

RESOLUCIÓN No. 480 DEL 22 DE MAYO 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,

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 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 a través de memorando N0 3-2019-03310 en áreas privadas del apartamento 804, torre 6 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CANTARRANA – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 101 A Sur No.14 – 05 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora 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.3-2019-03310-23.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Dirección expidió la Resolución No. 227 del 08 de abril 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 CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$58.000) MC/TE, que indexados a la época correspondían a la suma de OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$8.958.899.00) M/CTE.

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO y CUARTO de la Resolución No. 227 del 08 de abril de 2021, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, se estableció:

ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad AVINTIA COLOMBIA SAS, identificada con Nit. 900.558.927-2, representada legalmente por el señor ANTONIO MARTIN JIMENEZ (o quien haga sus veces), para que dentro del término de seis (6) 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 los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 807 Torre 7 del proyecto AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CANTARRANA, consistentes en: "1. APARATOS ELÉCTRICOS UBICADOS ENCIMA DEL LAVAPLATOS 'CAJA DE TACOS' y 2. PARED FALSA EN LA COCINA Y MESÓN", que constituyen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-901 del 20 de agosto de 2019 (folio 25-27), lo*

RESOLUCIÓN No. 480 DEL 22 DE MAYO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad AVINTIA COLOMBIA SAS, identificada con Nit. 900.558.927-2, representada legalmente por el señor ANTONIO MARTIN JIMENEZ (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 en debida forma la Resolución No. 227 del 08 de abril 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 trece (13) de diciembre de 2021.

Que, en cumplimiento de las funciones de seguimiento este Despacho mediante radicados 2-2022-69277 del 15 de noviembre del 2022, 2023-51003 del 12 de junio de 2023 y 2-2023-51115 del 13 de junio respectivamente, requirió tanto a la parte quejosa como a la sociedad enajenadora en su orden, para que informara lo concerniente al cumplimiento de la orden impuesta por la Resolución No. 227 del 08 de abril de 2021.

Probado el incumplimiento, esta Dirección profirió la Resolución No.2694 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, identificada con NIT 900.558.927-2 multa de VEINTINUEVE MIL PESOS (\$29.000) M/CTE, que indexados a la fecha correspondieron a la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$5.720.565) M/CTE"

Que luego de notificada las partes en debida forma la Resolución No.2694 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 del 2024.

Que, en cumplimiento de funciones de seguimiento a la orden de hacer, este Despacho mediante oficios radicados No.2-2025-44859 11 de agosto y 2-2025-48927 del 26 de agosto de 2025, fueron requeridas las partes e intervinientes, para que acreditaran el cumplimiento de la orden impuesta mediante la resolución No.227 del 08 de abril de 2021.

RESOLUCIÓN No. 480 DEL 22 DE MAYO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

Que, en cumplimiento de las funciones de seguido, este Despacho mediante radicados No.2-2025-64042, 2-2025-64046 del 09 de octubre de 2025 y 2025-69779 del 24 de octubre de 2025, informo a las tanto sociedad enajenadora como a la parte quejosa, de la visita de carácter técnico que se llevaría a cabo en el inmueble objeto de la queja, el día veintiuno (21) de octubre de 2025.

Que, de la visita, realizada con presencia de la parte enajenadora, e inasistencia de las partes, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 25-687 del 18 de diciembre de 2025, que concluyó, que no asistió la quejosa pese haberse comunicado, lo que impidió efectuar la verificación correspondiente.

Posteriormente, mediante radicado No.2-2025-69779 del 24 de octubre de 2025, se le requirió para que informara las razones de su inasistencia, otorgándole diez (10) días para responder. Sin embargo, no se recibió respuesta dentro del término otorgado.

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 sanción mediante la Resolución No. 227 del 08 de abril de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, a la sociedad enajenadora AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION, identificada con 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.

RESOLUCIÓN No. 480 DEL 22 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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. 227 del 08 de abril 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.

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 de 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 2-2025-69779 del 24 de octubre de 2025, que refirió lo siguiente:

"(...) se le requeriré para que informe las razones que justifiquen si inasistencia. En caso de no hacerlo en el término de diez (10) días, se entenderá por cumplida la orden impartida (...)"

Hechos que también se encuentran plasmados en el Informe de Verificación de Hechos No. 25-687 del 19 de diciembre de 2025, que evidenció los siguientes:

HALLAZGOS:

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

Según lo señalado en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015, se procedió a citar a visita de verificación de hechos para el día 21 de octubre de 2025 a las 11:30, la cual se comunicó mediante oficio .2-2025-64046 del 09 de octubre de 2025 y recibida

RESOLUCIÓN No. 480 DEL 22 DE MAYO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

en el edificio y/o proyecto del quejoso, lo cual consta en la guía de correspondencia como se acredita en el expediente de la queja.

Se le requirió mediante radicado 2-2025-69779 del 24 de octubre de 2025, para que manifestara los motivos de la inasistencia, para lo cual se dieron diez (10) días para responder, a la fecha del presente informe **NO ha sido recibida dicha respuesta. Las comunicaciones de la citación a la visita fueron así:*

Quejoso: 2-2025-64046 del 09 de octubre de 2025. Enajenador: 2-2025-64042 del 24 de octubre de 2025

Dado que han transcurrido más de 10 días desde la entrega del requerimiento y no se ha recibido respuesta, se entienden agotadas las actuaciones administrativas en la etapa de instrucción por inasistencia injustificada del quejoso.

Que, de acuerdo con lo anterior, esta Dirección procederá a determinar, conforme al análisis integral del caso concreto y al acervo probatorio obrante en el expediente, si resulta procedente la **imposición de multas sucesivas** de conformidad con lo previsto en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, o, en su defecto, la **culminación de la actuación administrativa de seguimiento**, según corresponda.

Nótese que frente a dichos requerimientos la parte quejosa ha guardado total silencio, por lo que cabe recordar que, conforme al artículo 3° 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 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

RESOLUCIÓN No. 480 DEL 22 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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 privadas, 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. 227 del 08 de abril de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte 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 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 2-2025-69779 del 24 de octubre 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

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. 480 DEL 22 DE MAYO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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 LIQUIDACION, 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. 227 del 08 de abril 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. Declárese 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, mediante la Resolución No. 227 del 08 de abril de 2021, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, sin que fuera posible verificar su cumplimiento, en razón a la inasistencia del quejoso y a la falta de colaboración para el impulso del trámite, 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 LIQUIDACION, identificada con NIT 900.558.927-2, para lo cual deberá notificarse al correo electrónico jlvillacorta@grupoavintia.com según radicado No 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 6 (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda agrupación de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CANTARRANA - PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad, para lo cual deberá enviarse citación personal a la dirección Calle 101 A Sur No.14 - 05 apto 804 torre 6; 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

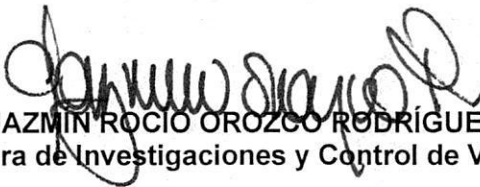
RESOLUCIÓN No. 480 DEL 22 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

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