

**RESOLUCIÓN No.1609 DEL 15 DICIEMBRE 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 572 de 2015, 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 de oficio, de acuerdo con el memorando radicado No.3-2014-17017 de fecha 17 de marzo de 2014, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes de proyecto de vivienda EDIFICIO SAN NICOLAS, ubicado en la Transversal 23 No.59-36 de esta ciudad, en contra de la sociedad FORMAS DE INGENIERÍA & ARQUITECTURA S.A.S identificada con NIT. 830.143.733-5 y representada legalmente por el señor LUIS ANDRES REYES VILLALBA (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No.3-2014-17017.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Dirección expidió la Resolución No. 151 del 23 de febrero de 2017, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, mediante la cual se impuso a la sociedad enajenadora FORMAS DE INGENIERIA & ARQUITECTURA S.A.S., identificada con el NIT. 830.143.733-5, multa por valor de TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS (\$377.500) MC/TE, que indexados a la época correspondían a la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES VEINTISEIS MIL SESENTA Y NUEVE PESOS MC/TE (\$52.026.069).

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS TERCERO, CUARTO Y QUINTO de la Resolución No.151 del 23 de febrero de 2017, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

**“ARTÍCULO TERCERO:** *Requerir a la sociedad enajenadora FORMAS DE INGENIERIA ARQUITECTURA.S.A.S, con NIT. 830.143.733-5, representada legalmente por el señor LUIS ANDRES REYES VILLALBA (o quien haga sus veces), para que dentro de los Seis (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan el proyecto de vivienda EDIFICIO SAN NICOLAS referente a “9 carencia de pasamanos en uno de los costados de la escalera “(...)” “10. Carencia de detectores de incendios “(...)” “11. Falta de medidores de energía “ello en el evento de que dichos hechos no se hayan intervenidos al momento de la notificación del presente acto administrativo.*

## RESOLUCIÓN No.1609 DEL 15 DICIEMBRE DEL 2025

*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

**ARTÍCULO CUARTO:** Ordenar a la sociedad enajenadora FORMAS DE INGENIERIA & ARQUITECTURA S.A.S., con NIT. 830.143-733-5, representada legalmente por el señor LUIS ANDRES REYES VILLALBA (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

**ARTÍCULO QUINTO :** El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que los querellantes o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Dirección 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 mediante la radicado No.1-2017-50619 del 30 de junio de 2017 la sociedad enajenadora interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación en contra de la Resolución No. 151 del 23 de febrero del 2017 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

Que este Despacho mediante la Resolución No.2140 del 25 de septiembre del 2017, decidió rechazar el recurso de reposición interpuesto contra la resolución No.151 del 23 de febrero del 2017 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

Como consecuencia del rechazo del recurso de reposición, la parte sancionada interpuso recurso de queja, el cual fue resuelto por este Despacho mediante la Resolución No.234 del 16 de marzo del 2018 el cual decidió desestimar los argumentos presentados contra la Resolución No.2140 del 25 de septiembre del 2017.

Que la Resolución No. 151 del 23 de febrero del 2017 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, quedo debidamente ejecutoriado el día veinticinco (25) de junio de 2018

Que mediante oficio de radicado No.1-2019-16246 del 26 de abril del 2019, la señora ADMINISTRADORA DEL EDIFICIO SAN NICOLAS, mediante derecho de petición, solicita información acerca del uso y pertinencia del parqueadero 7 que en los planos figura como parqueadero de discapacitados y de igual forma manifiesta que la sociedad enajenadora INGENIERIA & ARQUITECTURA S.A.S., petición que fue resuelta mediante radicado No.2-2019-22671 de fecha 05 de mayo de 2017 por parte de este Despacho.

Que continuando con las actuaciones administrativas de seguimiento con oficios de radicados 2-2019-26033 de fecha 22 de septiembre del 2019, fueron requerida la sociedad enajenadora FORMAS DE INGENIERIA & ARQUITECTURA S.A.S, para que acreditara ante este Despacho el cumplimiento de la orden de hacer impuesta mediante la resolución

**RESOLUCIÓN No.1609 DEL 15 DICIEMBRE DEL 2025**  
*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

No.151 del 23 de febrero del 2017.

Que mediante oficio radicado No.1-2019-36973 de fecha 03 de octubre del 2019, la parte quejosa ADMINISTRADORA DEL EDIFICIO SAN NICOLAS PH, manifiesta que la sociedad enajenadora no ha realizado las acciones ordenadas en la resolución No.151 del 23 de febrero del 2017.

Que, en cumplimiento de funciones de seguimiento a la orden de hacer, este Despacho mediante oficios radicados No.2-2019-54819 de fecha 07 de octubre de 2019 y 2-2019-58737, fueron requeridas nuevamente las partes para que acreditaran el cumplimiento de la orden impuesta mediante la resolución No.151 del 23 de febrero del 2017.

Que en cumplimiento del decreto 572 de 2015, este Despacho con oficios de radicado 2-2020-22571 y 2-2020-22574 de fecha 01 septiembre del 2020, fueron enviadas las comunicaciones a las partes informando de la fecha y hora en se efectuaría la visita de carácter técnico al inmueble producto de la queja.

Ante la imposibilidad de comunicar a las partes, nuevamente fueron enviadas comunicaciones a la quejosa y la sociedad enajenadora mediante oficios de radicados 2-2020-42826 y 2-2020-42827 de fecha 27 de noviembre del 2020, informando de la fecha hora y día en que se reprogramaría la visita.

Que, de la visita, realizada el 14 de diciembre de 2020, con presencia de la parte quejosa y la inasistencia del enajenador, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-589 del 29 de diciembre de 2020, que concluyó, que algunos hechos aún PERSISTEN

Que mediante radicado No.1-2022-7956 del 01 de marzo de 2022, la parte quejosa manifestó que la acá sancionada no ha dado cumplimiento a la orden de hacer señalada en la Resolución No.151 del 23 de febrero del 2017.

Que en garantía del debido proceso este Despacho mediante radicados No.2-2022-16861 y 2-2022-16862 del 22 de marzo de 2022, este Despacho corrió traslado del Informe de Verificación de Hechos No.20-589 del 29 de diciembre de 2020.

En respuesta al traslado del Informe de Verificación de Hechos No.20-589 del 29 de diciembre de 2020, la sancionada mediante radicado No.1-2022-15330 del 06 de abril de 2022, realizo manifestaciones respecto del cumplimiento de la orden de hacer señalada en la Resolución No.151 del 23 de febrero del 2017.

Que, en cumplimiento de las funciones de seguimiento respecto del cumplimiento de la orden de hacer, se llevó a cabo visita de verificación de hechos el 11 de abril de 2025 al inmueble objeto de la queja, como resultado de la visita se emitió por parte de este Despacho Informe de Verificación de Hechos No.25-160del 13 de mayo de 2025, el cual determino que los hechos ya no persisten.

Que, de acuerdo con lo anterior, la Dirección procede a determinar si en el caso aquí

## RESOLUCIÓN No.1609 DEL 15 DICIEMBRE DEL 2025 "Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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. 151 del 23 de febrero de 2017, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", a la sociedad enajenadora FORMAS DE INGENIERIA & ARQUITECTURAS S.A.S., 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 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.

## RESOLUCIÓN No.1609 DEL 15 DICIEMBRE DEL 2025 "Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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. 151 del 23 de febrero de 2017 "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

Como se ha establecido, dentro de la actuación administrativa obra el Informe de verificación de Hechos No. 25-160 del 13 de mayo del 2025, el cual indicó que:

*Que una vez efectuada está el día 11 de abril del 2025, con presencia de ambas partes se elaboró el informe de verificación de hechos No. 25-160 del 13 de mayo del 2025, con los siguientes hallazgos.*

*1. Carencia de pasamanos en uno de los costados de la escalera en la visita el apoderado de la sociedad enajenadora indica que el hecho fue subsanado y que el 5 de marzo del 2022, se envió el comunicado a la secretaria donde se informaba las intervenciones realizadas, por lo tanto, el hecho NO PERSISTE.*

*2. Carencia de detectores de incendios en la visita el apoderado de la sociedad enajenadora indica que el hecho fue subsanado y que el 5 de marzo de 2022, se envió el comunicado a la secretaria donde se informa las intervenciones realizadas por lo tanto los hechos NO PERSISTE,*

Se tiene que, de acuerdo a la acreditación de cumplimiento, que las deficiencias constructivas fueron realizadas por la parte enajenadora, pero cabe mencionar que es claro para esta entidad, que es una obligación de la constructora corregir las deficiencias de las construcciones de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad, adoptando las condiciones técnicas señaladas en el Decreto 572 de 2015 y al acto administrativo sancionatorio que impuso la obligación, pero de acuerdo con la citada acreditación, los hechos ya no persisten, razón por la cual, no queda otro camino que culminar la presente actuación.

Así las cosas, este Despacho concluye que, habiéndose recibido acreditación de cumplimiento por parte de la sociedad enajenadora FORMAS DE INGENIERIA & ARQUITECTURAS S.A.S., en el cual se acredita el cumplimiento de la orden de hacer. En consecuencia, se entiende cumplida la orden de hacer impartida en la Resolución No. 151 del 23 de febrero de 2017 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", por lo cual no resulta necesario adelantar nuevas actuaciones de seguimiento.

Ahora bien, se precisa que, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 del Decreto 572 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad "(...) **verificar los hechos de la queja**, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad" (Negrillas y subrayas por fuera del

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](http://www.habitatbogota.gov.co)



## RESOLUCIÓN No.1609 DEL 15 DICIEMBRE DEL 2025 "Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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

Así pues, dado que, en el informe técnico, como se ha dicho, se consignan **hechos constatados**, este se constituye en una prueba conducente, pertinente y útil, y por tanto demostrativa de los hallazgos que en el mismo se consignan, con la identificación de sus características, estado, causas, intervenciones y, en fin, los detalles técnicos que plasme el profesional designado para llevar a cabo la visita técnica.

Siendo así, en tanto el objetivo de las visitas técnicas se orienta a la verificación de los hechos de la investigación, el informe de verificación de hechos se constituye en material probatorio de base y respaldo para la toma de la decisión a cargo del Despacho de imponer multas sucesivas o, en su defecto, ordenar la culminación de la actuación administrativa que inició con el incumplimiento de la orden de hacer

En el presente caso, el informe de verificación de hechos No. 25-160 del 13 de mayo del 2025, contiene los elementos necesarios para dotar de convicción al Despacho sobre la subsanación de los hechos que dieron origen a la presente actuación administrativa, de manera que no hay lugar a continuar con el proceso de seguimiento.

Aunado a lo anterior, la sociedad enajenadora allegó, dentro del término otorgado para ello en la Resolución No. 151 del 23 de febrero de 2017, las evidencias de las obras realizadas y recibidas a satisfacción por la administración de la copropiedad.

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. 151 del 23 de febrero de 2017, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", por lo que, de conformidad con las razones antes expuestas, se dará por terminada la presente actuación, declarándose el cumplimiento de la orden impartida.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.** Declárese culminada la actuación administrativa relacionada con la verificación del cumplimiento de la orden de hacer impuesta a la sociedad enajenadora FORMAS DE INGENIERIA & ARQUITECTURA S.A.S **identificada** con NIT. 830.143.733-5, en la Resolución No. 151 del 23 de febrero de 2017 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", por encontrarse plenamente cumplida y subsanados los hechos que dieron lugar a esta, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al representante

**RESOLUCIÓN No.1609 DEL 15 DICIEMBRE DEL 2025**  
*"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*

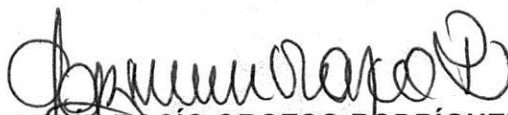
legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora FORMAS DE INGENIERIA & ARQUITECTURA S.A.S identificada con NIT. 830.143.733-5 (o quien haga sus veces), para lo cual deberá notificarse al correo electrónico [formasdeingenieriasas@gmail.com](mailto:formasdeingenieriasas@gmail.com) de acuerdo con certificado de la cámara de comercio del 15 de diciembre de 2025; 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 administrador del proyecto de vivienda EDIFICIO SAN NICOLAS (o quien haga sus veces). para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la TV 23 # 59-36 OFICINA DE ADMINISTRACION de esta ciudad de Bogotá; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011."

**ARTÍCULO CUARTO.** Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

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

Proyectó: kenny David Fernandez Acosta - Abogado Contratista – SICV  
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – SICV