

RESOLUCIÓN No. 594 DE 19 DE JUNIO DE 2026

“Por la se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

**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 asumió el conocimiento de la queja No. **1-2023-32879 de 02 de agosto de 2023**, presentada por **GUILLERMO ROMERO CORTES**, en calidad de propietario de uno de los apartamentos del proyecto de vivienda **EDIFICIO ROMERO CORTES**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **zonas comunes** de dicho inmueble, ubicado en la **diagonal 70 A # 70 C - 84** de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **JAB CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT **900.830.588-4**, actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2023-32879 -1**.

Una vez surtidas las actuaciones pertinentes, se expidió la Resolución 1367 de 01 de diciembre de 2025, mediante la cual se resolvió en el artículo primero imponer a la sociedad **JAB CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT **900.830.588-4**, multa por valor de **SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS (\$69.300) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$15.241.983) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la resolución.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 y en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en adelante CPACA, este Despacho deja constancia de que el **29 de enero de 2026**, se envió notificación por aviso de la **Resolución 1367 de 01 de diciembre de 2025** 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. 281122.

No obstante, lo anterior, se precisa que la notificación de la **Resolución 1367 de 01 de diciembre de 2025**, se entiende surtida desde el **21 de enero de 2025**, en razón a que la enajenadora, mediante radicado número **1-2026-2463**, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el mencionado acto administrativo, configurándose así la notificación por conducta concluyente en los términos del artículo 72 del CPACA.

RESOLUCIÓN No. 594 DE 19 DE JUNIO DE 2026

"Por la se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación"

Así mismo, se envió notificación por aviso del acto administrativo al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda, el 24 de diciembre de 2025, conforme se evidencia en el radicado **2-2025-90601**.

Que, siguiendo con el asunto, se procede a resolver la reposición presentada contra la **Resolución 1367 de 01 de diciembre de 2025**, previo lo siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. 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, el competente es el funcionario 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, decretar medidas preventivas, **resolver recursos**, entre otras" (Negrillas por fuera del texto original).*

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto contra la **Resolución 1367 de 1 de diciembre de 2025**.

2. Procedencia

En lo que respecta a los recursos que, por regla general, proceden contra los actos administrativos definitivos, el artículo 74 del CPACA establece que:

"(...)

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

RESOLUCIÓN No. 594 DE 19 DE JUNIO DE 2026

“Por la se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

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. (...) (Negritas y subrayas por fuera del texto original).

Ahora bien, responden a la categoría de “actos definitivos”, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del CPACA, aquellos que “(...) decidan directa o indirectamente el fondo del asunto o hagan imposible continuar la actuación”.

Con fundamento en la referida norma, se tiene que la **Resolución 1367 de 01 de diciembre de 2025**, se constituye en acto administrativo definitivo, en tanto, decide directamente y de fondo la investigación adelantada a través de la imposición de una multa y de una orden de hacer a la sociedad enajenadora.

En línea con estas disposiciones normativas, en el artículo noveno de la parte resolutive de la referida resolución, se advirtió que contra esta procedía el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de vivienda, recursos respecto de los cuales hace uso la enajenadora.

3. Requisitos de los recursos

El artículo 76 del CPACA prevé que “(...) 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. (...)”.

Por su parte, el artículo 77 *ibidem* señala los requisitos de los recursos indicando que se interpondrán por escrito y no requieren de presentación personal si quien los presenta ha sido reconocido en la actuación y podrán presentarse por medios electrónicos. Además, deberán reunir 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; (4)

RESOLUCIÓN No. 594 DE 19 DE JUNIO DE 2026

“Por la se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

indicar el nombre y la dirección de la recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

Adicionalmente, el artículo 79 *Ídem* establece que el recurso de reposición deberá resolverse de plano, a no ser que al interponerlo se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio.

Seguidamente, según el artículo 80 del CPACA deberá proferirse la decisión motivada que resuelva el recurso respecto de todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas y las que surjan con motivo de este.

Sobre esta base, se procede a revisar el recurso de reposición que nos ocupa, como se pasa a indicar:

1. Como se señaló líneas atrás, la notificación de la **Resolución 1367 de 01 de diciembre de 2025.**, se surtió el **21 de enero de 2025**, fecha en la cual la enajenadora, mediante radicado número **1-2026-2463**, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el mencionado acto administrativo, configurándose así la notificación por conducta concluyente en los términos del artículo 72 del CPACA.
2. El recurrente incluyó en el recurso de reposición la sustentación de los motivos de inconformidad contra el acto recurrido.
3. Se evidencia que el recurrente aportó pruebas documentales con el escrito del recurso.
4. Indicó el nombre y dirección a efectos de recibir notificaciones.

Así las cosas, este Despacho encuentra que el recurso de reposición reúne los requisitos legales necesarios para su interposición, de manera que, se procede a decidirlo como en derecho corresponde.

4. Admisibilidad y decreto de pruebas

Como se indicó en precedencia, el recurrente anexó pruebas documentales con el escrito del recurso así:

4.1 Constancia de radicación número 1-2023-38365 de 14 de septiembre de 2023

Documento que de acuerdo con el asunto corresponde a “(...) respuesta 2-2023-61662 Oficio recibido el día 31 de agosto de 2023”

RESOLUCIÓN No. 594 DE 19 DE JUNIO DE 2026

"Por la se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación"

Los argumentos expuestos por el enajenador en dicho escrito son esencialmente respecto a un área privada correspondiente al apartamento 403 del Edificio Romero Cortes. Así mismo, se observa que se pronuncia sobre un derecho de petición que presentó el quejoso a Bomberos Bogotá.

Aunado a lo anterior, se observa que con dicho documento se adjuntó un acta de entrega del apartamento 403, copia de entrega del apartamento 403 y acta de acuerdo de conciliación en equidad.

Siendo, así las cosas, se advierte con respecto a dicho radicado y los adjuntos correspondientes al acta de entrega del apartamento 403 y la copia de entrega del apartamento 403 que la documental aportada corresponde a un área privada, específicamente al apartamento 403 del Edificio Romero Cortés, mientras que la presente investigación administrativa se circunscribe a las áreas comunes del mencionado proyecto de vivienda.

Adicionalmente, en cuanto al acta de conciliación en equidad; este Despacho se permite precisar que dicho instrumento no constituye prueba de la subsanación de los hallazgos, pues al momento de proferirse la decisión de fondo los hechos objeto de la presente investigación persisten y continúan generando afectación en el proyecto de vivienda.

Por lo tanto, es claro para este Despacho que valoradas las pruebas en su conjunto y bajo las reglas de la sana crítica se concluye que los documentos allegados no resultan útiles ni pertinentes dentro del presente trámite y, por ende, no serán incorporados dentro del proceso en la medida en que no guardan relación con los hechos objeto de investigación ni con las observaciones técnicas que dieron lugar al inicio del procedimiento sancionatorio.

4.2. Constancia de radicación número 1-2024-8581 de 05 de marzo de 2024

Documento que de acuerdo con el asunto corresponde a *"Respuesta a requerimiento Control Concurrente"* y en el cual se adjunta un certificado de tradición y libertad 50C-2159561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, correspondiente al apartamento 302 del Edificio Romero Cortes.

En ese orden, se precisa que el documento allegado corresponde a una respuesta emitida al área de prevención y seguimiento, la cual, si bien guarda relación con el proyecto de vivienda Edificio Romero Cortés, no tiene vínculo alguno con los hallazgos consignados en el informe de verificación de hechos que motivaron la apertura de la presente investigación administrativa.

Aunado a lo anterior, el certificado de tradición y libertad 50C-215956 corresponde al área privada del apartamento 302 del Edificio Romero Cortés y no a las zonas comunes objeto de la presente investigación, razón por la cual dicha prueba no resulta útil ni pertinente dentro del presente trámite y no será incorporada dentro del proceso en la medida en que no guardan relación con

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



RESOLUCIÓN No. 594 DE 19 DE JUNIO DE 2026

"Por la se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación"

los hechos objeto de investigación ni con las observaciones técnicas que dieron lugar al inicio del procedimiento sancionatorio.

5. Argumentos de la recurrente y análisis del caso concreto

A continuación, se analizarán los argumentos con base en los cuales el recurrente fundamenta sus inconformidades y/o reparos contra el acto recurrido, a fin de emitir un pronunciamiento de fondo respecto de sus pretensiones de revocar la resolución.

Señala el recurrente en su escrito que *"La afirmación, contenida en la mencionada resolución, según la cual: (...) no presentó descargos al auto de apertura, omitiendo ejercer sus derechos de contradicción en esta etapa de investigación administrativa (...)", no corresponde a la realidad, toda vez que se presentaron los oficios radicados ante la Secretaría Distrital de Hábitat con números 1-2023-38365 y 1-2024-8581, los cuales no fueron tenidos en cuenta al momento de expedir la Resolución No. 1367 de 2025."*

Así mismo indica que *"El aparte correspondiente a: (...) Descargos y Alegatos (...) No presentó descargos, además de esto, no presentó alegatos de conclusión, ni allegó documento alguno mediante el cual pudiera este despacho comprobar que el hecho objeto de investigación fue intervenido y por ende superado (...)", también resulta contrario a la realidad, por cuanto se allegaron documentos y comunicaciones que acreditan la intervención y solución del hecho investigado."*

Revisados los documentos que obran en el expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, este Despacho precisa que el radicado **1-2023-38365 de 14 de septiembre de 2023**, citado por el enajenador como escrito de descargos y/o alegatos, corresponde en realidad al descorre del traslado de la queja realizado mediante radicado **2-2023-61662 de 23 de agosto de 2023**.

Sin embargo, es necesario aclarar al recurrente que el descorre del traslado de la queja no puede entenderse como escrito de descargos ni como alegatos dentro de la investigación administrativa. Ello obedece a que el trámite sancionatorio se estructura a partir del Auto de apertura de investigación administrativa, en el cual la autoridad determina la existencia de mérito suficiente para iniciar el procedimiento, con base no solo en lo señalado en la queja inicial sino también en lo verificado en la visita técnica practicada por esta Entidad.

En consecuencia, los descargos válidamente presentados son aquellos que se allegan dentro del término conferido en el auto de apertura, y los alegatos de conclusión son los que se presentan dentro del traslado otorgado en el auto de cierre de la etapa probatoria. Por tanto, el radicado número **1-2023-38365** no guarda relación con el traslado conferido a través del **Auto de apertura No. 864 de 09 de mayo de 2025**, ni con el **Auto No. 2198 de 24 de septiembre de 2025**, mediante el cual se cerró la etapa probatoria y se corrió traslado para alegatos de conclusión. En

RESOLUCIÓN No. 594 DE 19 DE JUNIO DE 2026

“Por la se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación”

consecuencia, dicho escrito no puede ser considerado como descargos ni alegatos válidamente presentados dentro del término legal.

Ahora bien, en cuanto al radicado **1-2024-8581 del 05 de marzo de 2024**, citado también por el enajenador como escrito de descargos y/o alegatos se observa que el mismo va dirigido al Subdirector de Prevención y Seguimiento de esta Entidad, y que a pesar de corresponder al proyecto de vivienda **EDIFICIO ROMERO CÓRTEZ**, no guarda relación con el traslado conferido en los mencionados autos, máxime cuando el auto de apertura y de pruebas y alegatos fueron expedidos con posterioridad al escrito allegado por la investigada. Razón por la cual, esta radicación no puede considerarse como escrito de descargos y/o alegatos., aunado a que como se mencionó líneas atrás tanto el radicado **1-2023-38365** como el **1-2024-8581**, no guardan relación directa con los hallazgos y hechos que dieron objeto a la apertura de la presente investigación.

Por último, menciona el recurrente que el Edificio Romero Cortes fue terminado en su totalidad, y que las zonas comunes fueron entregadas y recibidas a satisfacción por los propietarios, por lo cual se debe recordar al recurrente que el artículo 167 del Código General del Proceso (CGP) preceptúa que *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”* y que para el caso que nos ocupa la investigada no aportó prueba alguna que acreditara lo señalado, por lo que sus argumentos no son más que meras afirmaciones sin sustento probatorio.

Por las razones expuestas, y toda vez que los argumentos propuestos por la enajenadora no prosperan se confirmara lo decidido en la **Resolución 1367 de 01 de diciembre de 2025**.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes la **Resolución 1367 de 01 de diciembre de 2025** *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”*, dentro de la actuación administrativa adelantada contra la sociedad enajenadora **JAB CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT **900.830.588-4** y representada legalmente por **JOHN ALFREDO BERNAL CASTRO** (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat; en consecuencia, envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de esta resolución a la sociedad enajenadora **JAB CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT **900.830.588-4**, al correo

RESOLUCIÓN No. 594 DE 19 DE JUNIO DE 2026

"Por la se resuelve un recurso de reposición y se concede el recurso de apelación"

electrónico jabconstructora05@gmail.com, de acuerdo con la autorización dada con el radicado 1-2026-2463 o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

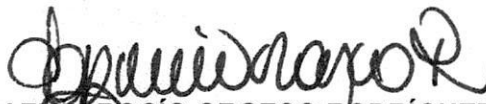
ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de esta resolución al administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO ROMERO CÓRTEZ**, para lo cual deberá remitirse citación para notificación personal a la diagonal 70 A # 70 C – 84, oficina de administración de la ciudad de Bogotá o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR el contenido de esta resolución uno de los propietarios de los apartamentos del proyecto de vivienda **EDIFICIO ROMERO CÓRTEZ**, al correo electrónico guille3505@hotmail.com, de acuerdo con la autorización dada en el radicado 1-2023-32879 o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

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

Dado en Bogotá D.C., a los diecinueve (19) días del mes de junio de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ

Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Laura Viviana Suárez Murcia – Abogado Contratista DICV. ✓

Revisó: Viviana Andrea Velásquez Rodríguez – Abogada Contratista DICV. ✓