

RESOLUCIÓN No. 790 DEL 21 DE AGOSTO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de queja”

Expediente 1-2020-20040-1

**EL SUBSECRETARIO DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las facultades que le confiere el Acuerdo Distrital 257 de 2006, el Decreto Distrital 653 de 2025, la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO

A. ANTECEDENTES

1. La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la **Resolución No. 2621 del 27 de septiembre de 2022** y sancionó e impartió una orden de hacer a la sociedad **INVERSIONES PARALELO S.A.S.**, con Nit No. **860.354.386-7** para que ejecute trabajos que solucionen definitivamente el hallazgo **“1. HUMEDAD EN CUBIERTAS”** que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO TEYUNA ESTAPA I – PROPIEDAD HORIZONTAL**. (Folios 131-149)
2. La Resolución No. 2621 del 27 de septiembre de 2022 está ejecutoriada desde el 09 de octubre 2023, según da cuenta constancia de ejecutoria que obra en el expediente. (Folio 206)
3. En el expediente obra acta de visita técnica practicada por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda el 05 de diciembre de 2024, con Informe de Verificación de Hechos No. 24-655 del 19 de diciembre de 2024. El informe determinó que la deficiencia constructiva de las áreas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO TEYUNA ESTAPA I**, relacionadas con: **“1. HUMEDAD EN CUBIERTAS”, PERSISTE**. (Folios 350-353)
4. La Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la **Resolución No. 1676 del 18 de diciembre de 2025**, y sancionó a la sociedad **INVERSIONES PARALELO S.A.S.**, con Nit No. **860.354.386-7**, con multa por la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$9.567.478) M/CTE (folios 381-386), por incumplimiento de una orden de hacer. Esta decisión se notificó a la sociedad enajenadora mediante correo electrónico del 18 de febrero de 2026. (folios 388-389). Y personalmente al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO TEYUNA ESTAPA I**, el 17 de febrero de 2026. (Folio 390).
5. El señor **FRANCISCO PÉREZ RODRÍGUEZ**, Representante Legal de la sociedad **INVERSIONES PARALELO S.A.S.**, a través de documento con radicado No. 1-2026-10600 del 06 marzo de 2026,

RESOLUCIÓN No. 790 DEL 21 DE AGOSTO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de queja”

interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución 1676 del 18 de diciembre de 2025. (folios 394-422)

6. La Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 357 del 20 de abril de 2026 y rechazó por extemporáneos los recursos interpuestos contra la **Resolución No. 1676 del 18 de diciembre de 2025**. (folios 423-426). Esta decisión se notificó a la investigada mediante correo electrónico el 08 de mayo de 2026 (folios 427-428). Y al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO TEYUNA ESTAPA I, mediante aviso entregado electrónicamente el 24 de junio de 2026 (Folios 435-436)

7. La señora DORIS RODRÍGUEZ DE PÉREZ, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad enajenadora **INVERSIONES PARALELO S.A.S.**, a través de radicado 1-2026-25742 del 14 de mayo de 2026, presentó recurso de queja contra la Resolución No. 357 del 20 de abril de 2026. (Folios 437-444).

B. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La recurrente argumenta que, la Resolución No. 357 del 20 de abril de 2026 vulneró el debido proceso por indebida contabilización del término para recurrir, pues desconoció las reglas aplicables a la notificación electrónica previstas en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011. Aunque la Resolución No. 1676 fue remitida al correo electrónico el 18 de abril de 2026 a las 9:11 am, la trazabilidad del operador postal 472, utilizado por la Secretaría Distrital del Hábitat, evidencia que la sociedad enajenadora accedió y efectuó la lectura de la comunicación el 20 de abril de 2026 a las 15:06 horas.

Por tanto, los recursos se interpusieron dentro del término legal, esto es, el 06 de marzo de 2026, pues el plazo debe contabilizarse a partir del 20 de febrero de 2026, fecha en que se efectuó la lectura efectiva de la notificación electrónica. La notificación electrónica no se perfecciona con el simple envío del mensaje de datos, sino con el acceso efectivo del administrado a su contenido, circunstancia que debe ser acreditada por la Entidad. Refiere las Sentencias C-420 de 2020 y C-012 de 2013 para afirmar que las actuaciones electrónicas deben observar los principios de publicidad y debido proceso, de manera que la notificación no se reduzca a un acto meramente formal.

Por último, solicita revocar resolución recurrida y conceder el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, interpuesto contra la Resolución 1676 del 18 de diciembre de 2025.

RESOLUCIÓN No. 790 DEL 21 DE AGOSTO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de queja”

C. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Sobre la procedencia del recurso de queja el Código de Procedimiento Administrativo y del Contencioso Administrativo dispone:

(...)

ARTICULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

(...)

3. El de queja, cuando se rechace el de apelación.

El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya negado el recurso.

De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.

Recibido el escrito, el superior ordenará inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso”. (negrillas fuera del texto)

Revisado el expediente se evidencia que la notificación de la **Resolución No. 357 del 20 de abril de 2026** que rechazó por extemporáneos los recursos de reposición y apelación se surtió mediante notificación electrónica el 08 de mayo de 2026 (folios 427-428). Así, el recurrente tenía plazo para presentar el recurso de queja hasta el 15 de mayo de 2026, y fue presentado el 14 de mayo de 2026. Por tanto, como el recurso se presentó oportunamente se procede a su estudio.

En el expediente obra el “Acta de Envío y Entrega de Mensaje de Datos”, que certifica el acuse de recibo el 18 de febrero de 2026 a las 09:13:58 horas. Asimismo, el certificado expedido por los Servicios Postales Nacionales S.A.S. da cuenta que el destinatario abrió la notificación el mismo día a las 9:14:03 horas, (folio 445). Por tanto, está acreditado que la Resolución No. 1676 del 18 de diciembre de 2025 fue notificada conforme a lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021.

RESOLUCIÓN No. 790 DEL 21 DE AGOSTO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de queja”



Acta de Envío y Entrega de Mensaje de Datos



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S. certifica que ha realizado por encargo de Notificaciones SiCV identificado(a) con NIT 8599110610 el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Remitente - Destinatario. Acreditado por el organismo nacional de acreditación (ONAC) con el código 18-EC-004.

Según lo consignado los registros de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S. el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id mensaje: 287021
Remitente: Notificaciones SiCV - notificaciones@habitatbogota.gov.co
Cuenta Remitente: comserviciosnacionales@4-72.com.co
Destinatario: gerencia@inparalelo.com - Señor(a): Representante Legal (O Quien Haga Sus Votos)
Asunto: NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA RESOLUCIÓN No. 1676 del 18 de DICIEMBRE del 2025
Fecha envío: 2026-02-18 09:11
Estado actual: Lectura del mensaje
Adjuntos: 1

Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle	Estampa
● Mensaje enviado con estampa de tiempo El mensaje de datos se tendrá por expedido cuando ingrese en un sistema de información que no esté bajo control del emisor o de la persona que envía el mensaje de datos en nombre de éste - Artículo 23 Ley 527 de 1999.	Fecha: 2026/02/18 Hora: 09:12:57		Tiempo de firmado: 2026/02/18 09:12:57 Política: 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.9.
● Acuse de recibo Con la recepción del presente mensaje de datos en la bandeja de entrada del receptor, se entiende que el destinatario ha sido notificado para todos los efectos legales de acuerdo con las normas aplicables vigentes, especialmente el Artículo 24 de la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.	Fecha: 2026/02/18 Hora: 09:12:58	Feb 18 09:13:58 mail.postfix@smtp[266226]: B3DE21E202F1: to=<gerencia@inparalelo.com>, relay=smtp.google.com[64.233.178.27]: 2.5. delay=0.74, delayexp=0.00000, dsn=2.0.0 status=next (250 2.0.0 OK 1171424020 e73a77b69057e50684a8f7d8a218320601cf1 2.5 - (smtp))	Tiempo de firmado: 2026/02/18 10:11:56 Política: 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.9.
● El destinatario abrió la notificación	Fecha: 2026/02/18 Hora: 09:14:03	26 102.8.103.11[AquilaS.O (Windows NT 10.0; rv:11.0) Gecko/201011.0 (via ggpht.com GoogleImageProxy)] [RCVhcmP6hZG66DkxWjYMDHNTgyNDGmMTQ5MD N:HzQ]++	Tiempo de firmado: 2026/02/18 09:14:03 Política: 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.9.
● Lectura del mensaje	Fecha: 2026/02/20 Hora: 15:06:08	100.146.102.127[Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/145.0.0.0 Safari/537.36 Edg/145.0.0.0)] [RCVhcmP6hZG66DkxWjYMDHNTgyNDGmMTQ5MD	Tiempo de firmado: 2026/02/20 15:06:08 Política: 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.9.

RESOLUCIÓN No. 790 DEL 21 DE AGOSTO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de queja”

Por lo tanto, como la Resolución No. 1676 del 18 de diciembre de 2025 se notificó electrónicamente a la sociedad investigada a la dirección de correo electrónico gerencia@invparalelo.com el 18 de febrero de 2026, (Folio 388), los diez días para interponer los recursos de reposición y apelación vencían el 04 de marzo de 2026. Así las cosas, como los recursos de reposición y en subsidio apelación fueron interpuestos por el señor FRANCISCO PÉREZ RODRÍGUEZ, en calidad de Represente Legal de la sociedad INVERSIONES PARALELO S.A.S, mediante radicado No. 1-2026-10600 del 06 de marzo de 2026 (folios 394-422) su presentación fue extemporánea (ley 1437 de 2011, arts. 76,77 y 78)

Sobre la indebida contabilización de los términos que argumenta el recurrente, el Consejo de Estado¹, se pronunció sobre la NOTIFICACION ELECTRONICA en la Ley 1437 de 2011, en particular en relación con el artículo 56, así:

“(…)

NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA EN LA LEY 1437 DE 2011 – Alcance y requisitos / NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA - Validez

El uso de las herramientas tecnológicas ya se venía utilizando por parte de algunas entidades públicas con base en las normas que lo autorizaban y el Código lo que hizo fue reconocer esta situación y reglamentarla de manera general de forma tal que se actualizara la normatividad y se reconociera a nivel legal dicha posibilidad en el procedimiento contencioso administrativo. Es así como la Ley 1437 de 2011 introduce varias disposiciones que se refieren al tema e incorpora un capítulo completo, el IV, denominado “Utilización de medios electrónicos en el procedimiento administrativo”, dentro del cual, el artículo 56 establece como novedad la notificación electrónica. (...) Esta norma faculta a las autoridades para notificar sus actos empleando medios electrónicos, pero con el requisito previo de que el administrado haya aceptado este medio de notificación. La ley permite que en cualquier momento y mientras se desarrolle la actuación, el interesado renuncie a esta forma de notificación y solicite a la autoridad que en adelante no se realicen las notificaciones por medio electrónico sino por los demás medios previstos en el capítulo quinto del citado código. Respecto de la fecha en que se considera surtida la notificación electrónica, la norma supedita este término a la fecha y hora en que el administrado acceda al acto administrativo y a su vez, exige para estos efectos la fecha y hora deberá certificarla la administración. (...) De acuerdo con la posición planteada por el Consejo de Estado para que la notificación electrónica se considere válidamente realizada se deben cumplir los siguientes requisitos: 1. Que el administrado haya aceptado en forma expresa este medio de notificación, de forma tal que no exista duda de su aquiescencia. 2. Que durante el desarrollo de la actuación

¹ Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil, Concepto No. 00210 de 2017.,

RESOLUCIÓN No. 790 DEL 21 DE AGOSTO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de queja”

administrativa no haya solicitado otra forma de notificación, y **3. Que la administración certifique el acuse de recibo del mensaje electrónico, para efectos de establecer la fecha y hora en la cual el administrado tuvo acceso al acto administrativo.** Respecto de este último requisito, es claro que corresponde a la administración ya sea directamente, si goza de la capacidad técnica para hacerlo, **o por medio de una entidad certificadora, certificar el acuse de recibo del mensaje electrónico con el cual se envía el acto administrativo que se pretende notificar,** en el cual se indique la fecha y hora en la cual el administrado tuvo acceso al mensaje de datos y, por ende, al acto administrativo adjunto al mismo. **Dicha certificación permite conocer la fecha y hora en la cual queda surtida la notificación conforme a lo dispuesto en la norma.** Este requisito permite verificar que haya cumplido con el propósito de la figura, esto es que el administrado tenga acceso al acto administrativo que se notifica y de esta manera pueda ejercer de manera oportuna sus derechos de defensa y contradicción, si así lo considera. **Así mismo, la constancia de la fecha y hora en que el interesado tiene acceso al mensaje de datos que contiene el acto administrativo es la que permite tener certeza sobre la oportunidad en el ejercicio de sus derechos, tales como: la interposición de recursos y el agotamiento de control en sede administrativa. (...)**”.

“(…)

NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA – Oportunidad

En cuanto a la oportunidad de la notificación electrónica, se infiere que teniendo el deber la administración de notificar de manera oportuna e inmediata sus actos, una vez el administrado acepte en forma expresa este medio de notificación debe la administración llevarla a cabo en el menor tiempo posible, pues dentro de los principios que rigen las actuaciones administrativas y a los cuales debe sujetarse la administración de acuerdo con el artículo 3° del Código están el de eficacia, economía y el de celeridad. (...) En desarrollo de los anteriores principios debe la administración proceder en todas sus actuaciones con la mayor diligencia para llevar a cabo sin demoras injustificadas, evitando dilaciones o retardos, y optimizando el uso del tiempo; por tanto, la notificación electrónica debe adelantarse a la mayor brevedad a fin de hacer plausible la función del Estado. Ahora bien, **de acuerdo con el artículo 56 tantas veces citado y con lo expuesto en el numeral 1), la notificación electrónica queda surtida a partir de la fecha y hora en la cual la administración certifica el acuse de recibo del mensaje electrónico y, por ende, el interesado tuvo acceso al acto administrativo.** Es esa fecha y hora en la cual se surte la notificación, por mandato de la ley, la que permite determinar el momento a partir del cual puede el interesado hacer uso del derecho de contradicción e interponer los recursos que proceden contra el acto administrativo, los cuales deben ser informados en el acto de notificación junto con los plazos para hacerlo. (Negrilla y subraya fuera de texto)

RESOLUCIÓN No. 790 DEL 21 DE AGOSTO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de queja”

(...)”.

Por último, mediante radicado 1-2026-42476 del 05 de agosto de 2026 (Folios 447-449) el señor FRANCISCO PÉREZ, representante legal de la sociedad investigada, informó: (...) *con el fin de acreditar el cumplimiento de los compromisos y actuaciones adelantadas dentro del referido expediente, me permito allegar el documento denominado “Memorial de Cumplimiento”, debidamente suscrito por el representante legal del Edificio Teyuna, mediante el cual se da cumplimiento a la orden impartida por esta secretaria.* Como la competencia de esta Subsecretaría se circunscribe en esta oportunidad procesal, única y exclusivamente a la resolución del recurso de queja interpuesto, se anexa el referido radicado 1-2026-42476 al expediente 1-2020-20040-1 para que se tenga en cuenta en la posterior investigación de seguimiento, pero se precisa que no se evidencia el acta al que se refiere el representante de la sociedad **INVERSIONES PARALELO S.A.S.**

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR la Resolución No. 357 del 20 de abril de 2026, proferida por la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda en contra de la sociedad **INVERSIONES PARALELO S.A.S.**, con Nit No. 860.354.386-7, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al representante legal de la sociedad **INVERSIONES PARALELO S.A.S.**, o quien haga sus veces, al correo electrónico gerencia@invparalelo.com dispuesto en el radicado 1-2026-25742 del 14 de mayo de 2026, a través del cual la investigada presentó recurso de queja, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al propietario o quien haga sus veces del del apartamento 222 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TEYUNA ETAPA I - P.H.**, a la Calle 138 No. 10A – 94 de esta ciudad, oficina de administración o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

RESOLUCIÓN No. 790 DEL 21 DE AGOSTO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de queja”

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los veintiún (21) días del mes de agosto de 2026.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Daniels".

CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO

Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Liliana Gómez Oyola–Abogada Contratista Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
Revisó: Jesús Hemando Ibarra González – Abogado Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
Aprobó: Guillermo Obregón González – Abogado Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

A small handwritten signature or mark in black ink.