

RESOLUCIÓN No 596. DEL 22 DE JUNIO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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 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 lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1 del Decreto 572 de 2015 hoy artículo 111 del Decreto 653 de 2025, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora ALEXANDRA MILCÁN, en calidad de propietaria del apartamento 304 del proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT 96, ubicado en la Calle 20C No. 96 I - 11 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del mencionado inmueble, en contra del enajenador **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR**, identificado con cédula de ciudadanía No. **79.967.493**, (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-10501 del 22 de febrero de 2017, Queja 1-2017-10501-18 (Folios 1 a 13).

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Dirección expidió la Resolución No. **2909 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2019** "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", mediante la cual se impuso al enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.967.493, multa por valor de CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$45.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$6.777.851.00) M/CTE.

Que, así mismo, en los **ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO y CUARTO** de la Resolución No. **2909 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2019**, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", se estableció:

ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir al señor **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.967.493, representada legalmente por el señor **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de CUATRO (4) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos: "4. Reparar la puerta del mueble superior del baño principal", "5. Filtraciones ocasionales en el sistema de desagüe del lavamanos", "6. Solicito ajustar la chapa del seguro de arriba de la puerta radicado No. 2-2025-61360 del 30 de septiembre de 2025", "9. Reparar fisuras que se encuentran en el piso de concreto del balcón", "11. Solicito la revisión y reorganización de cableado eléctrico" y "12. Cambiar cauchos de la ventana de la*

RESOLUCIÓN No 596. DEL 22 DE JUNIO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

*habitación principal ya que no cierra bien", que afectan las áreas privadas del apartamento 304 del proyecto de vivienda **EDIFICIO HABITAT 96**, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter leve, conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-762 de 11 de diciembre de 2018; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.*

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar al señor **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR**, identificado con cédula de ciudadanía No. **79.967.493**, 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 el citado hecho.

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 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

Que luego de notificada en debida forma la Resolución No. **2909 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2019** "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", , Que una vez verificados los registros existentes a la fecha en el Sistema FOREST y SIDIVIC, la Resolución No. **2909 del 3 de diciembre de 2019** "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", fue notificada por aviso el día **10 de enero de 2020** a la sociedad **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.967.493.

Que contra la Resolución No. **2909 del 3 de diciembre de 2019** se interpuso el recurso de reposición, el cual fue rechazado mediante la Resolución No. **660 del 25 de septiembre de 2020**, notificada por aviso el 05 de mayo de 2021.

Que, contra la citada Resolución No. **2909 del 3 de diciembre de 2019. SE INTERPUSO RECURSO DE APELACIÓN**, el cual fue resuelto mediante la Resolución No **1255 del 22 de junio de 2021**, en consecuencia, se deja constancia que a partir del día Siete (07) de julio del 2021.

Que la Resolución No. **2909 del 3 de diciembre de 2019** quedó ejecutoriada conforme a lo establecido en los artículos 87 y 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. razón por la cual, quedo debidamente ejecutoriado el día veintiséis (07) de julio de 2021.

Que, en cumplimiento de las funciones de seguimiento, este Despacho mediante radicados

RESOLUCIÓN No 596. DEL 22 DE JUNIO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

2-2023-53171 y 2-2023-53194 del 27 de julio de 2023 respectivamente, requirió tanto a la parte quejosa como al enajenador en su orden, para que informara lo concerniente al cumplimiento de la orden impuesta por la Resolución No. 2909 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2019.

Que luego de requeridas las partes, mediante comunicación enviada bajo el radicado No. y 2-2023-53194 del 27 de julio de 2023 el enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR no acreditó la subsanación de los hechos.

Que, probado el incumplimiento, esta Dirección profirió la Resolución No. 2640 del 27 de octubre de 2023 "Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden" al señor ALEXANDER RODRÍGUEZ AMADOR, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.967.493, multa por un valor de VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS PESOS MCTE (\$22.500) que indexados corresponden a la suma de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS MCTE (\$4.414.891), de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio a que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a la orden emitida por esta Subdirección en la Resolución No. 2909 del 03 de diciembre de 2019 "por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

Que luego de notificada las partes en debida forma la Resolución Una vez verificados los registros existentes a la fecha en el Sistema FOREST, SIGA Y SIDIVIC, la Resolución No. **2640 del 27 de octubre del 2023** "por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden", fue notificada por aviso web el día **16 de enero del 2024** al señor **RODRÍGUEZ AMADOR ALEXANDER**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 79967493.

Que Contra la citada Resolución No. **2640 del 27 de octubre del 2023** no se interpuso recurso alguno. En consecuencia, se deja constancia que a partir del día **(31) de enero del 2024**, conforme a lo establecido en los artículos 87 y 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que, en cumplimiento de las funciones de seguimiento, este Despacho mediante radicados No. 2-2025-61360 y 2-2025-61366 del 30 de septiembre de 2026, respectivamente, para que informaran lo concerniente al cumplimiento de la orden impuesta mediante la Resolución No. 2909 del 3 de diciembre de 2019.

Que, este Despacho mediante radicados No. 2-2026-8808 y 2-2026-8811 informó al enajenador y a la parte quejosa respectivamente, de la visita de carácter técnico que se llevaría a cabo en el inmueble objeto de la queja, el día veinticuatro (24) de febrero de 2026.

Que, del seguimiento realizado, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 26-056 del 17 de marzo de 2026, que concluyó que **se imposibilitó la verificación del estado del cumplimiento de la orden por imposibilidad de acceso al inmueble.**

Que, mediante radicado No. 2-2026-12424 del 12 de febrero de 2026, este Despacho

RESOLUCIÓN No 596. DEL 22 DE JUNIO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

requirió a la parte quejosa para que justificara las razones de su inasistencia a la diligencia, otorgándole el término de diez (10) días para responder, sin que a la fecha se hubiese recibido respuesta alguna.

En consecuencia, al haber transcurrido más de diez días sin pronunciamiento del quejoso, se dio por agotada la actuación en el área técnica por imposibilidad de verificar el cumplimiento de la orden.

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. 2909 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2019, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", al enajenador **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.967.493, 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

RESOLUCIÓN No 596. DEL 22 DE JUNIO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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 de hacer contenida en la Resolución No. 2909 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2019 "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 Dirección 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 **No. 2-2026-12424** que refirió lo siguiente:

"(...) se le requerirá para que informe las razones que justifiquen su 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. 26-056 del 17 de marzo de 2026, que evidenció los siguientes:

HALLAZGOS

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

Según lo señalado en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015, se procedió a citar a visita de verificación de hechos para el día **24 de febrero de 2026 a las 9:45 a.m. horas**, la cual se comunicó mediante oficio **2-2026-8811 del 12 de febrero de 2026** y recibido por **LEIDY ARIAS** el 17 de febrero de 2026 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.

RESOLUCIÓN No 596. DEL 22 DE JUNIO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

Se requirió al quejoso mediante radicado **N.2-2026-12424 del 27 de febrero de 2026**, 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: N. 2-2026-8811 del 12 de febrero de 2026.

Enajenador: N. 2-2026-8808 del 12 de febrero de 2026.

Dado que han transcurrido más de 10 días desde la entrega del requerimiento y no se ha recibido respuesta, por lo cual se entiende agotada la actuación en el área técnica por imposibilidad de verificar el cumplimiento de la orden.

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 guardó 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 buena fe, razón por la cual el ciudadano no puede permanecer pasivo frente a las solicitudes de la autoridad, especialmente cuando estas buscan garantizar sus propios derechos.

Por lo anterior, este Despacho considera que, si bien la obligación de la sociedad enajenadora consiste en subsanar los hechos materia de la orden administrativa, dicha verificación se torna imposible ante la inasistencia del quejoso y su falta de pronunciamiento, lo cual impide constatar en terreno el cumplimiento de la orden impartida.

En consecuencia, ante la falta de colaboración del interesado, se configura una imposibilidad material para continuar con la verificación de la orden, motivo por el cual se entiende agotada la actuación en el área técnica por imposibilidad de verificar el cumplimiento de la orden.

En efecto, para que esta Dirección 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 **No. 2-2026-12424 del 12 de febrero de 2026**, que refirió lo siguiente:

RESOLUCIÓN No 596. DEL 22 DE JUNIO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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

Así las cosas, esta Dirección a través de su grupo técnico elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. **26-056 del 17 de marzo de 2026**, concluyendo que resultó imposible verificar el cumplimiento de la orden, dado que el inmueble no pudo ser accedido y el enajenador **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.967.493, no se presentó a la diligencia.

Que por las razones que se acaban de señalar, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control sobre 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. 2909 del 3 de diciembre de 2019 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", toda vez que se imposibilitó la verificación del estado del cumplimiento de la orden, de conformidad con lo indicado en el Informe de Verificación de Hechos No. 26-056 del 17 de marzo de 2026, razón por la cual se dará por terminada y culminada la actuación administrativa de seguimiento.

Ahora bien, se precisa que, de conformidad con lo previsto en el Decreto 653 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 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 indicado, se consignan los hechos constatados durante la visita realizada por el profesional designado, este se constituye en una prueba conducente, pertinente y útil, y por tanto demostrativa de los hallazgos allí consignados, con la identificación de sus características, estado, causas, intervenciones y demás detalles técnicos observados; lo anterior, aun cuando el quejoso no asistió a la diligencia programada.

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

RESOLUCIÓN No 596. DEL 22 DE JUNIO DE 2026

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

En el presente caso, el Informe de Verificación de Hechos No. 26-056 del 17 de marzo de 2026, Contiene los elementos necesarios para dotar de convicción al Despacho en el sentido de que no es procedente continuar con el proceso de seguimiento, toda vez que el quejoso no se presentó dentro de la presente actuación administrativa, lo que impide dar trámite adicional a la misma, por falta de colaboración de alguna de las partes.

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 2909 del 3 de diciembre de 2019, "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 al enajenador **ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.967.493, mediante la Resolución No. 2909 del 3 de diciembre de 2019, "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", por haberse imposibilitado la verificación del estado de cumplimiento de la orden de hacer, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente Resolución al enajenador ALEXANDER RODRIGUEZ AMADOR, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.967.493, para lo cual deberá enviarse citación de notificación personal al correo electrónico alex.r.amador@hotmail.com o alfoxgroup@gmail.com registrado en el expediente, 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 304 (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda EDIFICIO HABITAT 96 PH, de esta ciudad para lo cual deberá notificarse al correo electrónica de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011, 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

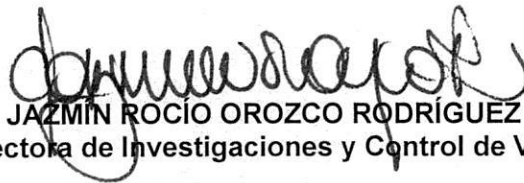
RESOLUCIÓN No 596. DEL 22 DE JUNIO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Gerardo Rafael Moreu Pineda - Abogado Contratista – SICV

Revisó: Paula Susana Ospina – Abogado Contratista – SICV