

RESOLUCIÓN No. 132 DEL 19 DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación 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 y 078 de 1987, el Decreto Distrital 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, hoy Dirección, 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 la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y el Decreto Ley 078 de 1987, asumió el conocimiento de oficio mediante el memorando No.3-2019-03310 del 16 de mayo de 2019, por presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del apartamento 711 de la torre 9 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CANTARRANA PH VIP – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle 101 A Sur No 14-05 de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S. ahora AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION, identificada con NIT 900.558.927-2, representada legalmente por ANTONIO MARTIN JIMENEZ (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No.3-2019-03310-40.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Dirección expidió la Resolución No.83 del 08 de marzo de 2021, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, mediante la cual se impuso a la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION, identificada con el NIT.900.558.927-2, multa por valor de VEINTISÉIS MIL QUINIENTOS PESOS (\$26.500) MC/TE, que indexados a la época correspondían a la suma de CUATRO MILLONES SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$4.067.558) M/CTE.

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO y CUARTO de la Resolución No.83 del 08 de marzo de 2021, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, se estableció:

"ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad AVINTIA COLOMBIA S.A.S con NIT. 900.558.927-2, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor ANTONIO MARTÍN JIMÉNEZ, para que dentro del término de **SIETE (7) meses (calendario)** siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las áreas privadas del Apartamento 711, Torre 9, del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CANTARRANA PH VIP - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistente en 1. **"Humedades en pared del baño Exterior, pared de la habitación por falta de impermeabilización"**, ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-924 del 26 de agosto de 2019. Lo anterior, en

RESOLUCIÓN No. 132 DEL 19 DE FEBRERO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

el evento de que dicho hecho no haya sido subsanado de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad AVINTIA COLOMBIA S.A.S con NIT. 900.558.927-2, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor ANTONIO MARTÍN JIMÉNEZ, para que dentro de los **diez (10) días hábiles** siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá ponerse en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre **\$10.000 a \$500.000 pesos**, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987".

Que la Resolución No.83 del 08 de marzo de 2021 "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", no fue objeto de recurso alguno, razón por la cual, quedo debidamente ejecutoriado el día treinta (30) de septiembre de 2021.

Que este despacho mediante radicados 2-2024-51148 y 2-2024-51148 de fecha 13 de julio de 2023 requirió tanto a la parte quejosa como a la sancionada respectivamente, para que acreditaran el cumplimiento de la orden impuesta mediante la Resolución No.83 del 08 de marzo de 2021 "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

Probado el incumplimiento, esta Dirección profirió la Resolución No.2696 del 10 de noviembre de 2023 "*Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden*", en la cual resolvió: "(...) Imponer a la sociedad AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION, con NIT. 900.558.972-2, multa de TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$13.250) M/CTE, que indexados a la fecha correspondieron a la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS SIETE PESOS (\$2.613.707) M/CTE"

Que luego de notificada las partes en debida forma la Resolución No.2696 del 10 de noviembre de 2023 "*Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden*" quedo debidamente ejecutoriada el día diecisiete (17) de enero de 2024.

Que, en cumplimiento de funciones de seguimiento a la orden de hacer, este Despacho mediante oficios radicados No.2-2025-37993 y 2-2025-37994 del 14 de julio de 2025 fueron requeridas las partes para que acreditaran el cumplimiento de la orden impuesta mediante la resolución No.83 del 08 de marzo de 2021.

Que, con el fin de verificar el cumplimiento de la orden de hacer, este Despacho mediante radicados 2-2025-70993 y 2-2025-70994 del 29 de octubre de 2025 respectivamente, informo a las partes e intervinientes de la visita técnica que se llevaría a cabo el día 12 de

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



RESOLUCIÓN No. 132 DEL 19 DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

noviembre de 2025, al inmueble objeto de la queja.

Que, de la visita realizada el 12 de noviembre de 2025, con presencia de la parte quejosa y la inasistencia del enajenador, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 25-655 del 15 de diciembre de 2025, que concluyó, que el hecho objeto del presente proceso ya no persiste.

Que, de acuerdo con lo anterior, la Dirección procede a determinar si en el caso aquí analizado, resulta procedente la imposición de multas sucesivas, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, o la culminación de la actuación administrativa de seguimiento, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

- **FUNDAMENTO LEGAL**

Debe esta Dirección partir de que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley.

Bajo este entendido, el parágrafo del artículo 1 del Decreto 572 de 2015 establece que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda, por lo que, en ejercicio de estas funciones, esta Entidad procedió a imponer la Resolución No. 83 del 08 de marzo de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, a la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION, identificada con el NIT.900.558.927-2 consistente en multa y orden de hacer.

Ahora bien, señala el artículo 16 del Decreto Distrital 572 de 2015 que, una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables de un proyecto de vivienda, y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantará el **SEGUIMIENTO A LA ORDEN** para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

Para el seguimiento a la orden, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a las personas o entidades que **incumplan las órdenes** o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o

RESOLUCIÓN No. 132 DEL 19 DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968.

En el mismo sentido, el artículo 90 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales, cuando un acto administrativo imponga una obligación no dineraria a un particular y este se resistiere a cumplirla, la autoridad que expidió el acto le impondrá multas sucesivas mientras permanezca en rebeldía, concediéndole plazos razonables para que cumpla lo ordenado.

En concordancia con lo expresado, viendo que de las actuaciones adelantadas no se desprende causal de nulidad alguna en el procedimiento, procede este Despacho a realizar el estudio de los elementos probatorios recaudados por esta Dirección, sobre los hechos objeto de la orden hacer contenida en la Resolución No. 83 del 08 de marzo de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*, con el fin de determinar si existe mérito para imposición de nuevas multas o si se ha dado cumplimiento a la orden de hacer.

ANÁLISIS PROBATORIO

Como se ha establecido, dentro de la actuación administrativa obra el Informe de verificación de Hechos No. 25-655 del 15 de diciembre del 2025, el cual indicó que:

HALLAZGOS

1. "Humedades en pared del baño Exterior, pared de la habitación por falta de impermeabilización"

Al realizar visita técnica a proyecto AGRUPACION DE VIVIENDA CANTARRANA APTO 711 T9, en el recorrido el quejoso manifiesta que se efectuaron arreglos sin tener certeza de la fecha de intervención realizada por enajenador y tras las intervenciones realizadas no se ha vuelto a presentar humedad en pared de baños exterior y pared de la habitación principal tal como se aclaró en acta de visita. Se realizó recorrido en donde no se evidencio humedades activas como se muestra en el registro fotográfico, información evidenciada y entregada en recorrido y reunión conjunta establecida con las partes del proceso.

Por lo anterior, y dadas las condiciones encontradas, a su vez teniendo en cuenta lo expresado por las partes y la intervención realizada por el enajenador: EL HECHO NO PERSISTE

Del presente informe se determina con claridad que la sociedad enajenadora dio cumplimiento a la orden de hacer señalada en la Resolución No. 83 del 08 de marzo de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*.

Se tiene que, de acuerdo a la acreditación de cumplimiento, que las deficiencias constructivas fueron realizadas por la parte enajenadora, pero cabe mencionar que es claro para esta entidad, que es una obligación de la constructora corregir las deficiencias de las construcciones de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad,

RESOLUCIÓN No. 132 DEL 19 DE FEBRERO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

adoptando las condiciones técnicas señaladas en el Decreto 572 de 2015 y al acto administrativo sancionatorio que impuso la obligación, pero de acuerdo con la citada acreditación, los hechos ya no persisten, razón por la cual, no queda otro camino que culminar la presente actuación.

Así las cosas, este Despacho concluye que, habiéndose realizado el acta de visita técnica donde por parte de la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, en el cual se acredita el cumplimiento de la orden de hacer. En consecuencia, se entiende cumplida la orden de hacer impartida en la Resolución No.83 del 08 de marzo de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, por lo cual no resulta necesario adelantar nuevas actuaciones de seguimiento.

Ahora bien, se precisa 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"* (Negrillas y subrayas por fuera del texto original). Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(...) la totalidad de los hechos constatados"* (Negrillas y subrayas por fuera del texto original) y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Así pues, dado que, en el informe técnico, como se ha dicho, se consignan hechos constatados, este se constituye en una prueba conducente, pertinente y útil, y por tanto 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.

Siendo así, en tanto el objetivo de las visitas técnicas se orienta a la verificación de los hechos de la investigación, 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 imponer multas sucesivas o, en su defecto, ordenar la culminación de la actuación administrativa que inició con el incumplimiento de la orden de hacer

En el presente caso, el informe de verificación de hechos No. 25-655 del 15 de diciembre del 2025, contiene los elementos necesarios para dotar de convicción al Despacho sobre la subsanación de los hechos que dieron origen a la presente actuación administrativa, de manera que no hay lugar a continuar con el proceso de seguimiento.

En consecuencia, por las razones que se acaban de señalar, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control respecto a los enajenadores de vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar adelantando las actuaciones administrativas relacionadas con la verificación de la orden establecida en la Resolución No. No. 83 del 08 de marzo de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, por lo que, de conformidad con las razones antes expuestas, se dará por terminada la presente actuación, declarándose el cumplimiento de la orden impartida.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESOLUCIÓN No. 132 DEL 19 DE FEBRERO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Declárese culminada la actuación administrativa relacionada con la verificación del cumplimiento de la orden de hacer impresa a la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S., identificada con el NIT.900.558.927-2 en la Resolución No.83 del 08 de marzo de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, por encontrarse plenamente cumplida y subsanados los hechos que dieron lugar a esta, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S. – EN LIQUIDACIÓN, identificada con el NIT. 900.558.927-2 (o quien haga sus veces), para lo cual deberá notificarse al correo electrónico jvillacorta@grupoavintia.com de acuerdo con radicado 1-2020-22192 del 19 de julio de 2020, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de esta Resolución al propietario del apartamento 711 de la torre 9 (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda agrupación de vivienda **AGRUPACION DE VIVIENDA CANTARRANA VIP - PROPIEDAD HORIZONTAL**, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la calle 101 A Sur No 14 - 05 apartamento 711 de la torre 9 de esta ciudad de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011."

ARTÍCULO CUARTO. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponerse 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, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO. Una vez en firme el presente acto administrativo se procederá con su archivo.

ARTÍCULO SEXTO. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRIGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Gerardo Rafael Moreu Pineda - Abogado Contratista – SICV
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – SICV

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

