

RESOLUCIÓN No. 163 DEL 23 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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos Distritales 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la 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 572 de 2015 hoy artículo 111 del Decreto 653 de 2025, conoció de la queja presentada por el señor ELIANA PATRICIA JEREZ en calidad de propietario del apartamento 804 torre 8 del Proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CANTARRANA VIP - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle 101 A Sur No. 14 - 05 de Bogotá, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas privadas del referido inmueble, contra la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.558.927-2, representada legalmente por el señor ANTONIO MARTÍN JIMÉNEZ (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado 3-2019-03310-32.

Que, una vez surtidas las actuaciones procesales pertinentes, esta Dirección, mediante Resolución No. 2294 de 03 de noviembre de 2021, "*Por la cual se impone una sanción y se impone una orden*", multó a la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.558.927-2, con la suma de VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS (\$28.500), que corresponden a CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$4.545.130) M/CT C.

Que, en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución No. 2294 de 03 de noviembre de 2021, "*Por la cual se impone una sanción y se impone una orden*", se estableció:

ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT. 900.558.927-2, representada legalmente por el señor ANTONIO MARTÍN JIMÉNEZ (o quien haga sus veces), para que dentro del término de CUATRO (4) 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 de forma definitiva el hecho que afecta las áreas privadas del apartamento 804 torre 8 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CANTARRANA PH VIP - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en "7. Humedades "y"2. Ubicación de los tacos eléctricos", ya que constituyen deficiencias constructivas*

RESOLUCIÓN No. 163 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-918 del 23 de agosto de 2019. Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos y subsanados al momento de la expedición de la presente Resolución.

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

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

Que luego de notificada las partes en debida forma, contra la Resolución No. 2294 de 03 de noviembre de 2021, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", no se interpuso recurso alguno, quedando debidamente ejecutoriada el día veintidós (22) de marzo de 2022.

Que, mediante radicados 2-2023-50223 del 10 de julio de 2023, este Despacho requiere dentro del término de diez (10) días a la sociedad enajenadora en lo concerniente al cumplimiento de la orden impuesta por la Resolución No. 2294 de 03 de noviembre de 2021.

Que probado el incumplimiento esta Dirección, se procedió a emitir la Resolución No. 2918 del 11 de diciembre de 2023 "por la cual se impone una multa por incumplimiento de una orden", en la cual se impuso a la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit No. 900.558.927-2, multa por valor de CATORCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$14.250) M/CTE que indexados corresponden a la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$2.817.989).

Que luego de notificada las partes en debida forma, contra la Resolución No. Resolución 2918 de 11 de diciembre de 2023 "por la cual se impone una multa por incumplimiento de una orden", no se interpuso recurso alguno, quedando debidamente ejecutoriada el cinco (05) de abril de 2024.

Que a través de radicados 2-2025-23109 y 2-2025-23118 del 12 de mayo de 2025 se requirió a las partes para que dentro del término de diez (10) días acreditarán el cumplimiento de las órdenes de hacer de la Resolución No. 2294 de 03 de noviembre de 2021.

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 2 de 8

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 163 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

En consecuencia, se trasladó el expediente para visita de verificación de hechos, así las cosas, mediante radicados 2-2025-44644 y 2-2025-44645 del 08 de agosto de 2025 informó tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora, de la visita de carácter técnico que se llevaría a cabo el día 21 de agosto de 2025, en el inmueble objeto de la queja.

Que, realizada la visita técnica, a la que no asistió ninguna de las partes e intervinientes, razón por la cual, esta Dirección mediante radicado 2-2025-50976 del 01 de septiembre de 2025, concedió a la parte quejosa el término de diez (10) días para justificar la inasistencia y pronunciarse, ante lo cual guardó silencio.

En consecuencia, se derivó el Informe de Verificación de Hechos No. 25-591 del 26 de noviembre de 2025, que evidenció los siguientes:

HALLAZGOS:

"A la visita de técnica de verificación de hechos NO asistió el quejoso.

Según lo señalado en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015, se procede a realizar la visita técnica de verificación de hechos el día 21 de agosto de 2025 a las 09:00 am, la cual se comunicó mediante el oficio No. 2-2025-44645 del 08 de agosto de 2025 y recibida en portería del edificio del quejoso el día 12 de agosto de 2025, lo cual consta en la guía de correspondencia como se acredita en el expediente de la queja, adicionalmente este mismo comunicado fue enviado vía correo electrónico y con acuse de recibido.

*La visita técnica programada el día 21 de agosto de 2025, **NO** fue atendida, debido a que el quejoso no se encontraba en el inmueble. Por lo cual, se le envió comunicado para que informara las razones de su inasistencia con el comunicado No. 2-2025-50976 del 01 de septiembre de 2025 y recibida el día 02 de septiembre del 2025; adicionalmente este mismo comunicado fue enviado vía correo electrónico y con acuse de recibido.*

*Cumplido el plazo dado al requerimiento, **NO** se ha recibido respuesta"*

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

RESOLUCIÓN No. 163 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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 párrafo del artículo 111 del Decreto 653 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 sanción mediante la Resolución No. 2294 de 03 de noviembre de 2021, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", multó a la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN, consistente en multa y orden de hacer.

Ahora bien, señala el artículo 126 del Decreto Distrital 653 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 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. 2294 de 03 de noviembre de 2021, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte 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.

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 4 de 8

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 163 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

• ANÁLISIS PROBATORIO

En efecto, para que esta Subdirección proceda a eliminar o eximir a un vigilado del cumplimiento de una orden de hacer en virtud a la falta de colaboración por parte del quejoso aun a sabiendas de que su silencio era causal de entenderse por cumplida la orden de acuerdo tal y como se manifestó en el radicado 2-2025-50976 del 01 de septiembre de 2025, que refirió lo siguiente:

"(...) solicito a la parte quejosa informaran los motivos de su inasistencia en el término de diez (10) días, en caso de no hacerlo se entenderá por cumplida la orden, requerimiento del cual no se recibió respuesta alguna luego de ser notificado de acuerdo a guía de entrega, y aun así guardo silencio (...)"

Hechos que también se encuentra plasmados en el Informe de Verificación de Hechos No. 25-591 del 26 de noviembre de 2025, que evidenció los siguientes:

HALLAZGOS:

"A la visita de técnica de verificación de hechos NO asistió el quejoso."

Según lo señalado en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015, se procede a realizar la visita técnica de verificación de hechos el día 21 de agosto de 2025 a las 09:00 am, la cual se comunicó mediante el oficio No. 2-2025-44645 del 08 de agosto de 2025 y recibida en portería del edificio del quejoso el día 12 de agosto de 2025, lo cual consta en la guía de correspondencia como se acredita en el expediente de la queja, adicionalmente este mismo comunicado fue enviado vía correo electrónico y con acuse de recibido.

*La visita técnica programada el día 21 de agosto de 2025, **NO** fue atendida, debido a que el quejoso no se encontraba en el inmueble. Por lo cual, se le envió comunicado para que informara las razones de su inasistencia con el comunicado No. 2-2025-50976 del 01 de septiembre de 2025 y recibida el día 02 de septiembre del 2025; adicionalmente este mismo comunicado fue enviado vía correo electrónico y con acuse de recibido.*

*Cumplido el plazo dado al requerimiento, **NO** se ha recibido respuesta."*

Nótese que frente a dichos requerimientos la parte quejosa ha guardado total silencio, por lo que cabe recordar que, conforme al artículo 3º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y al artículo 167 del Código General del Proceso, la carga de la prueba en sede administrativa se distribuye dinámicamente entre las partes, en virtud del deber de colaboración y de buena fe, por lo que el ciudadano no puede permanecer pasivo frente a las solicitudes de la autoridad, especialmente cuando estas buscan garantizar sus propios derechos.

Por lo mencionado, este Despacho encuentra que, si bien es cierto, la obligación de la sociedad enajenadora es la de subsanar los hechos materia de orden de hacer, dicha

RESOLUCIÓN No. 163 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

obligación queda relevada cuando la deficiencia constructiva, es imposible de verificar por la omisión del quejoso, en asistir y pronunciarse, frente a los requerimientos de este Despacho. En efecto, de conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política, la función administrativa debe desarrollarse bajo los principios de eficacia, economía y celeridad, razón por la cual no resulta procedente mantener abierta una actuación que, por la falta de colaboración del interesado, deviene materialmente imposible de continuar. Pretender la verificación de hechos sin su participación equivaldría a desconocer tales principios y prolongar indebidamente un trámite sin objeto verificable.

En ese orden de ideas, es pertinente hacer referencia al deber de colaboración de los Ciudadanos para el cumplimiento de las órdenes administrativas, al respecto, nuestro ordenamiento jurídico establece: -Numeral 7 del Artículo 95 de la constitución política de Colombia: "Colaborar para el buen funcionamiento de la administración de la justicia". - Consejo de Estado, Sección tercera, Subsección C, Radicación número: 08001-23-31-000-1997-13135- 01(32207): "Observa la Sala que según el artículo 95.7 de la Constitución Política es un deber de la persona y del ciudadano colaborar para el buen funcionamiento de la administración de la justicia".

Por otro lado, 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, adoptando las condiciones técnicas señaladas en la normatividad, estas obras o reparaciones deben ser autorizadas por el quejoso y/o quien se vea afectado. No obstante, de conformidad con lo expuesto en líneas anteriores, este Despacho considera que nos encontramos frente a un caso de imposibilidad para dar cumplimiento a lo ordenado.

Así las cosas, este Despacho, ante la renuencia del quejoso, no está obligado a continuar con la verificación de la orden de hacer ante la imposibilidad material para la Administración para dar cumplimiento a sus funciones, y en este caso puntual, lograr hacer el seguimiento a la orden mediante los mecanismos probatorios con que cuenta este Despacho, los cuales no han sido atendidos por el quejoso, y puesto que los hechos objeto de queja corresponden a zonas comunes, la no atención por parte de ésta a las solicitudes realizadas por este Despacho, imposibilita la subsanación de los hechos objeto de orden por parte de la enajenadora, contenida en la Resolución No. 2294 de 03 de noviembre de 2021, "*Por la cual se impone una sanción y se impone una orden*".

Por otro lado, es preciso señalar que en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto al enajenador como a la parte querellante en el transcurso de la investigación, respetando el debido proceso (Art. 29 de la C.N.), el cual debe ser observado en todo tipo de actuaciones administrativas; para una mayor claridad al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso.

En efecto, para que esta Subdirección proceda a eliminar o eximir a un vigilado del

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 6 de 8

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 163 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

cumplimiento de una orden de hacer en virtud a la falta de colaboración por parte del quejoso aun a sabiendas de que su silencio era causal de entenderse por cumplida la orden de acuerdo tal y como se manifestó en el radicado 22-2025-50976 del 01 de septiembre de 2025, que refirió lo siguiente: solicito a la parte quejosa informaran los motivos de su inasistencia en el término de diez (10) días, en caso de no hacerlo se entendería por cumplida la orden, requerimiento del cual no se recibió respuesta alguna luego de ser notificado, y aun así guardo silencio.

Debe recordarse que, conforme al artículo 3º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y al artículo 167 del Código General del Proceso, la carga de la prueba en sede administrativa se distribuye dinámicamente entre las partes, en virtud del deber de colaboración y de buena fe, por lo que el ciudadano no puede permanecer pasivo frente a las solicitudes de la autoridad, especialmente cuando estas buscan garantizar sus propios derechos.

Visto lo anterior, en aplicación del principio de la buena fe y la valoración conjunta de las afirmaciones y soportes allegados al plenario, aplicando un razonamiento lógico, equitativo y de la experiencia como juicios de valor generales y relativos sobre la verdad, es decir bajo las reglas de la "sana crítica", no queda otro camino que el de culminar el proceso que acá nos atañe habiéndose agotado los mecanismos de verificación y no existiendo elementos que permitan continuar con la actuación por causas atribuibles al silencio del quejoso, no sin antes recordarle a la enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, la importancia de dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en la norma y a las órdenes emitidas por este Despacho, así como al quejoso el deber de colaboración con las actuaciones necesarias para la verificación y cumplimiento de dichas órdenes.

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. 2294 de 03 de noviembre 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.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Declárase culminada la actuación administrativa relacionada con la verificación del cumplimiento de la orden de hacer impuesta a la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.558.927-2, representada legalmente por el señor ANTONIO MARTÍN JIMÉNEZ (o quien haga sus veces), en la Resolución No. 2294 de 03 de noviembre de 2021, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", por encontrarse plenamente cumplida y subsanados los

Secretaría Distrital del Hábitat

Página 7 de 8

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 163 DEL 23 DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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 y/o al apoderado de la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S A S - EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 900.558.927-2 para lo cual deberá enviarse citación para notificación electrónica a la dirección ilvillacorta@grupoavintia.com de acuerdo al radicado 1-2020-22192, o, en su defecto, 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 804 torre 8 (o quien haga sus veces) del proyecto 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 804 torre 8 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 se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles 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 el 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, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ

Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Daniel Santiago Cristiano González - Abogado Contratista – DICV

Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – DICV