RESOLUCIÓN No. 665 DEL 7 DE JULIO DE 2026

"Por la cual se cierra una investigación administrativa, se incorpora una prueba y se ordena su archivo"

LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

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

CONSIDERANDO QUE:

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, ahora Dirección de investigación 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 numeral 1 del artículo 27 y en el parágrafo del artículo 111 del Decreto Distrital 653 de 2025, asumió el conocimiento de la queja **1-2024-3886** del 2 de febrero de 2024, presentada por **PATRICIA TORRES**, en calidad de administrador del proyecto de vivienda **CONJUNTO CENTENARI,** ubicado en la **CALLE 17 No. 20-50** en la ciudad Bogotá D.C., con ocasión de las presuntas afectaciones en la área común del referido inmueble, en contra de las sociedades enajenadoras **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, identificada con **NIT. 860.058.070-6**, representada legalmente por el señor **ANDRES LARGACHA TORRES** (o quien haga sus veces) y **CONINSA S.A.S.,** identificada con **NIT. 890.911.431-1**, representada legalmente por la señora **ALEJANDRA ZAPATA CASTAÑO** (o quién haga sus veces), dando lugar a la apertura del expediente **1-2024-3886-1.**

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que las sociedades enajenadoras son las responsables del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **178080-2003173.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, mediante comunicaciones con radicados **2-2024-11552, 2-2024-11551, 2-2024-13504, 2-2024-13505 del 15 y 29 de febrero de 2024**, se corrió traslado de la queja a las sociedades enajenadoras**,** para que, en el término de diez (10) días hábiles, de manera puntual se pronunciara sobre los hechos denunciados en la queja. De igual forma, dicho traslado fue comunicado a la parte quejosa del mismo mediante radicados **2-2024-11550, 2-2024-13503** de ese mismo día, respectivamente**.**

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora **descorrió el traslado de la queja** mediante radicado **1-2024-18993.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2024-24441, 2-2024-24440, 2-2024-24446, 2-2024-24445, 2-2024-24428, 2-2024-24429 del 15 de mayo de 2024**, este despacho administrativo le comunicó a la sociedad enajenadora y a la administración del proyecto de vivienda aludido en calidad de quejosa, que el **29 de mayo de 2024 a las 10:30 am.**, se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Dicha visita se llevó a cabo y a la misma asistieron los ciudadanos **DAYANA VALENCIA,** en calidad de delegada, y por parte de la sociedad enajenadora se presentó **SARA APARICIO Y ADRIANA AYALA**, en calidad de apoderadas, tal y como consta en el acta de visita levantada en la diligencia.

Producto de dicha visita se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-183 del 12 de junio de 2024,** el cual concluyó lo siguiente:

"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: *28 de enero de 2023*

HALLAZGOS

La visita se realizó en compañía de un delegado de la nueva administración, quienes no conocían las quejas presentadas ante la entidad.

2. Grietas y humedad Torre 2 Piso 20

En la visita realizada, se pudo evidenciar fisuras, desprendimiento de pañetes y humedad en los corredores de la torre 2 piso 20 provenientes de la filtración de agua de la cubierta, el enajenador indica que actualmente se encuentran subsanando los hechos.

Frente a los hechos anteriormente especificados, se cita:

Capitulo B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Articulo B.5.1.3. del Acuerdo 20 de 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá que indica:

"Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y

características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas."

Frente a lo anterior también se cita:

Capitulo B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Articulo B.5.4.2. CONDICIONES QUE DEBE CUMPLIR LA CUBIERTA del Acuerdo 20 de 1995 Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá que indica:

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

PARAGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Deben proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo a los desagües. - Si se prevén acumulaciones de granizo, los orificios de ventilación sobre la cubierta deben quedar por encima del nivel de la máxima acumulación prevista. PARAGRAFO B.5.4.2.3. Aislamiento térmico y protección contra condensaciones. La cubierta base debe tener un poder aislante suficiente para hacer habitable el interior de la edificación. Deben tomarse medidas para evitar condensaciones sobre la cubierta.

PARAGRAFO B.5.4.2.4. Ventilación. Si se prevén fallas originadas por acumulación de gases debajo de la impermeabilización, debe disponerse de un sistema de ventilación que impida dicha acumulación. Tal sistema, deberá cumplir las disposiciones del capítulo D.5 "ventilación mecánica y aire acondicionado", de este código."

Por lo anterior, se confirma la existencia de una deficiencia constructiva, que, por no afectar las condiciones de habitabilidad, se califica como una AFECTACION GRAVE".

Acorde lo anterior, se tiene que respecto al hecho "1. Punto del gas para que las secadoras en la torre 3 y torre 6" esta Subdirección determinó que no constituyen deficiencias constructivas o desmejoramiento de especificaciones técnicas debido a las intervenciones realizadas por el enajenador, razón por la cual no serán objeto de estudio por parte de este Despacho.

Empero, situación diferente ocurre frente al hallazgo: ***"2. Grietas y humedad Torre 2 piso 20", establecido como deficiencia constructiva GRAVE de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.***

Revisado el Informe de verificación de hechos **24-183 del 12 de junio de 2024,** frente al hecho***: "2. Grietas y humedad Torre 2 Piso 20"*** se identificó una presunta vulneración a las normas que conforman el régimen de enajenación de vivienda, calificada como **GRAVE**, razón por la cual este despacho mediante **Auto 1419 del 3 de julio de 2025**, procedió a dar apertura a la investigación administrativa en contra la sociedad enajenadora.

El representante legal de las sociedades investigada se notificó del contenido del Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **1419 del 3 de julio de 2025,** mediante **notificación electrónica** a las sociedades enajenadoras a través de correos electrónicos de fecha 21 de agosto del 2025, con acuse de recibido el mismo día, tal y como consta en el acta de envío y entrega de correos electrónicos con **ID MENSAJE 210744 - 210751** de la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, obrante dentro del expediente.

A su vez el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **1419 del 3 de julio de 2025**, mediante radicado **2-2025-52271 del 3 de septiembre de 2025** se le comunicó al administrador del proyecto de vivienda **CENTENARI** y fue recibido por este el día 4 de septiembre de 2025, como consta en acta en recibido del mismo.

Dentro del término establecido en el Auto **1419 del 3 de julio de 2025,** las sociedades investigadas presentaron Descargos mediante radicados **1-2025-46686 del 8 de septiembre de 2025 y 1-2025-46861 del 9 de septiembre de 2025**, aportando pruebas y desvirtuando el hallazgo.

En razón a lo anterior, mediante Auto **326 del 5 de marzo de 2025,** se procedió a incorporar las pruebas, y se decreto una visita al proyecto de vivienda la cual se realizó el día **19 de marzo de 2026.**

En razón a lo anterior, se realizó una verificación de hechos con No. **26-354 del 4 de junio de 2026,** el cual concluyó lo siguiente:

HALLAZGO

1. Grietas y humedad Torre 2 Piso 20

El hecho objeto de verificación dentro del Auto, hace referencia a las fisuras, desprendimiento de pañetes y humedad en los corredores de la torre 2 piso 20 provenientes de la filtración de agua de la cubierta, y que en su momento se indicó en el informe de verificación de hechos 24-183 del 12 de junio de 2024 estaba subsanando el enajenador. el enajenador indica que actualmente se encuentran subsanando los hechos.

Para poder determinar la situación, se procede en la presente visita a realizar recorrido por el pasillo del piso 20 Torre 2, en sentido Sur a Norte, entre las dos salidas existentes de los puntos fijos. Se observa una fisura longitudinal (pero no

grieta) en el acabado del estuco y pintura del techo, en donde este último no es de tipo drywall, sino es el terminado de la placa de cubierta en su parte inferior. Se observan así mismo, dos puntos focalizados de rastros de fisura en uno de ellos y desprendimiento en el otro, secos y sin presencia de humedad activa, en donde et del uno de ellos desprendimiento de acabado permite observar la no existencia de grieta en el corredor de la placa.

Al indagar si el enajenador había hecho la intervención en el 2024, las partes (enajenador y administración) coinciden en informar que en septiembre de 2024 la firma constructora intervino primero la cubierta en el sector central, para lo cual procedió a levantar los cavados allí instalados, y así procediendo a la reparación e impermeabilización nuevamente. La administración definitiva nombrada por la copropiedad procedió a recibir los trabajos en su momento, reiterando la constructora que mediante radicado 1-2025-46861 del 9 de septiembre de 2025 dio respuesta y argumento la subsanación de estos hechos.

Luego se procedió a subir la cubierta para evidenciar estado actual de esta en la zona sobre el pasillo de la Torre 2.

Durante el recorrido se observa que es una cubierta transitable con acabado en enchape tipo cerámico y otras partes en césped artificial, contando con su respectivos sifones y desagües, sin que se evidencia empozamientos de agua.

A manera de conclusión se tiene lo siguiente:

1. Al interior del pasillo y como se describió, solo hay dos puntos focalizados, ya no de grietas, sino de fisuras el acabado de estuco y pintura, sin que se observe grieta que se calque en la placa de concreto de acuerdo a lo evidenciado, este fisuramiento y desprendimiento del acabado, obedece de una parte a movimientos y propios de la estructura de la edificación a esta altura del piso 20, y el de desprendimiento a alguna pequeña humedad no activa presentada que no coincide con la ubicación alguna de las evidenciadas en el informe de verificación de hechos 24-183 del 12 de junio de 2024, por lo que se entiende que ya es propio del seguimiento y labor de mantenimiento por parte de la administración.

2. Se pudo de acuerdo con las manifestaciones de las partes, entender que la constructora realizó a nivel de cubierta e interior del pasillo, las obras de reparación que fueron recibidas por la administración en septiembre de 2024, por lo que a la fecha de visita ya han pasado más de un (1) año de la intervención, in que se pudiese establecer exactamente en qué momento después de la intervención se presentaron estos.

Por lo anterior se concluye que el hecho NO PERSISTE.

De acuerdo con lo evidenciado en el Informe de Verificación de Hechos No. **26-354 del 4 de junio de 2026**, se corrió traslado del referido informe a la sociedad enajenadora mediante comunicación escrita remitida por correo electrónico el 23 de junio de 2026, cuyo recibido fue acusado en la misma fecha. Lo anterior consta en el Acta de Envío y Entrega de Correo Electrónico con ID de mensaje **335995 y 335996**, expedida por SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S., documento que obra dentro del expediente.

En la citada comunicación se concedió a la sociedad enajenadora un término de cinco (5) días hábiles para que se pronunciara sobre los hechos y hallazgos consignados en el informe. Vencido dicho término, no se recibió observación, manifestación o pronunciamiento alguno por parte de la sociedad enajenadora.

Con base en los aludidos principios y en consideración a lo evidenciado en el informe de verificación de verificación de hechos No, **26-354 del 4 de junio de 2026**, el Despacho evidencia que hay elementos probatorios suficientes para definir de fondo la investigación adelantada; ello con la anotación de que a lo largo de la actuación se garantizó el debido proceso de los interesados.

Así las cosas, teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para adoptar una decisión, está Subdirección procederá a decidir la investigación administrativa mediante resolución de fondo, previo el siguiente.

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda Control de Vivienda, cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Acuerdo Distrital 735 de 2019, y el Decreto Distrital 653 de 2025.

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 Subsecretaria 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 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 Ley 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. (...)***"

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho administrativo es competente para adelantar la investigación contra las sociedades enajenadoras **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, identificada con **NIT. 860.058.070-6** y **CONINSA S.A.S.,** identificada con **NIT. 890.911.431-1**, quienes son las responsables del proyecto de vivienda **CONJUNTO CENTENARI.**

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

> *"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que* ***lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."***[1] *(Subrayas y negrillas fuera de texto)*
>
> *"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad.*

[1] Sentencia T-020 de 1998, M.P.: Jorge Arango Mejía.

> *Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."*[2]

Cabe precisar que la garantía del debido proceso no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con las normas sustantivas y el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario se han superado o son inexistentes.

Esta Despacho administrativo precisa que inició la presente investigación debido a que en el informe de verificación de hechos No. **24-183 del 12 de junio de 2024**, en el que se concluyó lo siguiente sobre los hallazgos objeto de investigación:

Así las cosas, de conformidad con el informe previamente transcrito se encuentra demostrada la existencia que el hallazgo: ***"2. Grietas y humedad torre 2 piso 20",*** lo cual constituye deficiencia constructiva calificada como **GRAVE** lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del Decreto 653 de 2025.

Mediante los radicados No. 1-2025-46686 del 8 de septiembre de 2025 y No. 1-2025-46861 del 9 de septiembre de 2025, las sociedades investigadas presentaron sus escritos de descargos, en los cuales aportaron pruebas tendientes a desvirtuar el hallazgo formulado, manifestando que este había sido subsanado y allegando material fotográfico con el que pretendían acreditar la ejecución de las obras correspondientes.

No obstante, dentro de la documentación aportada no se allegó acta de recibo a satisfacción suscrita por el administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda que permitiera verificar la efectiva subsanación del hallazgo. En consecuencia, esta

---

[2] Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M.P.: Jorge Arango Mejía

Entidad decretó de oficio la práctica de una prueba consistente en una visita de verificación al lugar de los hechos.

Como resultado de dicha diligencia se elaboró el Informe de **Verificación de Hechos No. 26-354 del 4 de junio de 2026**, en el cual se concluyó que el hallazgo había sido subsanado y que las circunstancias que dieron origen a la actuación administrativa ya no persistían.

En atención a lo expuesto y de conformidad con el material probatorio obrante en el expediente, esta Entidad concluye que el hallazgo que dio origen a la presente actuación administrativa fue efectivamente subsanado, tal como quedó acreditado en el Informe de Verificación de Hechos No. 26-354 del 4 de junio de 2026, en el que se estableció que las circunstancias que motivaron el inicio de la investigación ya no persistían.

En consecuencia, al haber desaparecido el supuesto fáctico que sustentaba la continuación de la presente actuación administrativa y no existir elementos que permitan establecer la persistencia de un incumplimiento susceptible de reproche administrativo, no resulta procedente continuar con la investigación. En tal sentido, y de conformidad con los principios de eficacia, economía y debido proceso que orientan las actuaciones administrativas, esta Entidad dispondrá el cierre de la investigación y el consecuente archivo definitivo del expediente, por haberse acreditado la subsanación del hallazgo que dio origen a la presente actuación.

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para adoptar una decisión, está Dirección procederá a decidir la investigación administrativa mediante resolución de fondo.

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, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto Ley 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.

Dado lo antes expuesto, el Despacho considera que, al analizar los fundamentos expuestos en los Descargos al auto de apertura y escrito de alegatos, encuentra que existe prueba suficiente que da cuenta que la sociedad investigada realizó la reparación solicitada por el quejoso y que eran objeto del hallazgo que dio origen a la presente actuación.

En consecuencia, este Despacho estima que el análisis realizado y lo probado es suficiente para determinar que si bien inicialmente existió responsabilidad a cargo de la sociedad enajenadora con relación del Hallazgo ***"2. Grietas y humedad torre 2 piso 20",*** a través de informe de verificación de hechos **26-354 del 4 de junio de 2026,** se demostró la

subsanación del hallazgo, por lo cual no quedara más que ordenar el cierre y archivo de la presente investigación administrativa.

Por lo que esta Dirección en virtud del artículo 83 de la Constitución Política de Colombia partimos de la presunción de la buena fe y presumimos que el material probatorio aportado cumple con lo estipulado en la norma, en consecuencia, a esto se ordenará el cierre de la presente investigación administrativa.

Finalmente, se precisa que en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto a la sociedad investigada como al quejoso 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 (Sentencia C-034-14) ha expuesto el alcance del principio constitucional del debido proceso, y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, ha establecido:

> *"(…) El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial, escenarios en los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado* de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad. Así lo ha explicado la Corte:
>
> *"(…) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnímoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos".*
>
> *En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas (…)"*

4. Descargos

Como se ha venido señalando, la sociedad enajenadora presentó escrito de descargos, los cuales fueron valorados por este despacho administrativo y sirvieron como insumo para practicar visita técnica la cual generó el informe de verificación de hechos No. **26-354 del 4 de junio de 2026**, en el cual se evidenció la subsanación del hallazgo.

5. Fundamento normativo de la decisión

De lo anterior se colige que para el caso que se resuelve, los hechos materia de investigación fueron corregidos por la sociedad enajenadora, por lo que a la fecha las afectaciones se encuentran superadas, en observancia de lo establecido en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003, en armonía con lo dispuesto en el artículo 49 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), que señalan:

- **Acuerdo Distrital 079 de 2003:**

> ***"ARTÍCULO 23.-*** *Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*
>
> *Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones:*
>
> *(…) 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta.*
>
> ***ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda.*** *Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*

- **Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)**

> ***Artículo 49. Contenido de la decisión.*** *(…)*

> *El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:*
> *(…)*
> ***6.*** *La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.".*

Acorde con los argumentos planteados, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de vivienda, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación y el consecuente archivo de la actuación administrativa adelantada contra la sociedad enajenadora, actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-3886-1** Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el Decreto Distrital 653 del 2025, en el evento en que reaparezcan los hechos intervenidos por el enajenador dentro de los términos previstos.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Incorporar a la actuación administrativa **1-2024-3886-1** el informe de verificación de hechos No. **26-354 del 4 de junio de 2026**, de acuerdo con lo relacionado en la parte considerativa del presente proveído.

ARTÍCULO TERCERO: Cerrar la investigación administrativa identificada con el número **1-2024-3886-1,** adelantadas en contra las sociedades enajenadoras **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, identificada con **NIT. 860.058.070-6**, representada legalmente por el señor **ANDRES LARGACHA TORRES** (o quien haga sus veces) y **CONINSA S.A.S.,** identificada con **NIT. 890.911.431-1**, representada legalmente por la señora **ALEJANDRA ZAPATA CASTAÑO** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Archivar el expediente relacionado con la investigación administrativa **1-2024-3886-1,** de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora enajenadora **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**, identificada con **NIT. 860.058.070-6**, representada legalmente por el señor **ANDRES LARGACHA TORRES** (o quien haga sus veces), al correo electrónico notificacionesjudiciales@constructoracolpatria.com , de acuerdo con autorización dada en el registro único empresarial y social (RUES), consultado el día 6 de julio de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora enajenadora **CONINSA S.A.S.,** identificada con **NIT. 890.911.431-1**, representada legalmente por la señora **ALEJANDRA ZAPATA CASTAÑO** (o quien haga sus veces), al correo electrónico notificacionescrh@coninsa.co , de acuerdo con autorización dada en el registro único empresarial y social (RUES), consultado el día 6 de julio de 2026, o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **CENTENARI** (o quien haga de sus veces); para lo cual deberá enviarse citación para diligencia de notificación personal al correo electrónico admon.centenari@gmail.com , o en su defecto de conformidad con las normas de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO OCTAVO: 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 electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO NOVENO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Bogotá, a los a los siete (7) días del mes de julio de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon Fredy Gómez T– Abogado Contratista-DICV
Revisó: Luz Inés Sandoval E– Abogada Contratista-DICV