RESOLUCIÓN No. 472 DEL 20 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos Distritales 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, 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 la señora JUDY TATIANA MEDINA GRANADOS, en condición de representante legal de la sociedad ASESORAMOS Y ADMINISTRAMOS PROPIEDAD HORIZONTAL S.A.S., quien actúa como administradora del proyecto de vivienda CONJUNTO BELAIR - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 153 # 6 - 33 /65 de esta ciudad, contra la sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA S.A., hoy FAJARDO MORENO Y CIA. S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 890.940.026-3, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el liquidador ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-04525

Que continuando con las actuaciones administrativas mediante Resolución No. 498 del 24 de mayo de 2018, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", multó a la sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA. S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 890.940.026-3, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el liquidador ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, con la suma de CIENTO VEINTICINCO MIL UN PESOS ($125.001.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS ($17.989.167.00) M/CTE

Que, en los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución No. 498 del 24 de mayo de 2018, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", se estableció:

> ***"ARTÍCULO SEGUNDO**: Requerir a la sociedad FAJARDO MORENO Y CIA. S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 890.940.026-3, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el liquidador ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, para que dentro del término de DOS (2) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria*

del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda CONJUNTO BELAIR-PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en "1. Servicio de acueducto", ya que constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1034 de 30 de septiembre de 2016 (folios 26 y 27). 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 a la sociedad FAJARDO MORENO Y CIA. S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 890.940.026-3, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el liquidador ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, 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 2° del Decreto Ley 078 de 1987."*

Que, contra la Resolución No. 498 del 24 de mayo de 2018 no se interpuso recurso alguno, quedando así debidamente ejecutoriada el veintidós (22) de noviembre de 2018.

Que, mediante radicados 2-2024-7916 y 2-1014-7918 del 25 de enero de 2024 este despacho solicita a las partes para que dentro de un término de quince (15) días se pronuncien sobre el cumplimiento de los hechos ordenados en la Resolución No. 498 del 24 de mayo de 2018.

Que, mediante radicados 2-2024-53131 y 2-2024-53132 del 18 de noviembre de 2024 este despacho informa a las partes de la visita de carácter técnico que se llevará a cabo el día 02 de diciembre de 2024 con el fin de verificar los hechos ordenados en la Resolución No. 498 del 24 de mayo de 2018.

Que, de la visita de carácter técnico a la cual no asistió la sociedad enajenadora, se derivó el Informe de Verificación de Hechos No. 24-637 del 19 de diciembre de 2024 que encontró los siguientes:

"HALLAZGOS

1. SERVICIO DE ACUEDUCTO.

Durante la visita técnica se procedió a realizar un recorrido por las diferentes áreas comunes del Edificio BELAIR, en donde se pudo observar que todos los medidores de acueducto, de cada uno de los 38 apartamentos, como también de las zonas comunes, se encuentran instalados de forma adecuada y funcionando debidamente. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho ***NO PERSISTE."***

Que, mediante radicados 2-2025-49220 y 2-2025-49221 del 27 de agosto de 2025 este despacho da traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 24-637 del 19 de diciembre de 2024 para que las partes se pronuncien sobre el mismo en un término de diez (10) días.

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 111 del Decreto 653 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. 498 del 24 de mayo de 2018, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", a la

sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA. S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, 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) a quinientos mil pesos ($500.000) M/cte., a las personas o entidades que **incumplan las órdenes** o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968.

En el mismo sentido, el artículo 90 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales, cuando un acto administrativo imponga una obligación no dineraria a un particular y este se resistiere a cumplirla, la autoridad que expidió el acto le impondrá multas sucesivas mientras permanezca en rebeldía, concediéndole plazos razonables para que cumpla lo ordenado.

En concordancia con lo expresado, viendo que de las actuaciones adelantadas no se desprende causal de nulidad alguna en el procedimiento, procede este Despacho a realizar el estudio de los elementos probatorios recaudados por esta Dirección, sobre los hechos objeto de la orden de hacer contenidos en la Resolución No. 498 del 24 de mayo de 2018 "*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 verificación de cumplimiento de la Resolución No. 498 del 24 de mayo de 2018, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*" pues, el Informe de Verificación de Hechos No. 24-637 del 19 de diciembre de 2024 encontró los siguientes:

"HALLAZGOS

1. SERVICIO DE ACUEDUCTO.

> Durante la visita técnica se procedió a realizar un recorrido por las diferentes áreas comunes del Edificio BELAIR, en donde se pudo observar que todos los medidores de acueducto, de cada uno de los 38 apartamentos, como también de las zonas comunes, se encuentran instalados de forma adecuada y funcionando debidamente. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho ***NO PERSISTE."***

Se tiene que, conforme a la verificación de cumplimiento, las deficiencias constructivas fueron inicialmente atribuibles a la parte enajenadora. Sin perjuicio de la obligación de la constructora de corregir dichas deficiencias y garantizar las condiciones de calidad conforme al Decreto 572 de 2015 y al acto administrativo sancionatorio, de acuerdo con el Informe de Verificación de Hechos No. 24-637 del 19 de diciembre de 2024, el cual da cuenta de la intervención de las afectaciones y de que estas no persisten, y ante la ausencia actual de los hechos que dieron origen a la actuación, se concluye que los mismos han cesado, por lo que no existe mérito para continuar con el trámite y se dispone la culminación de la presente actuación administrativa.

En consecuencia, se entiende cumplida la orden de hacer impartida en la Resolución No. 498 del 24 de mayo de 2018 "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*" por parte de la sociedad enajenadora por lo cual no resulta necesario adelantar nuevas actuaciones de seguimiento.

Por otro lado, es preciso señalar que en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto al enajenador como a la parte querellante en el transcurso de la investigación, respetando el debido proceso (Art. 29 de la C.N.), el cual debe ser observado en todo tipo de actuaciones administrativas; para una mayor claridad al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso.

En efecto, para que esta Dirección proceda a eliminar o eximir a un vigilado del cumplimiento de una orden de hacer es menester que se constate alguna de las siguientes circunstancias: **i) que dicha acción se ha cumplido o ii) que la misma es imposible de realizar,** como ha quedado probado.

Así pues, dado que, en la verificación del cumplimiento a través del Informe de Verificación de Hechos No. 24-637 del 19 de diciembre de 2024 cómo se ha dicho, se evidencia **i) que dicha acción se ha cumplido**, este se constituye en una prueba conducente, pertinente y útil, y por tanto demostrativa de los hallazgos que en el mismo se consignan, junto con los anexos e informes de la administración de la copropiedad CONJUNTO BELAIR - PROPIEDAD HORIZONTAL, se demuestra de manera suficiente la solución definitiva de las deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de las especificaciones técnicas.

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", este Despacho concluye que corresponde dar por culminada la presente actuación administrativa, al haberse verificado el cumplimiento de la orden de hacer impartida, no sin antes recordarle a la enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA. S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, la importancia de mantener el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa vigente y de atender oportunamente las órdenes que en adelante sean 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. 498 del 24 de mayo de 2018 "*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 seguimiento al cumplimiento de la orden de hacer impuesta a la sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA. S.A.S. EN LIQUIDACIÓN identificada con NIT. 890.940.026-3, en la Resolución No. 498 del 24 de mayo de 2018, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*" por encontrarse plenamente cumplidos y subsanados los hechos que dieron lugar a esta, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o al apoderado de la sociedad enajenadora FAJARDO MORENO Y CIA. S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 890.940.026-3, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el liquidador ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección CALLE 7 S 42 70 OFICINA 2501 de Medellín 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 CONJUNTO BELAIR - PROPIEDAD HORIZONTAL, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección Calle 153 # 6 - 33 /65 de Bogota, 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 se podrán interponer en la

diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles 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 el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO. Una vez 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 ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Daniel Santiago Cristiano González - Abogado Contratista – DICV
Revisó: Paula Susana Ospina Franco – Abogado Contratista – DICV