

PUBLICACIÓN DE COMUNICACIÓN

En cumplimiento de lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 37 y el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, La presente comunicación se publica en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat el día de hoy **24 de febrero de 2026** siendo las siete (7:00) a.m., y se mantendrá por el término de cinco (5) días hábiles, hasta el día **2 de marzo de 2026**, siendo las cuatro y treinta (4:30) p.m.

RADICADO	FECHA	NOMBRE	COMUNICADO(A)
2-2025-86740	12 diciembre 2025	Señor: RUBEN OSORIO SANTOS, En calidad de Enajenador.	INVESTIGADO

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.



JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: Jaime Arboleda – Abogado Contratista DICV
Elaboró: Luz Karime Medina Profesional Universitario Especializado- DICV



Señor (a)
RUBEN OSORIO SANTOS,
En calidad de Enajenador.
Dirección KR 8 80-08 AP 102
Bogotá.

Referencia RESOLUCIÓN No.1075 DEL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2025
Expediente: 1215588-1
CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL

Respetado (a) Señor (a):

Se solicita comparecer a la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, ubicada en la Calle 52 # 13-64 Piso 4 - Notificaciones, en el horario de 7:00 AM a 4:30 PM, de lunes a viernes, jornada continua, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de esta comunicación, con el fin de notificarle personalmente del contenido del acto administrativo de la referencia, indicándole que de no presentarse dentro del término mencionado, la notificación se surtirá por AVISO, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Para el acto de notificación personal, debe presentar:

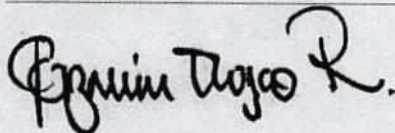
1. Tratándose de Persona Natural, deberá presentar fotocopia de la cédula de ciudadanía o cédula de extranjería.
2. Si es Persona Jurídica, el Representante Legal deberá presentar, además de la fotocopia de la cédula de ciudadanía, el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio respectiva, con vigencia no superior a 3 meses.
3. En el evento que el propietario o el representante legal no puedan comparecer a notificarse personalmente, podrán otorgar poder debidamente presentado o autorización, mediante escrito que deberá contener de manera expresa la facultad para notificarse del acto administrativo objeto del asunto, identificar el nombre completo con el número de identificación de las partes. La autorización o poder deben tener como anexo la fotocopia de la cédula de ciudadanía de quien autoriza y del autorizado.

Recuerde que también puede notificarse personalmente vía correo electrónico del contenido del Acto Administrativo de la referencia y/o de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, a lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico notificaciones@habitabogota.gov.co o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento del numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los tramites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Favor presentar esta citación el día de la diligencia.

Cordialmente



JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Jaime Arboleda - Contratista SIVCV.
Aprobó: Diego López- Contratista - SIVCV.

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.habitabogota.gov.co



472

Motivos
de Devolución☐ 1 ☐ 2 Dirección Errada
☐ 1 ☐ 2 No Reside☐ 1 ☐ 2 Desconocido
☐ 1 ☐ 2 Rehusado
☐ 1 ☐ 2 Cerrado
☐ 1 ☐ 2 Fallecido
☐ 1 ☐ 2 Fuerza Mayor☐ 1 ☐ 2 No Existe Número
☐ 1 ☐ 2 No Reclamado
☐ 1 ☐ 2 No Contactado
☐ 1 ☐ 2 Apartado Clausurado

Fecha 1: 15/12/25 R D Fecha 2: DIA MES AÑO R D

Nombre del distribuidor: carlos

Nombre del distribuidor:

C.C.

C.C.

Centro de Distribución:

Centro de Distribución:

Observaciones:

Apto vacío.

Observaciones:



80-08



RESOLUCIÓN No.1075 DEL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2025

"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 510 de 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, 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 la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y el Decreto Ley 078 de 1987, asumió el conocimiento de la queja presentada por los señores RAYMOND C, GERTNER Y YISENIA AGUDELO VARGAS, en calidad de propietario del apartamento 502 Torre 1 del proyecto de vivienda SANTA CRUZ DE LA PALMA- PROPIEDAD HORIZONTAL, por presuntas irregularidades presentes en zonas privadas del citado inmueble, ubicado en la Calle 142 No.17 A - 06 de esta ciudad, en contra del enajenador RUBEN OSORIO SANTOS., identificado con C.C 19.115.831 de Libano Tolima, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1215588-1.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Dirección expidió la Resolución No. 122 del 31 de enero de 2012, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", mediante la cual se impuso a la sociedad enajenadora RUBEN OSORIO SANTOS., identificada con C.C 19.115.831 de Libano Tolima, multa por valor de CIENTO MIL PESOS (\$100.000.00) M/TE, que indexados a la época correspondían a la suma de ONCE MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS (\$11.162.460) M/CTE.

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO de la Resolución No. 122 del 31 de enero de 2012, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", se estableció:

(...) **"ARTICULO SEGUNDO:** Ordenar a **RUBEN OSORIO SANTOS** C.C. No. 19.115.831 del Libano Tolima, enajenador del proyecto de vivienda **SANTA CRUZ DE LA PALMA**, ubicado en la calle 142 No. 17 A06, de esta ciudad, para que dentro de los tres meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, realice en el apartamento 302, torre 1. los trabajos tendientes a la corrección definitiva de los hechos:

Numeral 5 - Arreglar las separaciones que hay entre los muros de los costados de la sala y los elementos del piso de la sala comedor, arreglar el desprendimiento de los elementos de enchape de madera de la escalera y el guarda escoba del vestíbulo del segundo piso.

"...Numeral 10- Instalar accesorios de buena calidad en los baños, los ofrecidos en la posventa, por que se observó que estos presentan oxidación prematura y desprendimiento, hecho que puede tener su origen en la instalación de un producto de mala calidad..."

RESOLUCIÓN No.1075 DEL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

"... Numeral 14 - Hacer entrega del closet del vestier de la alcoba principal como aparece en los planos aprobados por la curaduría, se observó que este cuenta con un cuerpo ubicado en el costado oriental, revisados los planos aportados por la sociedad para la obtención de la radicación de documentos, folio 316 - plano 6/11 - Planta Dúplex 2º Piso - se estableció que dicho closet debería contar con dos cuerpos..."

"...Numeral 17- Que se pueda abrir y cerrar totalmente la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal por que el basculante de la ventana ubicada en el área de la ducha del baño principal no se puede abrir totalmente debido a que se obstruye por un ducto de evacuación ubicado en el vacío..."

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a **RUBEN OSORIO SANTOS C.C.** No. 19.115.831 del Líbano Tolima, que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, allegue a este Despacho las actas de realización de las obras con su recibido a satisfacción por los quejosos, con el fin de que se ajusten con las normas que rigen la actividad de enajenación de bienes destinados a vivienda.

ARTICULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo anterior, dentro del término establecido, salvo que los querellantes impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Dirección de Investigaciones, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa por cuantía que puede oscilar entre DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE. Y QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, por cada tres meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para tal efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral noveno del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, suma que deberá ser tasada e indexada al momento de imponer la sanción, por el incumplimiento de la orden emitida en el presente acto administrativo." (...)

Que luego de notificadas las partes en debida forma, la Resolución No. 122 del 31 de enero de 2012, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", no fue objeto de recurso por las partes y quedó debidamente ejecutoriada a partir del veintitrés (23) de marzo de 2012.

Que, vencido el término para acatar la orden de hacer, sin que se hubiera acreditado ante este Despacho el cumplimiento de esta, o la imposibilidad de hacerlo, esta Dirección, en ejercicio de las funciones de seguimiento dispuestas en el artículo cuarto de la Resolución No. 122 del 31 de enero de 2012, mediante oficios 2-2016-66402 y 2-2016-66403 del 16 de septiembre del 2016 comunicó a las partes la realización de una visita de carácter técnico, para el día 4 de octubre de 2016.

Que, de la visita, realizada el 4 de octubre de 2016, asistió por parte del quejoso RAYMOND C, GERTNER en calidad de propietario, y por parte del enajenador no asistieron, así pues, en virtud de lo expuesto se elevó informe de verificación de hechos número No.16-1075 del 20 de octubre de 2016 en donde se expuso que los hechos persistían y que luego fue objetada por el señor enajenador RUBEN OSORIO SANTOS.

RESOLUCIÓN No.1075 DEL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

Que, en aras de acreditar el cumplimiento de la orden de hacer, de la Resolución No. 122 del 31 de enero de 2012, mediante oficios 2-2018-47239 y 2-2018-47241 del 03 de octubre del 2018 comunicó a las partes la realización de una nueva visita de carácter técnico, para el día 26 de octubre de 2018.

Que, de la visita realizada el 26 de octubre de 2018, asistió por parte del quejoso JESHUA GERTNER AGUDELO en calidad de autorizado por el propietario, y por parte del enajenador el señor RUBEN OSORIO SANTOS, así pues, en virtud de lo expuesto se elevó informe de verificación de hechos número 18-671 del 30 de octubre de 2018 en donde se expuso que los hechos persistían. Este informe fue traslado de conformidad a las partes bajo los radicados No. 2-2023-16264 y 2-2023-16266 del 8 de marzo del 2023.

Que, así mismo probado el incumplimiento frente a los hechos pendientes de subsanar, este Despacho bajo resolución No.432 del 23 de mayo del 2023, "Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden", multó al señor enajenador RUBEN OSORIO SANTOS con C.C No.19.115.831, con la suma de CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$9.548.551) M/CTE, como a su vez, declaro culminados los hechos denominados como *Numeral 10. Instalar accesorios de buena calidad en los baños, los ofrecidos en la posventa, por que se observó que estos presentan oxidación prematura y desprendimiento, hecho que puede tener su origen en la instalación de un producto de mala calidad Y Numeral 14 - Hacer entrega del closet del vestier de la alcoba principal como aparece en los planos aprobados por la curaduría, se observó que este cuenta con un cuerpo ubicado en el costado oriental, revisados los planos aportados por la sociedad para la obtención de la radicación de documentos, folio 316 - plano 6/11 - Planta Dúplex 2º Piso - se estableció que dicho closet debería contar con dos cuerpos.*

Que luego de notificadas las partes en debida forma, la Resolución No.432 del 23 de mayo del 2023, "Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden", no fue objeto de recurso por las partes y quedó debidamente ejecutoriada a partir del veintinueve (29) de agosto de 2023.

Que este Despacho, en cumplimiento de sus facultades de seguimiento a las órdenes de hacer, mediante oficios de radicados 2-2024-29019 y 2-2024-29020 del 13 de junio del 2024 requirió tanto a la parte quejosa como sociedad enajenadora para que en el término de los diez (15) días siguientes al recibo de esa comunicación, remitiera el acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas que fueron ordenadas en la mencionada Resolución.

Que, en aras de acreditar el cumplimiento de la orden de hacer, de la Resolución No. 122 del 31 de enero de 2012, mediante oficios 2-2024-50519 y 2-2024-50520 del 31 de octubre del 2024 comunicó a las partes la realización de una visita de carácter técnico, para el día 21 de noviembre de 2024, elevándose acta de no comparecencia el día de la visita técnica.

Que, del acta de la visita de carácter técnico, realizada el 21 de noviembre de 2024, en donde ninguna de las partes asistió, se elevó informe de verificación de hechos número 24-680 del 26 de diciembre de 2024.

RESOLUCIÓN No.1075 DEL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

Que en virtud de lo consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política y en atención a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015, en aras de garantizar el debido proceso se realizó el traslado del informe de verificación de hechos 24-680 del 26 de diciembre de 2024 al quejoso bajo radicados No. 2-2025-17786 y 2-2025-17788 del 09 de abril del 2025, tanto a la arte quejosa como al sancionado, sin que a la fecha de la presente resolución se haya allegado respuesta al traslado del informe de verificación de hechos anteriormente descrito.

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 9° del artículo 2° 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. 122 del 31 de enero de 2012, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", a la sociedad enajenadora **RUBEN OSORIO SANTOS**, 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.1075 DEL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2025

"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. 122 del 31 de enero de 2012 *"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

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que al señor enajenador **RUBEN OSORIO SANTOS, identificada con C.C 19.115.831 DE LÍBANO TOLIMA**, contaba con un término de tres (3) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de la orden, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas privadas del apartamento 502 Torre 1 del proyecto de vivienda SANTA CRUZ DE LA PALMA- PROPIEDAD HORIZONTAL.

Así mismo, se tiene que la sociedad enajenadora tenía un plazo de 10 días, siguientes al cumplimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, para acreditar ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, tal como lo dispone el artículo tercero de la Resolución No. 122 del 31 de enero de 2012.

Descendiendo al caso particular y concreto que nos ocupa, tenemos las siguientes actuaciones de seguimiento realizadas por esta entidad, y que fueron notificadas a la parte quejosa sin que con esto se recibiera algún pronunciamiento de su parte:

- Que mediante radicado No. 2-2024-29020 del 13 de junio de 2024, se requirió a la parte quejosa, para que informara si la sociedad enajenadora dio cumplimiento de la obligación impuesta en la Resolución sanción, requerimientos a la que guardo silencio, luego de recibirla el día 14 de junio de 2024 de acuerdo a constancia de notificación.
- Que mediante radicado 2-2024-50519 del 31 de octubre del 2024, se comunicó a la parte quejosa la realización de una visita de carácter técnico, para el día 21 de noviembre de 2024, la cual fue comunicada el 06 de noviembre de 2024 tal y como se evidencia en sello de recibido.

RESOLUCIÓN No.1075 DEL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

- Realizada la visita el día 21 de noviembre esta no se pudo llevar a cabo por inasistencia del quejoso aun luego de informarle de dicha visita.
- Mediante radicado No.2-2024-54482 del 25 de noviembre de 2024, solicito a la parte quejosa informaran los motivos de su inasistencia en el término de UN (1) mes, en caso de no hacerlo se entendería por cumplida la orden, requerimiento del cual no se recibió respuesta alguna luego de ser notificado de acuerdo a guía de entrega

Nótese que en todas y cada una de las actuaciones mencionadas antes mencionadas la parte quejosa ha guardado siempre silencio y no ha sido participativa de la presente actuación, de mostrando con esto un desinterés.

Lo anterior, encuentra sustento en lo mencionado en el Informe de Verificación de Hechos No. 24-680 del 26 de diciembre de 2024, en el cual se concluyó:

(...) "HALLAZGOS

La visita no pudo efectuarse debido a que el quejoso no se hace presente, a pesar de haber confirmado el recibo de las comunicaciones enviadas por la SDHT, razón por la cual se le envió nuevamente comunicación al quejoso para que informara las razones de su inasistencia 2-2024-54482 del día 25 de noviembre de 2024. A la fecha de este informe NO ha sido recibida dicha respuesta.

Las comunicaciones de la citación a la visita inicial fueron así:

Quejoso:

Radicado N°2-2024-50519 con fecha 31 de octubre del 2024

Enajenador:

Radicado N° 2-2024-50520 con fecha 31 de octubre de 2024

Por lo anterior, se debe dar cumplimiento a lo estipulado en el Parágrafo 2° del Artículo 5° Decreto Distrital 572 de 2015 "por el cual se dictan las normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat"(...)

No obstante, se dejó constancia en el Informe de Verificación de Hechos No. 24-680 del 26 de diciembre de 2024, que ninguna de las partes –ni el quejoso ni el enajenador– compareció a la diligencia, circunstancia que impidió obtener de manera directa su participación en la verificación.

Sin dejar de mencionar que luego de guardar silencio respecto de la insistencia a la visita técnica por parte del quejoso este despacho en garantía del debido proceso realizo traslado del informe de verificación de hechos mediante radicado 2-2025-17788 del 09 de abril de 2025 y notificado el 11 de abril del 2025 siguiente, la parte quejosa no realizo ningún tipo de manifestación.

En consecuencia, y teniendo en cuenta el acta de la visita realizada el 21 de noviembre de 2024 y el Informe de Verificación de Hechos No. 24-680 del 26 de diciembre de 2024, los cuales constituyen la prueba idónea que acredita la inasistencia de ambas partes a la

RESOLUCIÓN No.1075 DEL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

diligencia, sumado al hecho de que el quejoso no cumplió con la carga procesal de justificar su inasistencia dentro del término legal, se concluye que no hay lugar a imponer nuevas medidas ni a continuar con la actuación administrativa.

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 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. 122 del 31 de enero de 2012, *"Por el 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, y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, se ha establecido:

RESOLUCIÓN No.1075 DEL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

"(...) 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 omnimoda, 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"

En efecto, para que esta Dirección 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 2-202454482 del 25 de noviembre de 2024, que refirió lo siguiente: solicito a la parte quejosa informaran los motivos de su inasistencia en el término de UN (1) mes, en caso de no hacerlo se entendería 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.

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, no sin antes recordarle a al señor enajenador RUBEN OSORIO SANTOS, identificada con C.C 19.115.831 DE LÍBANO TOLIMA, la importancia de dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en la norma y a las órdenes emitidas por este Despacho.

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. 122 del 31 de enero de 2012, *"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 al señor enajenador **RUBEN OSORIO SANTOS, identificada con C.C 19.115.831 DEL LÍBANO TOLIMA**, en la

RESOLUCIÓN No.1075 DEL 24 DE NOVIEMBRE DEL 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

Resolución No. 122 del 31 de enero de 2012 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de esta resolución a al señor enajenador **RUBEN OSORIO SANTOS**, identificada con **C.C 19.115.831 DEL LÍBANO TOLIMA**, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la **Calle 110 No.7D -32**, de la ciudad de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011."

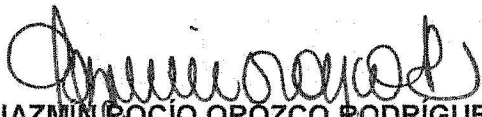
ARTÍCULO TERCERO. Notificar el contenido de esta Resolución al propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 502 Torre 1 del proyecto de vivienda **SANTA CRUZ DE LA PALMA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la **Calle 142 No. 17A – 06 Apto 502 Torre 1** de la 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



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jorge Luis Jiménez Plazas - Abogado Contratista - SICV

Revisó: Mauricio Hernández Beltrán - Abogado Contratista - SICV

