

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACIÓN COLOMBIA			
	PROCESO	Gestión Relación con la Ciudadanía	CÓDIGO	ERCF.24
	FORMATO	Plantilla de Respuesta PQRSDF – Primer Nivel de Servicio	VERSIÓN	1

Valledupar 11 de mayo de 2026

Respetada ciudadana

DIANA CASTELLAR QUINTERO

C.C. 49.659.880

Calle 49 #35a-17, Edificio Posada Rochester, Apto 801

Correo: dianiscastellar@hotmail.com

Valledupar - Cesar

Ref. Respuesta a su PQRSDF175906

Gracias por contactar a Migración Colombia.

En atención a su solicitud PQRSDF175906, mediante la cual se indican lo siguiente:

ASUNTO: Denuncia por omisión sistemática de reporte en el SIRE, fraude administrativo en la obtención de RNT y operación ilegal de alojamiento turístico durante más de cuatro (4) años en el Edificio Posada Rochester calle 49 #35^a-17 Apto 801.

REFERENCIA: Radicados previos:

- Planeación: 1-WEB-202604-00065445
- Personería: R-2026-8611 QazPkmfl
- Secretaría de Interior: 1-WEB-202604-000G5446

Yo, **DIANA CASTELLAR QUINTERO**, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en ejercicio del derecho fundamental de petición (Art. 23 Constitución Política y Ley 1755 de 2015), formulo esta petición de interés particular para solicitar la intervención de las autoridades competentes frente a presuntas vulneraciones de la normativa sobre propiedad horizontal, uso del suelo y servicios de alojamiento turístico.

De manera expresa solicito que, si alguna entidad receptora no es competente, remita la petición de inmediato a la autoridad correspondiente e informe de dicha remisión (Art. 21 Ley 1755 de 2015).

HECHOS Y ANTECEDENTES DE GRAVEDAD EXTREMA

1. **Operación Ilegal Prolongada e Identificación de Unidades:** Desde hace más de cuatro (4) años opera en el Edificio Posada Rochester una red de alojamiento turístico al margen de la ley en los Apartamentos 201, 301, 401, 501, 302, 402 y 502, promocionados en plataformas digitales. Se denuncia el flujo constante de extranjeros sin reportes ante el Sistema de Información para el Reporte de Extranjeros (SIRE). Esta omisión se describe como una estrategia deliberada

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACIÓN COLOMBIA			
	PROCESO	Gestión Relación con la Ciudadanía	CÓDIGO	ERCF.24
	FORMATO	Plantilla de Respuesta PQRSDf – Primer Nivel de Servicio	VERSIÓN	1

para ocultar una actividad comercial prohibida en una copropiedad destinada exclusivamente a VIVIENDA según el Reglamento de Propiedad Horizontal. El hecho de que los infractores intenten ahora tramitar registros para "legalizarse" no los exonera de las sanciones y multas acumuladas por la evasión de controles migratorios durante los últimos 48 meses, las cuales deben ser aplicadas con el máximo rigor legal.

2. Nexo con la Inseguridad y Delitos de Alto Impacto: La falta de control migratorio y la ausencia de reportes en el SIRE han convertido al edificio en un entorno vulnerable. Es un hecho probado que en este edificio han ocurrido delitos graves:

Secuestros: Existen sentencias de la Corte Suprema y de la JEP que vinculan al edificio con actividades de retención ilegal.

Hallazgo de cadáveres: En el año 2025, se registró el hallazgo de una persona fallecida dentro de una de las unidades utilizadas para renta corta. La falta de registro de estos huéspedes extranjeros impide a las autoridades realizar la trazabilidad necesaria en investigaciones criminales, lo que constituye una amenaza directa a la seguridad nacional.

3. Fraude Administrativo y Mala Fe en la Obtención del RNT: Denuncio formalmente que los Registros Nacionales de Turismo (RNT) que pretenden ostentar o están tramitando los propietarios de los apartamentos 201, 301, 401, 501, 302, 402 y 502 son fraudulentos. Estos registros se basan en información falsa y engañosa suministrada a las autoridades, dado que el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Posada Rochester (Escritura 2.244 de 1GG3) prohíbe explícitamente el uso comercial y turístico, destinando el inmueble exclusivamente a VIVIENDA.

Es imperativo resaltar que el intento de "legalizarse" en la actualidad no borra la ilegalidad de los últimos cuatro (4) años de operación clandestina. La ley colombiana es clara: el cumplimiento actual no exonera de las multas y sanciones correspondientes por las infracciones administrativas y migratorias cometidas en el pasado.

4. Incumplimiento de Requisitos Legales y Fraude al Sistema: Se aclara a la autoridad que cualquier intención de modificar el uso del suelo basándose únicamente en decisiones de asamblea es improcedente y nula de pleno derecho. Según la Ley 675 de 2001, para que un cambio de destinación (de vivienda a turístico) sea válido, no basta con una decisión interna; es obligatorio elevar dicha decisión a Escritura Pública e inscribirla en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, modificando el Reglamento de Propiedad Horizontal.

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACIÓN COLOMBIA			
	PROCESO	Gestión Relación con la Ciudadanía	CÓDIGO	ERCF.24
	FORMATO	Plantilla de Respuesta PQRSDF – Primer Nivel de Servicio	VERSIÓN	1

Si bien existió una asamblea previa, los responsables contaban con un plazo legal de un (1) año para formalizar y protocolizar dicho cambio, requisito que incumplieron deliberadamente. Haber dejado vencer este término y aun así presentarse ante las autoridades como prestadores de servicios legales constituye un fraude al sistema y una maniobra para evadir las sanciones de Migración Colombia y las Secretarías locales. Por lo tanto, el uso actual sigue siendo estrictamente residencial y cualquier operación turística carece de sustento legal.

5. Obligatoriedad Ineludible del Reporte Migratorio y Responsabilidad Solidaria: Se enfatiza ante esta autoridad que el reporte en el sistema SIRE es una obligación legal de carácter objetivo y obligatorio para quien preste el servicio de alojamiento, sin que exista ninguna excepción o concepto que valide la omisión por parte de los propietarios. La ley colombiana no admite como excusa la ignorancia, la delegación en terceros o la falta de permisos.

Los propietarios de los apartamentos 201, 301, 401, 501, 302, 402 y 502, al permitir la pernoctación de extranjeros sin el debido reporte, han vulnerado la soberanía y los protocolos de seguridad del Estado. Esta omisión sistemática es la que ha permitido que el edificio sea un escenario de delitos graves sin rastro migratorio de los ocupantes.

6. Ilegalidad de la Operación de Inmobiliarias en Propiedad Horizontal Residencial: Denuncio que la actividad de las inmobiliarias de "amoblados" o "rentas cortas" dentro del Edificio Posada Rochester carece de cualquier rastro de legalidad y se configura como un ejercicio ilícito de actividad comercial. La ley de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001) y la normativa de turismo son claras: está prohibido destinar unidades residenciales al turismo si el reglamento no lo autoriza expresamente.

Al no existir la elevación a Escritura Pública de dicho cambio de uso, y al haber vencido con creces los plazos de cualquier asamblea previa para formalizarlo, cualquier permiso de operación inmobiliaria turística en este edificio es nulo. Por lo tanto, el ejercicio de esta actividad no solo es una falta administrativa, sino un delito de fraude a la norma, ya que la inmobiliaria actúa como una fachada de legalidad para explotar un inmueble que jurídicamente es 100% residencial. Exijo que Migración Colombia no valide estas "autorizaciones" privadas que no tienen fuerza de ley y que proceda con el sellamiento administrativo por operar en lugar prohibido.

III. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Sustento esta denuncia y petición en el siguiente marco normativo vigente, el cual ha sido vulnerado de manera sistemática por los denunciados:

1. Sobre la obligatoriedad del reporte migratorio (SIRE):

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACIÓN COLOMBIA			
	PROCESO	Gestión Relación con la Ciudadanía	CÓDIGO	ERCF.24
	FORMATO	Plantilla de Respuesta PQRSDF – Primer Nivel de Servicio	VERSIÓN	1

- **Decreto 1067 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Relaciones Exteriores):** En sus artículos 2.2.1.11.4.3. y subsiguientes, establece la obligación ineludible para todas las personas naturales o jurídicas que presten servicio de alojamiento (hoteles, apartahoteles, y viviendas turísticas) de reportar a través de la plataforma SIRE la vinculación, desvinculación o ingreso de extranjeros. La omisión de este reporte constituye una infracción administrativa migratoria sancionable con multas onerosas.
- **Resolución 3167 de 2019 (Migración Colombia):** Por la cual se dictan disposiciones sobre el reporte de información a través del SIRE. Esta norma deja claro que el reporte debe ser oportuno y que la falta de este no solo conlleva sanciones económicas, sino que habilita a Migración Colombia para realizar procesos administrativos sancionatorios por cada extranjero no reportado.

2. Sobre la ilegalidad de la actividad turística en Propiedad Horizontal residencial:

- **Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal):** Establece que los bienes privados deben usarse conforme a su destinación establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal. El artículo 4° de la Escritura Pública 2.244 de 1993 del Edificio Posada Rochester determina que el uso es exclusivamente de **VIVIENDA**. Cualquier actividad comercial o turística sin la modificación del reglamento mediante escritura pública es ilegal.
- **Ley 2068 de 2020 (Ley General de Turismo):** En su artículo 34, determina que, para la prestación de servicios de alojamiento turístico en inmuebles sometidos a propiedad horizontal, se requiere que el reglamento autorice expresamente dicho uso. Al no existir tal autorización elevada a escritura pública, el ejercicio de la actividad es ilícito.
- **Decreto 1836 de 2021:** Que reglamenta el Registro Nacional de Turismo (RNT). Esta norma exige que el prestador debe cumplir con la normativa local de uso del suelo. Obtener un RNT omitiendo que el reglamento de propiedad horizontal prohíbe la actividad constituye un **Fraude Administrativo**.

3. Sobre el incumplimiento de las formalidades de Asamblea y Escrituración:

- **Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA):** Respecto a la validez de los actos. Los denunciados pretenden dar validez a decisiones de asamblea que nunca fueron formalizadas ni inscritas. Al no haberse elevado a Escritura Pública la modificación del uso dentro del plazo legal de un (1) año, cualquier intento de operar bajo esa premisa carece de existencia jurídica y es inoponible a terceros y a las autoridades.

4. Sobre el Derecho Fundamental de Petición y Seguridad:

- **Constitución Política de Colombia (Art. 2 y 23):** El Estado tiene como fin esencial garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes, así como la seguridad de los ciudadanos. La omisión de control migratorio en el edificio

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACIÓN COLOMBIA			
	PROCESO	Gestión Relación con la Ciudadanía	CÓDIGO	ERCF.24
	FORMATO	Plantilla de Respuesta PQRSDF – Primer Nivel de Servicio	VERSIÓN	1

vulnera mi derecho a la seguridad y la de mi familia, dado que facilita la permanencia de personas sin control estatal en un entorno residencial.

IV. PETICIONES

Con fundamento en los hechos narrados y el material probatorio adjunto, elevo ante **MIGRACIÓN COLOMBIA** las siguientes peticiones:

1. **SANCIÓN ECONÓMICA MÁXIMA:** Solicito que se inicie proceso administrativo sancionatorio y se impongan las multas más severas permitidas por el régimen migratorio a los propietarios de los apartamentos **201, 301, 401, 501, 302, 402 y 502**, así como a la inmobiliaria operadora. Se debe considerar como agravante la reincidencia sistemática y la evasión dolosa del reporte SIRE por un periodo superior a los cuarenta y ocho (48) meses.
2. **AUDITORÍA RETROACTIVA DEL SIRE:** Solicito que se realice una auditoría técnica de los últimos 4 años sobre las unidades mencionadas, cruzando la información de las bases de datos de Migración Colombia con los registros de reservas de las plataformas **Airbnb y Booking**. El objetivo es tasar la sanción económica multiplicada por cada ciudadano extranjero que pernoctó en el edificio sin el reporte obligatorio.
3. **VISITA DE INSPECCIÓN Y VERIFICACIÓN:** Solicito que, de manera conjunta con la **Policía de Turismo**, se realice una inspección técnica inmediata en el Edificio Posada Rochester para verificar el estatus migratorio de los extranjeros que actualmente ocupan los apartamentos denunciados y confirmar si existe el reporte en tiempo real.
4. **MEDIDA DE SELLAMIENTO ADMINISTRATIVO:** Solicito que se ordene la suspensión inmediata de la actividad de alojamiento en dichas unidades, dado que operan en un inmueble cuya destinación según escritura es estrictamente **VIVIENDA**, careciendo de la infraestructura y los permisos legales para garantizar la seguridad de los huéspedes y residentes.
5. **CANCELACIÓN DE REGISTROS TURÍSTICOS (RNT):** Solicito que Migración Colombia informe al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo sobre la ilegalidad de la operación para que se proceda a la **cancelación definitiva** de cualquier RNT asociado, dado que fueron obtenidos mediante fraude, omitiendo las restricciones del Reglamento de Propiedad Horizontal.
6. **COMPULSA DE COPIAS A LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN:** Solicito que se remita copia de este expediente a la Fiscalía para que se investigue la presunta comisión de los delitos de **Fraude Procesal y Falsedad en Documento**, al haber presentado información falsa sobre el uso del suelo para...

obtener registros administrativos, además de la posible responsabilidad por facilitar el ocultamiento de personas extranjeras al no reportarlas.

9. **PROTECCIÓN AL INTERÉS GENERAL Y SEGURIDAD:** Solicito que la intervención de Migración Colombia sea prioritaria, teniendo en cuenta los antecedentes de **secuestro y el hallazgo de un cadáver (2025)** en estas unidades de renta corta,

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACIÓN COLOMBIA			
	PROCESO	Gestión Relación con la Ciudadanía	CÓDIGO	ERCF.24
	FORMATO	Plantilla de Respuesta PQRSDF – Primer Nivel de Servicio	VERSIÓN	1

hechos que se vieron favorecidos por la ausencia total de controles migratorios y trazabilidad de los ocupantes.

10. **INFORME DE REMISIÓN POR COMPETENCIA:** En caso de que esta Unidad considere que no es competente para conocer alguna de las solicitudes, pido que se dé cumplimiento al **Artículo 21 de la Ley 1755 de 2015**, remitiendo la petición a la autoridad correspondiente (Fiscalía, MinComercio, Superintendencia) e informándome de inmediato.
11. **VINCULACIÓN DE RADICADOS:** Solicito que esta denuncia sea anexada y tramitada en concordancia con los procesos ya iniciados bajo los siguientes radicados: a. **1-WEB-202604-000G5445** (Planeación Municipal) b. **R-2026-8611 QazPkmfl** (Personería Municipal) c. **1-WEB-202604-000G5446** (Secretaría de Interior)

V. ANEXOS

Acompaño a esta denuncia los siguientes documentos para que sirvan de base probatoria:

1. **Copia de la Cédula de Ciudadanía de la peticionaria:** Diana Castellar Quintero.
2. **Escritura Pública No. 2.244 de 1993 (Notaría Cuarta de Bucaramanga):** Páginas donde se especifica que el uso del suelo es exclusivo para **VIVIENDA**, prohibiendo actividades comerciales o turísticas.
3. **Copia del Acta de Asamblea de 2022:** Donde se evidencia el intento fallido de cambio de uso y el vencimiento de los términos legales para elevar dicha decisión a escritura pública.
4. **Enlaces y Capturas de Pantalla:** Evidencia de publicidad en Airbnb, Booking e Instagram que demuestran la explotación comercial de los apartamentos **201, 301, 401, 501, 302, 402 y 502**.
5. **Relación de Radicados Previos:** Copia de los recibidos ante Planeación, Personería y Secretaría del Interior, que demuestran la trazabilidad de la denuncia.
6. **SOLICITUD DE PRUEBAS DE OFICIO (Hechos de orden público):** En virtud de que soy una ciudadana particular y no tengo acceso a expedientes judiciales reservados, solicito que Migración Colombia requiera de oficio a la **Fiscalía**

..."

Dentro del término legal se informa que:

En atención a su denuncia, la autoridad migratoria informa que, en primera instancia, se realizarán las verificaciones pertinentes dentro de sus funciones administrativas para corroborar el tiempo, modo y lugar de los hechos manifestados. Lo anterior tiene como fin obtener la información técnica necesaria que permita dar traslado por competencia a las demás solicitudes ante las autoridades correspondientes.

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACIÓN COLOMBIA			
	PROCESO	Gestión Relación con la Ciudadanía	CÓDIGO	ERCF.24
	FORMATO	Plantilla de Respuesta PQRSDF – Primer Nivel de Servicio	VERSIÓN	1

Para tal fin, y de acuerdo con las capacidades operativas de esta entidad, se ha dispuesto el desplazamiento de una comisión oficial hasta el municipio de Aguachica – Cesar. Una vez allí, se llevarán a cabo las visitas de inspección técnica donde se recaudarán las evidencias necesarias, actuaciones que quedarán debidamente amparadas mediante la orden de trabajo respectiva para el debido proceso.

Una vez culminada esta fase de verificación y análisis de hallazgos en el sitio, se procederá con el trámite administrativo sancionatorio o los traslados de ley a los que haya lugar según la normativa vigente.

De esta manera esperamos haber dado respuesta a su solicitud.

Cordialmente,



**Grupo de Atención y Relacionamiento con la Ciudadanía
Migración Colombia**

*Elaboró: Jorge Eliecer Rios Rodriguez.
Cargo: Oficial De Migración - MC 3565*