

RESOLUCIÓN No. 355 DEL 20 DE ABRIL DE 2026

“Por la cual se corrige una Resolución y se rechaza el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuestos contra la Resolución 942 del 16 de octubre de 2025

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, 078 de 1987, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

La Subdirección hoy 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 Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja No. 1-2023 44843 del 7 de noviembre de 2023, presentada por el señor **FERNANDO GARCIA**, propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, ubicado en la Transversal 24 No 57-19 de Bogotá D.C., con ocasión de las presuntas afectaciones presentadas en las áreas comunes del referido proyecto de vivienda, contra la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT 830.129.068-7**, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** quien haga sus veces), a la que correspondió el expediente 1-2023-44843-1.

Una vez surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección, hoy Dirección, expidió la Resolución 942 del 16 de octubre de 2025, mediante la cual, resolvió en el artículo primero imponer a la sociedad enajenadora ALCO ARQUITECTOS SAS identificada con NIT. 830.129.068-7, representada legalmente por el señor JUAN CARI ALONSO CONTRERAS (o quien haga sus veces), multa por valor de SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS (\$69.300) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de QUINCE MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$15.213.861) M/CTE. por las razones expuestas en la parte motiva de la Resolución.

Esta Dirección en cumplimiento del artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en adelante CPACA, el 5 de noviembre de 2025, envió citación para notificación personal de manera electrónica a la enajenadora, conforme se evidencia en el “Acta de envío y Entrega de Correo Electrónico” de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S. con I.D 24690. Como no se llevó a cabo la notificación personal, se notificó por aviso el 18 de noviembre de 2025, según se evidencia en el “Acta de envío y Entrega de Correo Electrónico” de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S. con I.D 251396. Así mismo, el 5 de noviembre de 2025, se notificó electrónicamente al propietario 201, conforme se evidencia en el “Acta de envío y Entrega de Correo Electrónico” de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S. con I.D 246911. Igualmente, el 14 de noviembre de 2025, se envió citación para notificación personal al administrador con el radicado 2-2025-75048, pero como la citación no fue

RESOLUCIÓN No. 355 DEL 20 DE ABRIL DE 2026

“Por la cual se corrige una Resolución y se rechaza el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuestos contra la Resolución 942 del 16 de octubre de 2025

recibida, según constancia de la empresa 472, se procedió a publicarla en la página web de la entidad del 24 al 28 de noviembre de 2025. Como el administrador no se presentó a notificarse personalmente, se envió notificación por aviso con el radicado 2-2025-82364 del 3 de diciembre de 2025 cuya entrega no fue efectiva, según se registra en la constancia de 472, razón por la cual, se publicó el aviso del 15 al 19 de diciembre de 2025.

Mediante el radicado 1-2025-62245 del 4 de diciembre de 2025, el representante legal de la sociedad enajenadora interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución 942 del 16 de octubre de 2025.

Que, siguiendo con el asunto, se procede a resolver el recurso de reposición presentado contra la Resolución 942 del 16 de octubre de 2025, previo lo siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Procedencia

Con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece:

“ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. *Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los ministros, directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

3. El de queja, cuando se rechace el de apelación. (...). (Negrillas y subrayas por fuera del texto original).

En ese orden, como la Resolución 942 del 16 de octubre de 2025, es un acto administrativo definitivo, el recurso de reposición presentado por la enajenadora a través de su representante legal, es procedente, conforme lo dispuesto en la citada norma.

RESOLUCIÓN No. 355 DEL 20 DE ABRIL DE 2026

“Por la cual se corrige una Resolución y se rechaza el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuestos contra la Resolución 942 del 16 de octubre de 2025

2. Oportunidad

No obstante lo expuesto, revisada la información que reposa en el expediente se verificó que el recurso de reposición no se presentó dentro de la oportunidad legal establecida en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, norma que dispone lo siguiente:

*“**Artículo 76. Oportunidad y presentación.** Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito 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. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez. (...)”.*

Verificado el expediente, se observó que el 5 de noviembre de 2025, se envió citación para notificación personal de manera electrónica a la enajenadora de la Resolución 951 del 16 octubre de 2025, conforme se evidencia en el “Acta de envío y Entrega de Correo Electrónico” de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S. con I.D 546855. Como no se llevó a cabo la notificación personal, el acto administrativo se notificó por aviso el 18 de noviembre de 2025, según se evidencia en el “Acta de envío y Entrega de Correo Electrónico” de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S. con I.D 251397. Siendo así, el plazo de diez (10) días hábiles siguientes a la respectiva notificación, **para recurrir la decisión comenzó a correr el 20 de noviembre de 2025 y venció 3 de diciembre 2025**. Mediante el radicado 1-2025-62245 del 4 de diciembre de 2025, el representante legal de la sociedad enajenadora interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución 942 del 16 de octubre de 2025, es decir, por fuera del término de que disponía por ley para presentar el recurso, esto es, que no se interpuso dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la respectiva notificación.

3. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el artículo 74 del CPACA dispone que procede ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque y, en lo que respecta al recurso de apelación, lo establece ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

A su turno, el artículo 27 del Decreto Distrital 653 de 2025 “ Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Hábitat” señala que corresponde a este Despacho:

“(...) 2. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes,

RESOLUCIÓN No. 355 DEL 20 DE ABRIL DE 2026

“Por la cual se corrige una Resolución y se rechaza el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuestos contra la Resolución 942 del 16 de octubre de 2025

*decretar medidas preventivas, **resolver recursos**, entre otras”* (Negritas por fuera del texto original).

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 942 del 16 octubre de 2025.

4. Análisis y conclusión

Se pone de presente que las facultades bajo las que actúa este Despacho surgen de la aplicación de las Leyes 66 de 1968¹ y 820 de 2003², los Decretos Leyes 2610 de 1979³ y 078 de 1987⁴, 1421 de 1993⁵ y demás normas concordantes que dieron curso a la expedición del Acuerdo Distrital 257 de 2006, el cual determinó normas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y entidades de la ciudad de Bogotá D.C. y creó la Secretaría Distrital del Hábitat, disposiciones que le asignaron entre otras las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Ahora bien, en consideración a que el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la sociedad enajenadora, fue presentado en forma extemporánea el 4 de diciembre de 2025, siendo el plazo máximo para la presentación del recurso el 3 de diciembre de 2025, para el caso concreto, cabe resaltar que los artículos 77 y 78 del Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo, prevén lo siguiente:

*“**Artículo 77. Requisitos.** Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

- 1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
- 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
- 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*

¹ *“Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia”.*

² *“Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”.*

³ *“Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968”.*

⁴ *“Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)”.*

⁵ *Decreto Ley 1421 de 1993.*

RESOLUCIÓN No. 355 DEL 20 DE ABRIL DE 2026

“Por la cual se corrige una Resolución y se rechaza el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuestos contra la Resolución 942 del 16 de octubre de 2025

4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

“Artículo 78. Rechazo del recurso. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. *Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de queja.*” (Subrayado por fuera del texto original).

De conformidad con lo anterior, corresponde a este Despacho rechazar el recurso de reposición en los términos del citado artículo 78 del Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo, puesto que el escrito no reúne los requisitos legales para su interposición por haberse presentado extemporáneamente.

Por último, este Despacho observa que existe un error de digitación en los artículos 5 y 6 de la parte resolutive de la Resolución 942 del 16 octubre de 2025, la cual procede corregir en virtud de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011(CPACA), en cuanto al pago de la multa y la exigibilidad de los intereses que no se ajustan al lineamiento de la Dirección, por lo cual procede aclarar estos artículos.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ACLARAR el artículo 5 y 6 de la Resolución 942 del 16 octubre de 2025, en el sentido de indicar que la multa impuesta deberá ser cancelada “a partir de la ejecutoria de la Resolución” y los intereses del doce por ciento (12%) anual, se causan a partir de la ejecutoria hasta el momento en que se realice el pago.

ARTÍCULO SEGUNDO: RECHAZAR de plano el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 942 del 16 octubre de 2025, por parte del representante legal la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT 830.129.068-7**, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de esta decisión a la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT 830.129.068-7**, mediante citación a notificación personal a la Carrera 69B 24A-51 T-3 AP 403 en Bogotá, o en su defecto de conformidad con las normas establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el contenido de la presente Resolución al propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, al

RESOLUCIÓN No. 355 DEL 20 DE ABRIL DE 2026

“Por la cual se corrige una Resolución y se rechaza el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuestos contra la Resolución 942 del 16 de octubre de 2025

correo electrónico jennifercita_28@hotmail.com, o en su defecto de conformidad con las normas de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR el contenido de la presente Resolución al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, a la Transversal 24 N° 57-19 Oficina de Administración en Bogotá D.C., o en su defecto de conformidad con las normas de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente resolución procede el recurso de Queja, de conformidad con el numeral 3° del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo, el cual se podrá interponer directamente por el afectado, ante el superior, dentro de los 5 días siguientes a la notificación de la presente resolución.

ARTÍCULO SEPTIMO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

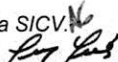
NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veinte (20) días del mes de abril de dos mil veintiséis (2026).



JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ

Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Andrea Guzmán Bocanegra- Contratista SICV. 
Revisó: Luz Inés Sandoval E. - Contratista SICV. 