motivos determinantes de la decisión no estuvieron debidamente probados dentro de la actuación administrativa; o b) Que la Administración omitió tener en cuenta hechos que sí estaban demostrados y que si hubiesen sido considerados habrían conducido a una decisión sustancialmente diferente’. Por su parte, en cuanto a la falta o ausencia de motivación, la Sección Cuarta ha señalado lo siguiente: ‘La motivación de un acto implica que la manifestación de la administración tiene una causa que la justifica y debe obedecer a criterios de legalidad, certeza de los hechos, debida calificación jurídica y apreciación razonable; los motivos en que se instituye el acto deben ser ciertos, claros y objetivos. Los motivos del acto administrativo deben ser de tal índole, que determinen no sólo la expedición de un acto administrativo sino su contenido y alcance; la motivación debe ser clara, puntual y suficiente, hasta tal punto que justifique la expedición de los actos y que suministre al destinatario las razones de hecho y de derecho que inspiraron la producción de los mismos. En cuanto a la falta de motivación, la Sala recuerda que este cargo se denomina técnicamente expedición en forma irregular del acto. En efecto, cuando la Constitución o la ley mandan que ciertos actos se dicten de forma motivada y que esa motivación conste, al menos en forma sumaria, en el texto del acto administrativo, se está condicionando la forma del acto administrativo, el modo de expedirse. Si la Administración

¹ Corte Constitucional Sentencia T-420 de 2018.

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

desatiende esos mandatos normativos, incurre en vicio de expedición irregular y, por ende, se configura la nulidad del acto administrativo. En efecto, la expresión de los motivos por los cuales se profiere un acto administrativo de carácter particular y concreto es indispensable, pues es a partir de los mismos que el administrado puede controvertir aquellos aspectos de hecho y de derecho que considera no pueden ser el soporte de la decisión, pero cuando se prescinde de la motivación se impide que el particular afectado con la decisión pueda ejercitar cabalmente su derecho de defensa y contradicción” -Consejo de Estado, Sala de lo contencioso administrativo Sección cuarta, Bogotá D. C, veintiséis (26) de julio de dos mil diecisiete (2017), Radicación número: 11001-03-27-000-2018 00006-00 (22326).

Así las cosas, se observa que para los elementos valorados se tuvo en cuenta la certeza de los hechos registrados en la visita realizada, los cuales fueron ciertos y claros, por lo tanto, la determinación de la sanción se encuentra basada en el estudio fáctico que se encuentra encuadrado en la transgresión de una norma y sobre el cual la investigada pudo ejercer el respectivo derecho de defensa y contradicción sin que se le vulnerara el debido proceso.

En razón a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Dirección están encaminadas a verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 del 2015, en armonía con lo estipulado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas relacionadas y en este caso, se dio cumplimiento a esos supuestos, por lo cual al verificar el expediente y las pruebas aportadas con el recurso, se advierte que a lo largo de la investigación y en la etapa de los recursos no se demostró la inexistencia del hallazgo, la viabilidad de aplicar un eximente de responsabilidad o la ejecución material de actividades para superar el hallazgo.

5.3. ATIPICIDAD DE LA CONDUCTA, INEXISTENCIA DE FACULTAD SANCIONATORIA.

Argumenta el recurrente que la competencia de Esta entidad se relaciona con la gravedad de la deficiencia señalando que la facultad de esta entidad para imponer la sanción administrativa está fundamentada al artículo 20 del acuerdo 735 del 2019, sin embargo, este hallazgo de acuerdo con esa disposición normativa, no afecta la estabilidad de la obra ni el uso del espacio, además manifiestan que en el acta de entrega de las zonas comunes no se dejaron observaciones respecto a alguna inconsistencia o problemática.

Frente a lo anterior, 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 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *“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. (...)**”*

Así mismo, resulta necesario aclarar que de conformidad con lo estipulado en el artículo 2° de la Ley 66 de 1968 modificado por el artículo 1 del Decreto Nacional 2610 de 1979 se entiende por actividad de enajenación de inmuebles, la transferencia de dominio a título oneroso de las unidades resultantes de: 1. Toda la división material de predios. 2. La adecuación de terrenos para la construcción de viviendas. 3. Edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.

Se entiende que dentro de la actividad de enajenación se encuentra la de celebrar promesas de venta, el recibido de anticipo de dineros o cualquier otro sistema que implique la recepción de los mismos, como contratos de vinculación como beneficiarios de áreas entre otros, con el fin de transferir el dominio. La actividad de enajenación de inmuebles se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más y son enajenadores de vivienda tanto las personas naturales como jurídicas que desarrollen cualquiera de estas actividades.

Así las cosas, la facultad y competencia de esta entidad no radica en si el proyecto de vivienda presenta una afectación leve, grave o gravísima como erradamente se afirma en el recurso, radica en que la investigada realiza una actividad de enajenación de vivienda, por lo que no es de recibo el referido argumento de la inexistencia de la facultad sancionatoria de esta Entidad.

5.4. ILEGALIDAD DE LA SANCIÓN

Al considerar que la multa que se les impuso es ilegal manifiestan que *“De acuerdo a la norma las multas solo operan a las personas que incumplan: “Las ordenes o requerimientos”, hecho que no ha sucedido, toda vez que esta entidad - SECRETARIA DE HÁBITAT- no ha emitido orden o requerimiento alguno a la investigada CGR INGENIERÍA Y GERENCIA DE PROYECTOS SAS y*

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

por ende, por Calle 99 No. 49-78 oficina 603 / Tel. 57 + 1 533 2771 Bogotá-Colombia CGR CONSTRUCTORES sustracción de materia no existe INCUMPLIMIENTO alguno por parte de la entidad que represento a una orden o requerimiento”.

Respecto a este punto, se indica que el parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres (3) categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Dirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

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

En este sentido se ha pronunciado la Honorable Corte Constitucional mediante sentencia C-875 de 2011, de la siguiente manera:

“Ese poder sancionador ha sido definido por la jurisprudencia de esta Corporación como un instrumento de autoprotección, en cuanto contribuye a preservar el orden jurídico institucional mediante la asignación de competencias a la administración que la habilitan para imponer a sus propios funcionarios y a los particulares el acatamiento, inclusive por medios punitivos, de una disciplina cuya observancia contribuye a la realización de sus cometidos”.

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

De lo anterior, puede concluirse que frente al hecho de incumplir obligaciones adquiridas y previamente conocidas por el enajenador, la respuesta será que una vez verificada la omisión y demostrado que no existen elementos que permitan entrever que existe justificación para sustraerse de sus obligaciones, la consecuencia será la imposición de una sanción, la cual se encuentra prevista en el ordenamiento y que es consecuente con el incumplimiento de las obligaciones, razón por la que carece de fundamento el indicar que las multas solo operan a las personas que incumplan *“Las ordenes o requerimientos”*, pues proceden cuando existe incumplimiento de las normas de enajenación de inmuebles destinados a vivienda como ocurrió en este caso.

De acuerdo con lo anterior, los argumentos objeto de análisis carecen de vocación de prosperidad frente a la decisión contenida en el acto administrativo recurrido.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: INCORPORAR al expediente la prueba aportada por la enajenadora mediante el radicado 1-2025-47664 de septiembre 12 de 2025.

ARTÍCULO SEGUNDO: NO REPONER y en consecuencia **CONFIRMAR**, en todas sus partes la Resolución 1363 del 01 de diciembre de 2025, mediante la cual se impuso una sanción y se interpuso una orden de hacer a la sociedad enajenadora **CGR INGENIERIA Y GERENCIA DE PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.476.416-8**, representada legalmente por el señor **CARLOS ENRIQUE GUTIERREZ RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

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

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de esta Resolución a la sociedad enajenadora **CGR INGENIERIA Y GERENCIA DE PROYECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.476.416-8**, representada legalmente por el señor **CARLOS ENRIQUE GUTIERREZ RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), al correo electrónico ventas@cgrconstructores.com de acuerdo con la autorización expresa en el registro único empresarial y social (RUES), consultado el 16 de junio de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

RESOLUCIÓN No. 571 DEL 17 DE JUNIO DE 2026

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

ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR el contenido de esta resolución al propietario (a) del apartamento 401 del proyecto de vivienda **EDIFICIO AVANTTI**, en calidad de parte quejosa, para lo cual deberá citarse para diligencia de notificación personal en la carrera 70 C # 54 – 22/34 en la ciudad de Bogotá o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: COMUNICAR el contenido de la presente Resolución al administrador (a) del proyecto de vivienda **EDIFICIO AVANTTI**, para lo cual deberá citarse a diligencia de notificación personal en la carrera 70 C # 54 – 22/34 en la ciudad de Bogotá o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los diecisiete (17) días del mes de junio de dos mil veintiséis (2026)



JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Andrea Guzmán B- Contratista SICV.
Revisó: Luz Inés Sandoval E – Contratista SICV.

