

	FORMATO	CÓDIGO: GAD-FO-007
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	VERSIÓN:01
	NOTIFICACIÓN POR AVISO	FECHA: 12/03/2024

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**  
(Ley 1437 de 2011)

*Secretaría Distrital de Planeación*  
*Radicado N° (2-2025-30553) de 3 junio de 2025*

Bogotá, D.C.,

Señora  
**Claudia Andrea Hernández Pérez**  
**Apoderada de Agrupación Residencial Pueblo Nuevo Etapa 1 SubEtapa 1 A - Propiedad Horizontal**  
Km 4 Variante - Cajicá Zipaquirá T4 - 505  
Ciudad.

contactenos@ilconsultores.com.co

Referencia: Aviso de Notificación de la Resolución N° **0753** de 09 de mayo de 2025

Respetado(a) señor(a) Nombre Notificado(a):  
En cumplimiento de lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -, transcurridos cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del envío de la citación para notificación personal (Radicación N° 2-2025-25673 de 12 de mayo de 2025. DTAU), se procede a la siguiente:

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

La Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución N° **0753** de 09 de mayo de 2025 **“Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la decisión emitida por la Inspección 9B Distrital de Policía de la Localidad de Fontibón, el 10 de febrero de 2025, dentro del expediente n.º 202459349010431E”**

La notificación de la citada Resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella **SI** \_\_\_ **NO X** procede(n) el (los) recurso(s)\*.

Si la opción seleccionada es **SI**

Se notifica de la citada Resolución que Contra esta decisión únicamente procede RECURSO DE REPOSICIÓN ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, el cual debe ser interpuesto en el acto de la notificación personal o dentro de xxxxxx días hábiles siguientes a la notificación, acorde con lo dispuesto en los xxxxxxxx conforme lo establecido en el artículo xxxxxxxxxx y de lo xxxxxxxxxx.

Si la opción seleccionada es **NO**

Se notifica de la citada Resolución que contra ella **NO proceden** recursos en sede administrativa, según lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011

Con el presente aviso se adjunta copia íntegra de la Resolución N° **0753** de 09 de mayo de 2025, en 39 folios/páginas.

Se informa que esta notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente a la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cordialmente,



Sandra L. Rangel  
Auxiliar Administrativo  
Dirección Administrativa

\* Indicar el recurso procedente según corresponda (reposición y/o apelación) de acuerdo con el acto que se notifica.

**RESOLUCIÓN No.0753 DE 2025  
(09 de mayo de 2025)**

**“Por la cual se resuelve un recurso de apelación interpuesto contra la decisión emitida por la Inspección 9B Distrital de Policía de la Localidad de Fontibón, el 10 de febrero de 2025, dentro del expediente n.º 202459349010431E”**

**LA DIRECTORA DE TRÁMITES ADMINISTRATIVOS URBANÍSTICOS DE  
LASECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los artículos 207 de la Ley 1801 de 2016, artículos 10 y 15 del Acuerdo Distrital 735 de 2019, literal c) del artículo 24 del Decreto Distrital 432 de 2022, y

**CONSIDERANDO**

Que el Inspector 9B Distrital de Policía de Fontibón, doctor Diego Fernando Molina Figueroa, en decisión adoptada en audiencia pública celebrada el 10 de febrero de 2025, dentro del expediente 202459349010431E, declaró infractor a la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 – SUBETAPA 1A P.H**, por la conducta descrita en el **numeral 4 del literal A) del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016**, en el predio ubicado en la Kr 99 No. 14-78 de la localidad de Fontibón, por lo que esta instancia procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por el declarado infractor en la referida audiencia, previo los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Que a folios 1 a 3 del expediente obra una querrela policiva interpuesta el 3 de septiembre de 2024 por Nelly Mesa Rivera en contra de la Agrupación Residencial Pueblo Nuevo 1, por las obras ejecutadas presuntamente por la administración de la propiedad horizontal sin contar con licencia de construcción. Esta queja se interpuso ante la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, entidad que dio traslado del asunto por

***EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

competencia a la alcaldía local de Fontibón, el cual fue recibido el 24 de septiembre de 2024.

Que a folio 4 del expediente obra oficio No. 24-2-015946 del 19 de septiembre de 2024 emitido por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá y dirigido a la alcaldía local de Fontibón, mediante el cual se informó que en su despacho no reposaba radicación alguna para el predio objeto de querrela.

Que a folios 8 a 12 del expediente se identifica Informe Técnico No. DAHB-0167-2024, que da cuenta de la visita efectuada el 9 de octubre de 2024 al predio objeto de querrela, en la cual se señalaron las siguientes observaciones

*"(...) SE REALIZA VISITA TECNICA AL PREDIO DE LA CARRERA 99 No. 14 -78. CARRERA 98 No. 14-60 CONJUNTO RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO 1 ATENDIENDO LA SOLICITUD No. 20244602829692 DEL AREA DE INSPECCION. VIGILANCIA Y CONTROL IVC. CON RESPECTO A LO MANIFESTADO EN EL DERECHO DE PETICION No 4045712024.*

**•VERIFICACION LA CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES:** EL PREDIO MENCIONADO HACE PARTE DE LA ZONA DE INGRESO, RECEPCION Y SHUT DE RESIDUOS SOLIDOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL. SE EVIDENCIA QUE SE ESTAN EJECUTANDO OBRAS CIVILES RELACIONADAS CON EL DESMONTE DE PUERTAS Y VENTANAS, DESMONTE DE CIELO RASO, DEMOLICIONES VARIAS EN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, INTERVENCIONES EN INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELECTRICAS, PISOS, PAÑETE SOBRE MUROS, CONSTRUCCION DE MUROS EN AREA DE RECEPCION. SE EVIDENCIA COSNTRUCCION DE MURO EN VANO EN LA ZONA DE SHUT DE BASURAS.

**• DOCUMENTACIÓN DE LA OBRA:** SE SOLICITA A LA ADMINISTRACIÓN EL CONCEPTO DE NORMA OTORGADO POR CURADURIA URBANA O EN SU DEFECTO LICENCIA DE CONSTRUCCION DONDE SE PERMITA LA EJCUCIÓN DE LAS OBRAS MENCIONADAS, SE HACE SOLICITUD DEL ACTA DE ASAMBLEA EN LA CUAL SE APRUEBE LAS OBRAS A EJECUTAR EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL. NO SE APORTA NINGUNA DOCUMENTACION EN EL MOMENTO DE LA VISITA TECNICA EN EL IINMUEBLE DONDE SE LEGALICEN LAS OBRAS.

EN EL PREDIO SE EJECUTAN OBRAS REPARATIVAS ACORDE AL ARTICULO 2.2.6.1.1.10 DEL DECRETO 1077 DE 2015. ADICIONALMENTE SE REALIZAN MODIFICACIONES QUE REQUIEREN EL CONCEPTO ESTRUCTURAL DE UN PROFESIONAL EN INGENIERIA EL CUAL DEBE SER AVALADO POR UN ANALISIS DE VULNERABILIDAD SISMICA ACORDE A LO REGLAMENTADO EN EL TITULO A DE LA NORMA SISMORESISTENTE NSR-10 Y LO OTORGADO POR CURADURIA URBANA MEDIANTE LICENCIA DE CONSTRUCCION. ACTUALMENTE EL PREDIO PRESENTA MODIFICACIONES EN VANO DE LA FACHADA QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS, MODIFICACION DE CUBIERTA. ADECUACIONES INTERNAS PARA ESTA ZONA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN UN AREA DE CONSTRUCCION APROXIMADA DE 75 M2

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*NO SE PRESENTA ACTA DE ASAMBLEA EN DONDE SE DENOTE EN ESPECÍFICO EL PROYECTO A EJECUTAR, EL COSTO DE LA OBRA Y EL CONTRATO DEL MISMO. SE REMITE EL PRESENTE INFORME PARA SU TRASLADO A LA INSPECCION DE POLICIA DE FONTIBON QUE SE ASIGNE, ACORDE A ACTIVIDADES CONTRARIAS A LA INTEGRIDAD URBANISTICA, NUMERAL 3, ARTICULO 135 DE LA LEY 1801 DE 2016.*

*A LO QUE AQUEJA EL PETICIONARIO CON RELACION A LOS TEMAS DE INSEGURIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y PERTURBACIONES POR LA OBRA SON EVIDENTES DEBIDO A QUE SE EJECUTA PROYECTO DE CONSTRUCCION Y LA CASETA DE VIGILANCIA FUNCIONA DE MANERA PROVISIONAL EN UN PUNTO EXTERNO DE LA OBRA.*

*ESTE INFORME SE REALIZA SOBRE ELEMENTO DE JUICIO CIERTOS. SIN LLEGAR A REALIZAR PRESUNCIÓN ALGUNA. Y ESTÁN BASADAS EN LAS CARACTERÍSTICAS EXTERNAS POR MEDIO DE UNA INSPECCIÓN VISUAL (...)"*. (Subrayas por fuera del texto original).

Que a folio 23 del expediente obra auto del 19 de diciembre de 2024 emitido por la Inspección 9B Distrital de Policía de Fontibón, mediante el cual avocó conocimiento del asunto con base en el artículo **135 literal A) numerales 4 de la Ley 1801 de 2016**. En el referido auto a su vez se fijó como fecha para la audiencia pública el 14 de enero de 2025.

Que a folio 24 del expediente obra oficio No. 20245940470031 del 27 de diciembre de 2024, mediante el cual se citó al administrador y/o representante legal de la Agrupación Residencial Pueblo Nuevo Etapa 1 – Subetapa 1a P.H a la audiencia pública programada para el 14 de enero de 2025. La evidencia de recibido de la referida comunicación se encuentra a folio 30 del expediente.

Que a folios 25 a 26 del expediente obra oficio No. 1-2025-01323 recibido en la Secretaría Distrital de Planeación el 13 de enero de 2025, mediante el cual el declarado infractor solicitó el envío de los planos de la propiedad horizontal y el cuadro de áreas del proyecto.

Que a folio 27 del expediente se encuentra el concepto de norma No 24-1-3338 emitido el 6 de noviembre de 2024 por la Curaduría Urbana 1 de Bogotá, a solicitud de los declarados infractores en el que se señaló por parte de la curaduría lo siguiente:

*"(...) Teniendo en cuenta lo anterior y de acuerdo con las obras referidas a:*

- *Mantenimiento y cambio de pisos en zonas comunes*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

- *Mantenimiento y cambio de cielo raso en drywall*
- *Mantenimiento de depósito de basura*
- *Pañete, estuco y pintura en general*

*Son intervenciones que se consideran reparaciones locativas, por lo tanto, NO REQUIEREN la obtención de una LICENCIA DE CONSTRUCCION ante el Curador Urbano, conforme a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 810 de 2003.*

*No obstante, se deberá dar aplicación al Código Nacional de Policía Ley 1801 de 2016 y observar las normas previstas específicamente en el Título XVI, Capítulo 1, Artículos 135 al 138.*

*En caso de que alguna de las intervenciones implique modificación, ampliación, reforzamiento estructural, demolición o cerramiento, se deberá iniciar trámite de la respectiva Licencia de Construcción ante cualquier curaduría urbana de la ciudad, siguiendo los lineamientos y disposiciones del decreto 1077 de 2015 y de acuerdo con lo previsto en el plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normativa que regule la materia.*

*Deberá cumplir con las obligaciones señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal*

**IMPORTANTE:**

**"Reubicación de la mesa de recepción" NO es considerada Reparación Locativa, razón por la cual es necesario hacer el respectivo estudio normativo para verificar la viabilidad de la intervención propuesta, en caso de ser permitido ésta requerirá Licencia de Construcción en la modalidad correspondiente o autorización ante la entidad competente (...)**. (Subraya fuera de texto).

Que a folio 31 del expediente obra acta de la audiencia pública programada para el 14 de enero de 2025, con la presencia del declarado infractor, representado por Lady Yolanny Bermúdez en calidad de representante legal de la Agrupación Pueblo Nuevo I, y de los quejosos.

En el transcurso de la audiencia el inspector puso en conocimiento de las partes el informe técnico elaborado con base en la visita técnica de octubre de 2024 y seguidamente concedió el uso de la palabra a la administradora de la propiedad horizontal quien manifestó lo siguiente:

*"(...) no se demolieron muros estructurales dentro de la portería ni tampoco dentro del shut. Se intervinieron 3 áreas: la primera área es la Portería la segunda área es el shut y la tercera es una parte donde estaban ubicados los casilleros de la copropiedad. Si bien es cierto es que*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*nosotros lo que hicimos fue por recomendaciones de personas profesionales en el tema. La primera es que nosotros teníamos un muro de Portería el cual ocasionaba que el portero estuviera dándole la espalda a la Portería por tanto el sistema circuito cerrado que instalamos en el conjunto pues no tenía ninguna seguridad porque todas las personas que se acercaban a la ventana que ustedes pueden evidenciar en las fotografías adjuntas en el registro aportado por la alcaldía, se veían las cámaras hacia la parte externa, de tal manera que tomamos la decisión de revocar este muro. Nosotros solicitamos a la Curaduría urbana un concepto de Norma, en este momento yo tengo el documento aquí, también lo quiero aportar al proceso, donde nos indican que efectivamente el tema de mantenimiento y mejoramiento de materiales como pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general y la situación de mejoramiento de ampliación de las redes e instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y telefónicas Sin perjuicio de lo anterior cumplen con los reglamentos establecidos para las normas y los servicios públicos domiciliarios que lo regulan y no se aprueban. Lo único que nos ponen como importante es que la reubicación de la mesa de recepción no es considerada como reparación locativa, por tal motivo nos indican que sí debemos hacer una actualización de licencia de construcción y no es ni de construcción sino de Modificación. Cuando consultamos en la curaduría urbana número uno, el Curador nos indica que para poder solicitar debemos buscar los planos arquitectónicos de la copropiedad donde se delimitan las áreas comunes. He ido tres veces a la Secretaría general de archivo en donde no se han podido hallar los planos arquitectónicos que solicita la arquitecta que ya está contratada nombre Marilyn Patiño, en donde ella nos solicitó que por favor halláramos estos planos para poder dar proceso a la licencia de construcción. El tema ya está bien adelantado yo aquí tengo una carta que fue elevada Planeación para que por favor nos expidieron una certificación en donde nos certifique que no hay planos estructurales ni un plano donde se establezcan las áreas comunes de la Portería, el shut y los casilleros. y ahora bien por qué se hicieron todo este tipo de cosas en el conjunto: en primer lugar por lo que ya les dije el tema de seguridad instalación de las cámaras, en segundo lugar porque el piso no era adecuado para el tránsito de personas en condición de discapacidad. Nosotros teníamos dos rampas, una de ingreso y otra a la salida. Yo tengo las fotografías. Lo que sugirió o el sistema de gestión es dejar el piso a nivel, por tal motivo empezamos a excavar para poder dejarlo nivelado, de tal manera que las personas en condiciones de discapacidad pudieran tener accesibilidad sin ningún inconveniente y el conjunto cuenta con muchas personas que viven allí que son adultos mayores. Ya ocurrió un incidente de una de esas personas se resbaló y tuvo una caída, gracias a Dios no pasó a mayores, Pero fue tenido como registro para que el sistema de gestión nos indicara que debíamos hacer una oportunidad de mejora con este con este piso y que le pudiéramos haber dejado a nivel. Dentro de la portería los guardas de Seguridad siguen si bien es cierto no contaban con un lugar apropiado donde pudieran tomar sus alimentos y donde pudieran hacer sus necesidades, lo que se hizo fue pensar en ellos para que pudieran tener un lugar accesible cómodo y sobre todo salubre donde pudieran tener sus alimentos. Se dio que se les abrió un espacio y tomamos una parte del espacio del shut para que ellos pudieran tener allí su cocina, su baño y todo de manera independiente, de tal manera que ellos se movieron la Portería tuviera que quedar sola en el momento que estuviera que hacer sus necesidades o tomar sus alimentos en sus horas de descanso. Igual el tema de los casilleros se movieron también por una recomendación que hizo sistema de gestión (...)*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

*por todo esto debido a todas estas recomendaciones que nos dio el personal profesional que labora con la administración se tomó la decisión en compañía del Consejo de eliminar el espacio donde estaban los casilleros y trasladarlos hacia la zona donde se habilitó para que tuviéramos la correspondencia más protegida. Ahora, se hizo un tema de adecuación del shut por nosotros en el shut no contábamos con una ventana sino con una puerta. Cuando los residentes ingresaban a depositar basura toda la basura quedaba depositada en el ingreso de este shut y no permitía el acceso a las canecas. Por eso se dio que se reemplazara la puerta por la ventana. Realmente esos fueron los cambios que se dieron. En cuanto a nosotros consultamos a Curaduría urbana nos indicaron que sí, que había que hacer una licencia pero no solamente porque se había hecho este tipo de cambios del mesón de la Portería y la habilitación del baño de los guardas, sino porque en años anteriores había habido una ampliación de la Portería. Si revisamos a detalle con el ingeniero en los planos podemos evidenciar que dentro de los planos que están radicados de 1999 solamente costaba la portería de un círculo redondo, de un área muy mínima destinada para la Portería. En 2018 hubo una Administradora que hizo una ampliación de la Portería para poder habilitar la Portería, que es, que instaló unos módulos de vidrio que es donde opera la Portería en este momento y que no está registrada en los planos. Cuando hacemos toda la consulta con la Profesional en arquitectura que es Marilyn, ella nos indica que la licencia de construcción no solamente se debe por ese cambio que hubo sino que también se debe tramitar y más que todo, se debe tramitar porque sí, sí hubo una ampliación para poder habilitar la Portería porque el conjunto no tenía Portería. Entonces es importante que dejemos claro que sí se están haciendo las actuaciones. no se hizo inicialmente porque la verdad yo soy psicóloga, desconozco el tema señor inspector (...)"*

De acuerdo con los argumentos esgrimidos, el despacho señala que no puede tomar una decisión con base en el informe que reposa en el expediente, por tal razón, ordena la práctica de una nueva visita técnica al predio objeto de querrela, suspender la audiencia y ordenar la continuación de la audiencia pública el 20 de enero de 2025.

Que a folio 34 del expediente obra acta de la audiencia pública programada para el 20 de enero de 2025, con la presencia del declarado infractor, representado por Lady Yolanny Bermúdez en calidad de representante legal de la Agrupación Pueblo Nuevo I, quien otorgó poder especial a Felipe Triviño Casallas para que los represente durante la actuación.

En el transcurso de la diligencia el inspector de conocimiento manifestó que el informe técnico elaborado por el técnico del despacho le fue presentado de manera incompleta, porque no se determinó el área en infracción con precisión. Por tal razón, ordenó la práctica de una nueva visita técnica al predio objeto de querrela.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

Adicionalmente, en uso de la palabra el apoderado del declarado infractor solicitó la aplicación del parágrafo 2 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, para que se le concediera un término de 60 días para el reconocimiento de la edificación. Sin embargo, el inspector de conocimiento manifiesta que no se concederá dicho término de manera oficiosa ni a solicitud de parte, aduciendo que la norma no establece que deba otorgarse ese término pues no se han declarado como infractores a los querellados.

Seguidamente ordenó la suspensión de la diligencia y la reprogramación de la audiencia pública para el 10 de febrero de 2025.

Por tal razón, la inspección resuelve suspender la audiencia y otorgar 3 días al presunto infractor para justificar su inasistencia. Adicionalmente, ordena una nueva visita técnica al predio objeto de querrela y reprograma la audiencia pública para el 10 de febrero de 2025.

Que a folios 38 a 39 del expediente se identifica Informe Técnico No. OACR-05-2025, que da cuenta de la visita efectuada el 16 y 23 de enero de 2025 al predio objeto de querrela, en la cual se señalaron las siguientes observaciones

*"(...) 1. El presente informe surge de una petición presentada por la señora Nelly Rivera, quien manifiesta que en el conjunto residencial PUEBLO NUEVO 1 CARRERA 99 #14-78, zona franca en la localidad de Fontibón se ejecutaron obras sin consentimiento de los copropietarios y sin contar con la respectiva licencia urbanística, a partir de esta petición la inspección 9B ejerce el debido control urbanístico y por medio del cual se emite el presente concepto técnico.*

*2. En atención a este requerimiento se realiza la respectiva visita técnica el día 16 de enero de 2025 y se atiende por parte de LEIDY BERMUDEZ FORERO administradora del conjunto residencial PUEBLO NUEVO 2, en el momento de la visita se permite el registro fotográfico desde el exterior al interior de la propiedad y se realiza una segunda visita el 23 de enero del 2025 con la finalidad de realizar un levantamiento de medidas en las zonas señaladas de la propiedad horizontal evidenciando que:*

- *No se observa la ejecución de obras al momento de la visita.*
- *Se solicita licencia de construcción aprobada por curaduría urbana para las obras ejecutadas ( NO se presenta licencia de construcción para las obras ejecutadas recientemente)*
- *Se solicita planimetría arquitectónica y estructural aprobada por curaduría urbana para las obras ejecutadas u objeto de queja y (NO se presenta planimetría aprobada por curaduría urbana), únicamente se presenta 1 plano de cimentación que no ampara las obras ejecutadas.*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

- Se evidencia que se realizaron obras recientemente en la zona de recepción y zona de shut de basuras del conjunto residencial, según indica la administradora las obras iniciaron desde el mes de agosto y finalizaron en el mes de diciembre 2024.
- Realizando una validación por medio de Google maps, se observa que, el área de recepción fue construida desde el año 2019.
- En el año 2024, se realizaron remodelaciones a la zona de recepción correspondientes a las adecuaciones locativas que fueron producto de cambios de pisos, demolición de muro de barra de recepción no estructural, instalación de cielo raso, pañete y pintura con la finalidad de mantener la recepción en adecuadas condiciones, por ende, no son obras que afecten la estructura y por ello nos e requiere licencia de construcción para estas adecuaciones.
- Sin embargo, dentro de la misma remodelación en el año 2024 se realizó la apertura de un muro estructural desde el interior de la recepción, muro que requería previa expedición de licencia de construcción por ser un muro estructural, cuenta con:

**Afectación por apertura de muro (vano de ingreso: 0,70 x h. 2.04 = 1,42m<sup>2</sup>)**

- (...) para esta modalidad se requiere el respectivo trámite de licencia de construcción ante curaduría urbana y por ello se cuenta con una afectación por las nuevas áreas construidas por un total de 14,82 m<sup>2</sup> discriminados de la siguiente manera:

**Afectación por construcción de (Cocineta: 2.27 \* 1.50 = 3.4 m<sup>2</sup>)**

**Afectación por construcción de (Baño: 1,22 ' 1,26 = 1,53 m<sup>2</sup>)**

**Afectación por construcción de (Pasillo: 1,59 ' 0.89 = 2,48 m<sup>2</sup>)**

**Afectación por construcción de (Lockers: 1,27 ' 6,88 . 0,75 = 7.4 m<sup>2</sup>)**

**Por la modificación interna del shut de basuras y la creación de nuevos espacios arquitectónicos, en la actualidad también se generó una modificación de en la parte frontal del predio para la cual se requiere de licencia de construcción, por el cierre del ingreso del shut de basuras por la carrera 98 b y por la apertura de la parte lateral que colinda con el parque Nariño, para un total de afectación de 6,36 m<sup>2</sup>, discriminados de la siguiente manera:**

**Afectación por modificación de la parte frontal por la carrera 98 b (1.59 • 2.00 = 3.18 m<sup>2</sup>), que corresponde a la construcción sobre la entrada al shut de basuras.**

**Afectación por modificación lateral (Apertura : 1.59 • 2,00 = 3.18 m<sup>2</sup>), que corresponde a la demolición de un muro lateral del predio por el costado sur y la instalación de una nueva entrada al shut de basuras.**

**CONCLUSION: EL PREDIO U81CADO EN LA CARRERA 99 # 14 . 78, PRESENTA INFRACCIÓN AL REGIMÉN DE OBRAS Y UR8ANISMO. Debido a que se ejecutaron obras sin licencia de construcción de la siguiente manera: (Afectación por apertura de muro vano recepción: 1,42 m<sup>2</sup>), (Afectación por construcción de (Cocineta. baño, pasillo y lockers par 14.82 n12). (Afectación por modificación cierre de muro frontal por 3.18 m<sup>2</sup>).**

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Afectación por modificación y apertura de muro lateral por 3,18m2. PARA UN TOTAL DE AREA DE CONTRAVENCION DE 22,61 M2 (...)**. (Negrillas propias del texto).

Que a folio 37 del expediente obra acta de la audiencia pública programada para el 10 de febrero de 2025, con la presencia del declarado infractor, representado por Lady Yolanny Bermúdez en calidad de representante legal de la Agrupación Pueblo Nuevo I, quien otorgó poder especial a Claudia Hernández para que los representara durante la actuación.

El inspector de conocimiento en el curso de la diligencia dio uso de la palabra al técnico para que rindiera su informe, verificó los antecedentes, efectuó sus consideraciones y finalmente resolvió:

**“(...) PRIMERO:** Declarar a la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 SUB ETAPA 1 A – PROPIEDAD HORIZONTAL, representado por LADY YOLANNY BERMUDEZ FORERO, quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 52.957. 795, infractor del régimen urbanístico al incurrir en el comportamiento señalado en el artículo 135 literal A numeral 4 de la Ley 1801 de 2016.

**SEGUNDO:** Imponer a la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 SUB ETAPA 1 A – PROPIEDAD HORIZONTAL, representado por LADY YOLANNY BERMUDEZ FORERO, quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 52.957. 795, multa por valor de CIENTO SESENTA MILLONES NOVECIENTOS VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$160.926.675), de acuerdo con la parte motiva de la presente decisión.

**TERCERO:** Ordenar a la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 SUB ETAPA 1 A – PROPIEDAD HORIZONTAL, representado por LADY YOLANNY BERMUDEZ FORERO, quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 52.957. 795, una vez quede en firme esta decisión, demoler las siguientes áreas:

La cocineta, baño, pasillo y lockers construidos en el Shut de Basuras del predio localizado en la Carrera 99 No. 14 – 78 , cuya área es de 14,82 metros cuadrados.

Restablecer el muro vano de recepción, 1,42 metros cuadrados.

Restablecer el muro lateral, en área de 3,18 metros cuadrados.

Restablecer el muro Frontal, en área de 3,18 metros cuadrados

**CUARTO:** Oficiar a la Policía Nacional para que, de cumplimiento al registro de la medida correctiva, en aplicación del parágrafo segundo del artículo 172 de la Ley 1 801 de 2016.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**QUINTO:** Advertir a l la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 SUB ETAPA 1 A – PROPIEDAD HORIZONTAL, que, en caso de incumplir estas medidas conforme a lo establecido en el párrafo tercero del artículo 223 y 224 de la Ley 1801 de 2016, con apoyo de la autoridad de policía competente y de ser necesario se dará cumplimiento a la misma, a costa del obligado y se compulsará copia para que se investigue penalmente por fraude a resolución administrativa (...).”.

Que en el transcurso de la misma audiencia pública el inspector de conocimiento corre traslado a la apoderada de los declarados infractores y al ministerio público para la interposición de recursos, quienes interponen los recursos de reposición y en subsidio de apelación, contra la decisión emitida por la Inspección 9B Distrital de Policía de Fontibón, sustentándolo allí mismo de manera sumaria. En el transcurso de la audiencia pública el inspector de conocimiento resuelve los recursos de reposición confirmando su decisión, y concede el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, remitiendo el expediente a esta entidad mediante radicado 1-2025-10098 del 25 de febrero de 2025. Adicional a lo anterior, el 14 de febrero de 2025 se recibió en la Secretaría Distrital de Planeación mediante el radicado 1-2025-07723 la sustentación adicional del recurso de apelación por parte de la apoderada de los declarados infractores.

En tal sentido, este despacho procede a estudiar y decidir los recursos de apelación interpuestos por el ministerio público y por la apoderada de los declarados infractores contra la decisión adoptada por el Inspector 9B Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Fontibón, previo los siguientes:

## RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

### 1. Competencia de la Secretaría Distrital de Planeación.

De conformidad a lo establecido en el artículo 207 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, los artículos 10 y 15 del Acuerdo Distrital 735 de 2019 y el literal c) del artículo 24 del Decreto Distrital 432 de 2022 “*Por medio del cual se modifica la estructura organizacional de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones*”, se asignó a esta Dirección la competencia para conocer, dar trámite y decidir el recurso de apelación de las decisiones que profieran los Inspectores y Corregidores Distritales de Policía, respecto de los comportamientos contrarios a la convivencia, de competencia de la Secretaría Distrital de Planeación, como autoridad administrativa especial de policía.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

## 2. Oportunidad y procedencia del recurso de apelación.

Al respecto, el numeral 4 del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, prevé:

**“Artículo 223.** Trámite del proceso verbal abreviado. Se tramitarán por el proceso verbal abreviadolos comportamientos contrarios a la convivencia, de competencia de los Inspectores de Policía, los alcaldes y las autoridades especiales de Policía, en las etapas siguientes:

(...)

**4. Recursos.** Contra la decisión proferida por la autoridad de Policía proceden los recursos de reposición y, en subsidio, el de apelación ante el superior jerárquico, los cuales se solicitarán, concederán y sustentarán dentro de la misma audiencia. El recurso de reposición se resolverá inmediatamente, y de ser procedente el recurso de apelación, se interpondrá y concederá en el efecto devolutivo dentro de la audiencia y se remitirá al superior jerárquico dentro de los dos (2) días siguientes, ante quien se sustentará dentro de los dos (2) días siguientes al recibo del recurso. El recurso de apelación se resolverá dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo de la actuación.

Para la aplicación de medidas correctivas en asuntos relativos a infracciones urbanísticas, el recursode apelación se concederá en el efecto suspensivo.

**Los recursos solo procederán contra las decisiones definitivas de las autoridades de Policía”.** (Subraya y negrilla fuera de texto)

En el caso que nos ocupa, la apoderada de los declarados infractores y el señor Juan Pablo Espitia en calidad de agente del ministerio público, durante la audiencia pública celebrada el 10 de febrero de 2025 dentro del expediente 202459349010431E, interpusieron el recurso de apelación de manera subsidiaria contra la decisión allí tomada, los cuales fueron concedido por la Inspección 9B Distrital de Policía de Fontibón.

Es importante precisar que, el 14 de febrero de 2025 se recibió en la Secretaría de Planeación mediante el radicado 1-2025-07723 la sustentación adicional del recurso de apelación interpuesto por la apoderada de los declarados infractores, dentro del término que concede el artículo 223 numeral 4 de la Ley 1801 de 2016; así las cosas,

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

esta instancia realiza el estudio y se pronuncia de acuerdo con lo documentado en el expediente.

### 3. Comportamiento contrario a la integridad urbanística.

En el caso concreto se observa que el Inspector 9B Distrital de Policía en decisión adoptada en audiencia pública celebrada el 4 de febrero de 2025, dentro del expediente 2023593490105052E, decidió declarar como contraventora a la **AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 SUB ETAPA 1 A – PROPIEDAD HORIZONTAL**, por encontrarse responsable de la trasgresión al numeral 4 del literal A del artículo 135 de la Ley 1801 del 2016. Al respecto la norma menciona:

*“Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística. Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:*

*(...)*

*A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:*

*(...)*

*4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.*

*(...)”*

### 4. Argumentos del recurso de apelación.

En la audiencia del 10 de febrero de 2025, Claudia Hernández Pérez, actuando en calidad de apoderada de los declarados infractores, interpuso recurso de apelación en los siguientes términos de acuerdo con el video de la audiencia pública que se remitió con el expediente:

*“(...) voy a interponer recurso de reposición y en subsidio el de apelación. En este caso de llegar a resolver negativo el recurso de reposición le solicito la Secretaría de planeación se tenga en cuenta que teniendo en cuenta el fallo que se acaba de proferir inmediatamente, y ya que se declaró infractor urbanístico a la Agrupación pueblo Nuevo primera etapa por construir, demoler e intervenir sin licencia urbanística, se niegue o se repongan los numerales segundos en adelante del fallo que se acaba de proferir. Teniendo en cuenta que la ley 1801 de 2016 artículo 135 #24 “Parágrafo segundo señala cuando se realiza actuación urbanística sin licencia en predios aptos para estos sin Perla medida de muerte de la suspensión temporal de la obra se concederá un término de 60 días para que el infractor solicite reconocimiento de la construcción competente del distrito o municipio si pasado ese término no presenta licencia de construcción podrá reanudar la obra y se duplicará el valor de la multa porque se solicita acogerse el despacho al siguiente artículo teniendo en cuenta que el inspector impuesta”. Esta norma se invoca porque acaba de Declarar infractor al conjunto por una multa de \$160,926,675 pesos de multa. Esta multa más valor*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

de la obra de lo que acabamos de ver en el informe del señor Oscar Capera, en esas dos Construcciones más en la construcción ya inmersos en una Multa como de 250 millones y teniendo en cuenta que se tiene que volver a retrotraer a como estaba antes la construcción, pues estamos hablando de 260 millones de detrimento patrimonial para el conjunto. Pues, señor inspector si usted se da cuenta pues esta multa es bastante alta para el conjunto por lo cual se solicita acogerse a lo que indica este artículo, nuevamente lo señalo artículo 135 parágrafo 2 de la ley 1801 del 2016. Segundo, también impone retrotraer pues las construcciones de cocineta, baño y lockers construidas en el Shut de basuras, sin embargo, dentro de dicha construcción en el Shut de basuras se debe indicar pues que esa puerta que se construyó para el shut de basurar no hay lugar para donde más moverse y sin embargo ese shut se debe tener presente que solamente se abre tres veces al día con intermitencia de una hora y media y pues, para lo cual, si se tiene en cuenta no hay tránsito peatonal lo único que hay es una zona verde que se sigue presentando sin ningún tipo de modificación y alteración al resto del conjunto. Entonces también debe tener en cuenta que el conjunto residencial es una sociedad sin ánimo de lucro y lo único que hace al imponerse esta condena tan alta es también imponérsele una sanción todo el conjunto residencial. Por lo cual solicito se reponga nuevamente la decisión frente a los numerables segundo y siguientes de la decisión que acaba de proferir y en caso de mantener su decisión, solicitarle a la Secretaría de Planeación reponga con base en los argumentos que se acaban de pronunciar (...).”

En la audiencia del 10 de febrero de 2025, Juan Pablo Espitia, actuando en calidad de agente del ministerio público interpuso recurso de apelación, en los siguientes términos de acuerdo con el video de la audiencia pública que se remitió con el expediente:

“(…) De manera respetuosa me permito señalar que la medida correctiva de multa es desproporcionada teniendo en cuenta que, se trata de una decisión que en la medida correctiva de multa aplica para más de 160 millones de pesos, veo desproporcionada la sanción en el sentido de que a pesar de que el artículo 181 y la ley 1801 de 2016 le da para imponer multa a los estratos uno y dos y tres a partir de cinco salarios mínimos legales por metro cuadrado, de ninguna manera estoy diciendo que no sea posible porque la tarifa legal sobre el mínimo es esa y es apenas entendible que usted no se pueda salir de la norma, sin embargo, como le estaba diciendo anteriormente las medidas correctivas a pesar de que no son excluyentes tampoco son obligatorias y pues como le decía a su señoría, para que tenga en cuenta en la Reposición, si bien la sanción va en contra de una persona jurídica, casi que la responsabilidad de las obras está en cabeza únicamente del administrador y el administrador de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 675 del 2001 le da la responsabilidad de ser el representante legal y es quien ha manejado de primera vista esta ejecución de esas obras, porque no vimos dentro del proceso que haya pedido siquiera un consentimiento de la administración a la asamblea general, que es el órgano superior de acuerdo con el artículo 34 de la misma ley 675 de 2001 que ordena y le da las facultades a la asamblea de dirigir el conjunto a través de decisiones que se toman en esa misma asamblea, y muy seguramente el administrador de alguna manera se saltó este paso de pedir a la asamblea general de propietarios el permiso para solicitar o para hacer este tipo de arreglos o este tipo de modificaciones, ya que para licencia se requería el permiso de la asamblea general de propietarios

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

*y de pronto los estudios y diseños que la Curaduría urbana así lo aprobará. A efecto de evitar estas circunstancias o mejor lo que este ministerio público ha dicho en algunas otras actuaciones, no quiere ser complaciente con la ilegalidad ni con la arbitrario, Pero de manera muy respetuosa de pronto es alejarse un poquito de la exegético de la Norma porque yo lo entiendo usted tiene la potestad para aplicar esas medidas y tiene la competencia mejor que capacidad la competencia para las medidas correctivas. De ninguna manera estoy de pronto Queriendo coadministrar ni mucho menos queriéndole indicar a su señoría cuáles son sus competencias pero lo que yo sí le pido de manera muy respetuosa es que se motive para este ministerio público y ante la audiencia la razonabilidad y la proporcionalidad que le indica la Multa, cuál es la finalidad que tiene usted a aplicar una multa de tal naturaleza y de tan alta proporción en el entendido de que, si bien es cierto es legal al aplicarla también usted puede abstenerse de ella si así lo quieren y si ve que la integración urbanística se restablece únicamente con la orden de demolición ya se dio un gasto proporcionado para la misma conjunto residencial. Tenga en cuenta que esa gasto lo van a hacer son los propietarios a través de una expensa adicional o una extra extraordinaria para pagar esa multa entonces pues, si los argumentos no son de recibo en orden del recurso de reposición señor inspector le solicito de manera respetuosa que se vaya en segunda instancia el recurso de apelación con el con el argumento mismo que le acabo decir pero la apelación para que se revoque la decisión que usted ha tomado por lo menos en el en el en el concepto de la multa por encontrarla desproporcionada y encontrar la no motivada dentro de esta audiencia. Le pido a su señoría que se tenga en cuenta en la tasación de la Malta si es que usted lo tiene ya definido que no se va a reponer esta decisión, que se tenga en cuenta el salario mínimo del año 2024 que fue cuando se dieron los hechos porque el año de 2025 como bien como bien usted lo sabe y sube el 9.2% y como no hay un tope que determine los salarios mínimos, como digamos más beneficioso para la parte que se tenga en cuenta esa situación para la tasación de la Malta pero efectivamente lo que quiere este ministerio público es que se correctiva teniendo en cuenta que no es un solo infractor, que hay una vigilancia total de todos los propietarios para que la situación se cumpla (...)"*

Adicional a lo anterior, mediante radicado 1-2025-07723 del 14 de febrero de 2025, la apoderada de los declarados infractores radicó la sustentación adicional del recurso de apelación interpuesto debidamente en la audiencia pública del 10 de febrero de 2025 argumentando lo siguiente:

“(..)

#### **1. Desproporcionalidad de la multa impuesta:**

*Si bien es cierto, el Literal A, del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, establece que para el comportamiento que declara el Inspector 9B de Policía de la Localidad de Fontibón que fue cometido por la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUFBLO NUEVO FTAPA 1 S-UBETAPA r. PROPIEDAD HORIZONTAL, le son aplicables las medidas correctivas explicitadas en el numeral 4 del Parágrafo 7 de la misma norma, y que se cita:*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

(...)

Para lo cual en el Artículo 181 de la Ley 1801 de 2016, especifica que, para la imposición de las respectivas medidas correctivas, en ejercicio de la función pública y de policía que le ha sido asignada, por lo cual, debe observar respecto de la tasación de la multa, los siguientes criterios:

**“ARTÍCULO 181. MULTA ESPECIAL.** Las multas especiales se clasifican en tres tipos:  
2. infracción urbanística. A quien incluya en cualquiera de las infracciones urbanísticas señaladas en el Libro II del presente Código o en las disposiciones normativas vigentes, se le impondrá además de otras medidas correctivas que sean aplicables y las sanciones de tipo penal a que haya lugar, multa por metro cuadrado de construcción bajo cubierta, de área de suelo afectada o urbanizado o de intervención sobre el suelo, según la gravedad del comportamiento, de conformidad con el estrato en que se encuentre ubicado el inmueble, así:

Estratos 1 y 2: de cinco (5) a doce (12) salarios mínimos legales mensuales vigentes;

Rango, que si bien, fue el empleado por el operador de policía, dado que la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 P.H., al encontrarse ubicada en un predio estratificado en dos (2), le es dable tasar la multa entre 5 a 12 salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada metro cuadrado de intervención bajo cubierta en infracción. También resulta propio para el caso concreto, evaluar la aplicación de los principios de proporcionalidad y razonabilidad que inspiran el ordenamiento de policía, y que se encuentran contemplados en el numeral 12 del artículo 8 de la Ley 1801 de 2016, que reza:

“Artículo 8°. Principios. Son principios fundamentales del Código:  
12. Proporcionalidad y razonabilidad. La adopción de medios de Policía y medidas correctivas debe ser proporcional y razonable atendiendo las circunstancias de cada caso y la finalidad de la norma. Por lo tanto, se debe procurar que la afectación de derechos y libertades no sea superior al beneficio perseguido y evitar todo exceso innecesario.

En ese sentido, se debe recordar que, la Corte Constitucional en Sentencia T-327 de 2018, ha emitido pronunciamiento en sentido de señalar que las actuaciones administrativas deben considerar, además estos principios en los criterios para establecer las multas, y específicamente, ha sostenido que:

“(…) El artículo 29 de la Constitución establece que el debido proceso es un derecho fundamental que debe aplicarse a todas las actuaciones judiciales y administrativas. No obstante, la jurisprudencia constitucional determina que este no comprende exclusivamente las normas orgánicas constitucionales, sino también otro cúmulo de valores y principios más allá del cumplimiento de los requisitos establecidos en las leyes procesales. En ese sentido, se reconoce se reconoce que el principio de proporcionalidad es relevante dentro del debido proceso, ya que exige la justificación en términos constitucionales de cualquier medida que implique la limitación de un derecho fundamental, por lo que implica una adecuación entre los medios utilizados y las necesidades que se tratan de satisfacer en una medida”.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Y en ese mismo sentido la Sentencia C-142 de 2020, señaló que,

*“Entre los principios fundamentales del CNPC se encuentran, en lo relevante para la adecuada comprensión de las normas demandadas, la protección y el respeto a los derechos humanos, la igualdad ante la ley, el debido proceso, la proporcionalidad y razonabilidad y la necesidad. Los dos últimos no sólo se enuncian, sino que se describen en los numerales 13 y 14 del artículo 8 del CNPC. La adopción de las medidas correctivas y, entre ellas, las multas, debe hacerse atendiendo las circunstancias de cada caso y la finalidad de la norma”, de tal suerte que se evite “todo exceso innecesario”, para poder considerarse proporcionales y razonables.*

*En*

*cuanto al principio de necesidad, debe advertirse que las medidas correctivas, dentro de las cuales están las multas, deben ser rigurosamente necesarias e idóneas para la preservación y restablecimiento del orden público cuando la aplicación de otros mecanismos de protección, restauración, educación o prevención resulte ineficaz para lograr el fin propuesto”.*

## **2. Naturaleza de la persona jurídica declarada infractora.**

*Ahora bien, en el marco del régimen de propiedad horizontal, es fundamental analizar la naturaleza jurídica de la Copropiedad investigada, considerando que al tenor de lo dispuesto y conforme se prueba con el certificado de existencia y representación legal, así como en Reglamento de Propiedad Horizontal, se trata de una persona jurídica que se encuentra regida por la Ley 675 de 2001, dado que es una “forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”.*

*Que, además, tiene la característica de ser una persona jurídica sin ánimo de lucro, al tenor de lo dispuesto en la norma especial, Ley 675 de 2001, que señala lo siguiente:*

*“ARTÍCULO 33. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.”*

*De lo cual es posible establecer que:*

*1. Que el objeto de este tipo de persona jurídicas, tal y como lo establece el artículo 1” de la mentada Ley, es garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad, no hay utilidades, y menos para distribuir, porque no existen socios, sino propietarios con derechos exclusivos sobre bienes privados y derechos en común y proindiviso sobre los bienes comunes.*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

2. Como quedó probado en el expediente, la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 SUBETAPA I-. PROPIEDAD HORIZONTAL corresponde al estrato 2, clasificación diseñada con el fin de que el Estado responda a criterios de focalización a las distintas necesidades de la población, sus vulnerabilidades, y en el marco de ese mismo reconocimiento, tener un tratamiento diferencial respecto la aplicación de subsidios, oferta institucional, e inclusive la aplicación de multas policivas, donde se reconoce precisamente la importancia en la aplicación de principios de razonabilidad y proporcionalidad.

3. En ese sentido, no se puede descontextualizar a la propiedad horizontal, quien, si bien administra presupuesto de gastos, las expensas necesarias que se recogen tiene como función básica cumplir con las "Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos."

Frente a este particular, y conforme a la Licencia que reposa en el expediente, esta Copropiedad cuenta con 672 unidades privadas, y en las últimas tres (3) asambleas, como se evidencia de las pruebas aportadas, han aprobado un Presupuesto de Gastos, así:

Asamblea General de Propietarios	Presupuesto de Gastos aprobados
ACTA No. 07. Fecha 06 de marzo 2022	\$ 608.378.800
ACTA No. 08 fecha 26 de marzo 2023	\$ 681.960.000
ACTA No. 09 fecha 17 de marzo 2024	\$ 940.068.936

Sin embargo, conforme a listado de cartera con corte a 31 de diciembre de 2024, que se allega con la presente, están en mora de las obligaciones a su cargo, en suma, de \$368.503.952, que corresponde a:

13452501 CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 177.103.571
13452503 CUOTA PARQUEADERO	\$ 3.680.000
13452504 COBRO PARQUEADERO VISITANTES	\$ 2.200
13452505 EXTRAORDINARIA 2023 (TANQUE Y CAMARAS)	\$ 10.632.000
13452506 RETROACTIVO 2022	\$ 261.000
13452508 MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 4.341.700
13452509 MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA EXTRAORDINAR	\$ 487.200
13452510 GASTOS PROCESO JURIDICO	\$ 1.914.143
13452511 MULTAS CONVIVENCIA	\$ 855.600
13452513 CUOTA PARQUEADERO MOTOS	\$ 1.758.000
13452514 CUOTA EXTRAORDINARIA EXCALIBUR	\$ 4.020.000
13452515 INTERESES DE MORAA	\$ 139.953.000
13452516 ARRIENDO LOCALES	\$ 13.097.000
13452517 SERVICIOS PUBLICOS LOCALES	\$ 744.000
13452518 HONORARIOS ABOGADOS	\$ 1.271.438
13452519 CUOTA EXTRAORDINARIA PROY PARQUE INFANTI	\$ 755.800
13452520 CUOTA EXTRA PAGO HILTON	\$ 7.432.800
13452521 RIFA PARQUEADEROS	\$ 194.500
	\$ 368.503.952

Adicionalmente, las propiedades horizontales como la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 SUBETAPA I'. PROPIEDAD HORIZONTAL, no son sujetos generadores del impuesto predial, así como otros impuestos nacionales, ya que a quienes se le impone la obligación del pago del predial es a los inmuebles privados; por consiguiente, los bienes comunes no son objeto de avalúo catastral.

Obsérvense pues, que de acuerdo con el numeral 2 del artículo 181 de la Ley 1801 de 2016, si bien, para la infracción en la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 SUBETAPA I'. PROPIEDAD HORIZONTAL, se aplicó la tasación de la multa correspondiente

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*al estrato 2, de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por los veintidós punto sesenta y un metros cuadrados (22,61 M2), dentro de los límites de la norma, sin que sobrepasen los doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes, no se cumple con la condición del avalúo catastral, inexistente para la persona jurídica que administra los bienes comunes de la propiedad horizontal.*

*Ahora bien, en gracia de discusión, la imposición de multas como se observa esta debe ser proporcionada al impacto de la conducta infractora y a la capacidad económica de la Copropiedad sancionada, evitando medidas desproporcionadas que resulten confiscatorias o imposibles de cumplir, para el caso en cuestión, la administración pública, al imponer sanciones económicas a entidades sin ánimo de lucro, debe considerar el impacto financiero en su capacidad de operación y en la prestación de los servicios que brindan a sus miembros.*

*Visto lo anterior, la sanción impuesta desconoce los principios de graduación de la sanción, toda vez que los parámetros que se tienen en cuenta para fijar las sanciones por violación al régimen urbanístico no responden al criterio de evaluación de las condiciones socioeconómicas de las personas o entidades sancionadas. Es decir, la administración, al imponer una sanción, no realiza un estudio de la capacidad económica del infractor ni de su sostenibilidad financiera, lo que impide estimar razonadamente el impacto de la sanción y su proporcionalidad.*

*En este sentido, la normatividad urbanística establece las conductas constitutivas de infracción y las sanciones correspondientes de manera taxativa, sin contemplar criterios diferenciadores entre infractores con ánimo de lucro y aquellos que, como las Copropiedades, son entidades sin ánimo de lucro. Esto genera un tratamiento igualitario entre sujetos que se encuentran en condiciones completamente distintas, desconociendo los principios de equidad y razonabilidad que deben regir el ejercicio del poder sancionador del Estado.*

*Lo anterior es particularmente grave en el caso de las Copropiedades, dado que su capacidad de pago depende exclusivamente de las contribuciones mediante expensas de los copropietarios, que en la actualidad solo corresponden al 63%, dado el alto nivel de cartera, es decir se presenta un déficit mensual del 37% debido a los morosos*

*Se debe advertir que es que la capacidad económica de una Copropiedad, que además es estrato 2, se encuentra atada a la participación que los propietarios y tenedores realizan respecto de las expensas comunes, conforme lo dispone el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, esta especial circunstancia, hace que una elevada y desproporcionada sanción, no solo afecte a la persona jurídica en sí misma, al arriesgar su sostenibilidad financiera, sino también a todos los residentes y propietarios, quienes pueden ver comprometidos sus derechos fundamentales a la vivienda digna y a la prestación de los servicios comunes esenciales.*

*La proporcionalidad exige que la medida impuesta guarde equilibrio entre la gravedad de la infracción y el impacto real de la sanción en el infractor. En este caso, la sanción de multa por \$160.000.000 más la demolición de la obra es desproporcionada, dado que la intervención realizada en la recepción de la Copropiedad no representó un riesgo estructural ni afectó el interés público de manera significativa.*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

Además, el principio de razonabilidad establece que las medidas correctivas deben ser adecuadas para cumplir con su propósito, el cual es restablecer la convivencia y el cumplimiento normativo, no generar perjuicios exagerados e innecesarios. La Copropiedad tiene derecho a solicitar la legalización de la obra dentro del término de 60 días, conforme al parágrafo 2 del artículo 135 de la misma ley, lo que permitiría regularizar la construcción sin necesidad de recurrir a una sanción extrema como la demolición.

Adicionalmente, se debe considerar el alto costo económico que implicaría la ejecución de la sanción en su totalidad; ya que no solo se impuso una multa de 8160.000.000, sino que la demolición de la obra tendría un costo adicional significativo, el cual recaería sobre la Copropiedad. A esto se suma el costo de volver a restablecer la obra a su estado original, lo que representaría una carga financiera impagable para la comunidad. Este factor debe ser analizado bajo el principio de proporcionalidad, pues no se trata únicamente de sancionar, sino de evitar afectaciones económicas desmesuradas que puedan poner en riesgo el mantenimiento adecuado de las áreas comunes.

Por otro lado, es relevante considerar el contexto socioeconómico de la Copropiedad, dado que se trata de una comunidad de estrato 2, en la que la imposición de una multa de esta magnitud y la orden de demolición pueden generar graves perjuicios económicos para los copropietarios, afectando su estabilidad financiera y el acceso a bienes comunes adecuados para su bienestar.

Por tanto, la imposición de sanciones urbanísticas a entidades sin ánimo de lucro debe responder a un análisis más riguroso, garantizando que la sanción cumpla su función correctiva sin convertirse en una medida confiscatoria o excesivamente gravosa, en concordancia con los principios de proporcionalidad, razonabilidad y equidad sancionatoria, finalmente haga inviable a la persona jurídica. Es por lo que se solicita en esta instancia se evalúen estas consideraciones para realizar una tasación que cumpla con la función de la norma, sin que termine por quebrar un modelo que ya se encuentra en crisis para la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 SUBETAPA I'. PROPIEDAD HORIZONTAL.

### **3. Demolición debe ser ultima ratio y aplicación del parágrafo 2 del artículo 135 y vulneración al debido proceso.**

En materia urbanística, la demolición de una construcción es la medida más extrema, solo procedente cuando no existen otras soluciones viables para corregir la situación irregular. Esto se debe a que la demolición implica no solo un alto impacto económico, sino también una afectación al entorno social y urbanístico, lo que la convierte en un mecanismo que debe aplicarse como último recurso y bajo criterios de proporcionalidad.

Tan es así que el Parágrafo 2 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, dispuso que cuando se realicen actuaciones urbanísticas no autorizadas mediante una licencia, el infractor tendrá sesenta (60) días para solicitar el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente, así:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

*“Parágrafo 2”. Cuando se realice actuación urbanística sin previa licencia en predios aptos para estos menesteres, sin perjuicio de la medida de multa y de la suspensión temporal de la obra, se concederá un término de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente del distrito o municipio; si pasado este término no presenta licencia de reconocimiento, no podrá reanudar la obra y se duplicará el valor de la multa impuesta.” (Subraya fuera del texto original).*

*El cual fue alegado en dos oportunidades, en el transcurso de la Audiencia Pública, el cual fue rechazado de plano por el operador en la primera instancia, desconociendo que el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia consagra el debido proceso como un derecho fundamental que debe ser garantizado en toda actuación administrativa y judicial. Dicho artículo establece que toda persona tiene derecho a ser oída y a que se respete un procedimiento previamente establecido, garantizando así que ninguna autoridad imponga sanciones sin otorgar la oportunidades de defensa y contradicción establecidas en la ley, pero además que este derecho fundamental se materializada, a través de principios como: el derecho a la defensa, a la contradicción, bilateralidad de la audiencia, a la intermediación, a la congruencia, a la publicidad, a la celeridad, presunción de inocencia, non reformatio in pejus, non bis in ídem, entre otros.*

*La jurisprudencia constitucional ha señalado que hacen parte de las garantías del debido proceso administrativo con el propósito de asegurar la defensa de los administrados, entre otros, los derechos a: (i) ser oído durante toda la actuación, (ii) a la notificación oportuna y de conformidad con la ley, (iii) a que la actuación se surta sin dilaciones injustificadas, (iv) a que se permita la participación en la actuación desde su inicio hasta su culminación, (v) a que la actuación se adelante por la autoridad competente y con el pleno respeto de las formas propias previstas en el ordenamiento jurídico, (vi) a gozar de la presunción de inocencia, (vii) al ejercicio del derecho de defensa y contradicción, (viii) a solicitar, aportar y controvertir pruebas, y (ix) a impugnar las decisiones y a promover la nulidad de aquellas obtenidas con violación del debido proceso.*

*En este caso, el Inspector de Policía vulneró el debido proceso al imponer una sanción de demolición y multa sin permitir previamente la posibilidad de solicitar el reconocimiento de la obra dentro del término de 60 días, conforme lo establece el parágrafo 2 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.*

*El mencionado artículo señala expresamente que cuando se realicen actuaciones urbanísticas sin licencia en predios aptos para estos menesteres, se concederá un término de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente del distrito o municipio. Esta disposición es de carácter imperativo y tiene como finalidad permitir la regularización de construcciones que, si bien pueden haber sido ejecutadas sin licencia, no afectan el orden urbanístico o el uso del suelo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).*

*Según lo expuesto anteriormente, en el marco del procedimiento de policía, el presunto infractor cuenta con un término para solicitar el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente, en virtud de la orden administrativa emitida por el Inspector de Policía,*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*sin perjuicio de la medida de multa y de la suspensión temporal de la obra. La omisión del Inspector al no conceder este plazo previo a la sanción no solo constituye un vicio de procedimiento, sino que además afecta de manera grave el principio de proporcionalidad, el cual exige que toda medida sancionatoria debe ser adecuada y equilibrada en relación con la infracción cometida.*

*Ahora bien, conforme a lo normado en el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017, que dispone el reconocimiento de la existencia de edificaciones, la autoridad competente para expedir licencias de construcción, como el curador urbano o la entidad municipal o distrital respectiva, declarará la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes.*

*En este caso, es evidente que, en la Copropiedad sancionada, las obras que se desarrollaron al interior de la recepción cumplían con el uso previsto y lo ordenado en el plan de ordenamiento territorial; por lo tanto, sí son susceptibles de reconocimiento por parte de la autoridad competente. Cosa distinta sería si la intervención consistiera en la construcción de un local comercial, un proyecto que excediera las especificaciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o si alterara el uso previsto del área intervenida. Sin embargo, no es el caso presente, por lo que la obra sí podía ser reconocida dentro del marco normativo vigente.*

*La imposición de una sanción de demolición sin conceder previamente la oportunidad del reconocimiento de la obra es un acto contrario al debido proceso y a la normativa vigente, lo que debe llevar a la revocatoria de la decisión en segunda instancia.*

*Por lo tanto, se solicita que el superior jerárquico revise la legalidad de la sanción impuesta y garantice el derecho de la Copropiedad a solicitar el reconocimiento de la obra dentro del término de 60 días, conforme lo establece la Ley 1801 de 2016. Con ello, se garantizaría el respeto al principio de proporcionalidad y razonabilidad en la imposición de sanciones administrativas, permitiendo la regularización de la obra sin recurrir a medidas extremas que resultan innecesarias y desproporcionadas en este caso concreto.*

*Las decisiones administrativas deben buscar alternativas menos gravosas antes de imponer sanciones que impliquen la destrucción de una obra, sobre todo cuando esta puede ser susceptible de legalización. En este sentido, el reconocimiento de la obra constituye una opción válida y jurídicamente procedente, tal como lo establece el parágrafo 2 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el cual concede sesenta (60) días al infractor para solicitar la legalización de la construcción.*

*Así las cosas, en lugar de ordenar la demolición, se podría permitir a la Copropiedad presentar la solicitud de reconocimiento de la obra, lo que permitiría cumplir con la normatividad sin recurrir a una medida desproporcionada que no solo representa un gasto excesivo e innecesario, sino que afecta gravemente a la comunidad sin una justificación suficiente.*

*Adicionalmente, la orden de demolición dictada en este caso desconoce el principio de economía y eficacia administrativa, consagrado en el artículo 209 de la Constitución Política*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

de Colombia. Este principio exige que las actuaciones de las autoridades sean racionales, eficientes y orientadas a maximizar los recursos sin generar perjuicios innecesarios.

La demolición de la obra en cuestión implica costos elevados para la Copropiedad, gastos adicionales en la restauración del estado original de la construcción y, además, el pago de una multa de \$160.000.000, o que convierte la decisión en desproporcionada y contraria a los principios de eficiencia y racionalidad administrativa.

El artículo 209 constitucional establece que las autoridades deben actuar con eficiencia, economía y eficacia, evitando medidas que resulten más gravosas de lo necesario. En este caso, la demolición no solo no soluciona el problema de fondo, sino que impone una carga innecesaria y excesiva sobre la Copropiedad y sus residentes. La alternativa de permitir el reconocimiento de la obra es una solución que cumple con la normatividad urbanística sin generar perjuicios desmedidos, asegurando así que la actuación administrativa se ajuste a los principios constitucionales de proporcionalidad y racionalidad.

Dado lo anterior, se solicita al superior jerárquico que, en aplicación del principio de última ratio en materia urbanística y del principio de economía y eficacia administrativa del artículo 209 de la Constitución, revoque la orden de demolición y permita que la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 \$UBETAPA I'. PROPIEDAD HORIZONTAL solicite el reconocimiento de la obra dentro del término legal. De esta manera, se garantizaría una decisión justa, eficiente y proporcionada, en consonancia con la Constitución y la normatividad vigente.

#### 4. Se ordenó la demolición de bienes muebles.

##### 3.3 ORDENA DEMOLER BIENES QUE TIENEN LA CATEGORÍA DE MUEBLES, PARA EL CUAL NO SE REQUIERE LICENCIA DE MODIFICACIÓN

En el Informe Técnico IT: OACR-06-2025 presentado por el Arquitecto Oscar Andrés Capera se describen las condutas consideradas como infracción urbanística de la siguiente manera:

FORMATO TÉCNICO DE VISITA Y/O VERIFICACIÓN CONTROL URBANÍSTICO ALCALDÍA LOCAL DE FONTIBÓN	
Formato técnico de visita y/o verificación - control urbanístico	INFORME TÉCNICO IT: OACR-06-2025
*Sin embargo, dentro de la misma remodelación en el año 2024 se realizó la apertura de un muro estructural desde el interior de la recepción, muro que requería previa expedición de licencia de construcción por ser un muro estructural cuenta con: Afectación por apertura de muro (Vano de Ingreso: 0,70 x h. 2,04 = 1,42 m <sup>2</sup> ) * La apertura de este muro se ejecutó con el propósito de realizar una redistribución arquitectónica al interior del shut de basuras, construyendo, modificando y disminuyendo su área inicial 4,72 m <sup>2</sup> y creando nuevos espacios configurados a partir de la construcción de muros divisores, con una destinación y uso distinto a la inicial, integrando: (un espacio de casilleros, un baño, una cocina y un pasillo), para esta modalidad se requiere del respectivo trámite de licencia de construcción ante cuadrada urbana y por ello se cuenta con una afectación por las nuevas áreas construidas por un total de 14,82 m <sup>2</sup> discriminados de la siguiente manera: Afectación por construcción de ( Cocina: 2,27 * 1,50 = 3,4 m <sup>2</sup> ) Afectación por construcción de ( Baño: 1,22 * 1,26 = 1,53 m <sup>2</sup> ) Afectación por construcción de ( Pasillo: 1,59 * 0,89 = 2,48 m <sup>2</sup> ) Afectación por construcción de ( Lockers: 1,27 * 0,88 = 0,75 = 7,4 m <sup>2</sup> ) Por la modificación interna del shut de basuras y la creación de nuevos espacios arquitectónicos, en la actualidad también se generó una modificación de en la parte frontal del predio para la cual se requiere de licencia de construcción, por el cierre del ingreso del shut de basuras por la carrera 98 b y por la apertura de la parte lateral que colinda con el parque Nanino, para un total de afectación de 6,36 m <sup>2</sup> discriminados de la siguiente manera: Afectación por modificación de la parte frontal por la carrera 98 b ( 1,59 * 2,00 = 3,18 m <sup>2</sup> ), que corresponde a la construcción sobre la entrada al shut de basuras. Afectación por modificación lateral ( Apertura : 1,59 * 2,00 = 3,18 m <sup>2</sup> ), que corresponde a la demolición de un muro lateral del predio por el costado sur y la instalación de una nueva entrada al shut de basuras.	

Como si todas se trataran de obras civiles que implican modificaciones que exigían licencias, de la verificación que pido realizar en terreno, y que se prueba en este registro, se incluyeron bienes muebles, como si se trataran de inmuebles, como son los Lockers, y del registro se evidencia que lo mismos son muebles que se pueden trasladar y responden a la definición dada en el Código Civil.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 - 90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

*Aunado a las razones expuestas y sustentadas en los numerales anteriores, se solicita tenga en consideración, que no pueden ser incluidos estos muebles, como elementos que infrinjan la norma urbanística, para que se tengan en cuenta en la tasación, que además ratificamos deba ser proporcionada, de acuerdo con las condiciones particulares de la propiedad horizontal (...).*

#### **4. Problema jurídico.**

En sede de apelación, corresponde a esta instancia definir si la decisión final adoptada por la Inspección 9B Distrital de Policía de Fontibón, en audiencia pública del 10 de febrero de 2025, dentro del expediente 202459349010431E que nos ocupa, se ajusta a derecho y resulta acorde con las pruebas recaudadas durante la actuación de primera instancia y si es procedente revocar, modificar o confirmar la decisión tomada por la Inspección de conocimiento.

Para lo anterior, de conformidad con los argumentos esbozados en el recurso de apelación se determinará si: (i) si es viable conceder el término de 60 días para el reconocimiento de la construcción; (ii) si la naturaleza de la persona jurídica es relevante para el proceso policivo; (iii) si las medidas correctivas impuestas son razonables, proporcionales y necesarias y (iv) sobre la orden de demolición.

#### **5. Análisis del despacho.**

##### **5.1 Sobre el plazo de 60 días para el reconocimiento de la construcción.**

Al respecto señala la apoderada de los declarados infractores en la sustentación de su recurso lo siguiente:

*"(...) Pues, señor inspector si usted se da cuenta pues esta multa es bastante alta para el conjunto por lo cual se solicita acogerse a lo que indica este artículo, nuevamente lo señalo artículo 135 parágrafo 2 de la ley 1801 del 2016 (...).*

*"(...)*

*En este caso, el Inspector de Policía vulneró el debido proceso al imponer una sanción de demolición y multa sin permitir previamente la posibilidad de solicitar el reconocimiento de la obra dentro del término de 60 días, conforme lo establece el parágrafo 2 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.*

*El mencionado artículo señala expresamente que cuando se realicen actuaciones urbanísticas sin licencia en predios aptos para estos menesteres, se concederá un término de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

competente del distrito o municipio. Esta disposición es de carácter imperativo y tiene como finalidad permitir la regularización de construcciones que, si bien pueden haber sido ejecutadas sin licencia, no afectan el orden urbanístico o el uso del suelo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) (...).”

Sobre lo anterior, es preciso señalar que el parágrafo 2 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016 dispone:

“Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística. Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

(...)

Parágrafo 2°. Quando se realice actuación urbanística sin previa licencia en predios aptos para estos menesteres, sin perjuicio de la medida de multa y de la suspensión temporal de la obra, se concederá un término de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente del distrito o municipio; si pasado este término no presenta licencia de reconocimiento, no podrá reanudar la obra y se duplicará el valor de la multa impuesta.” (Negrilla y subrayas fuera de texto)

Como se puede observar, la norma citada prevé la posibilidad de que, sin perjuicio de la imposición de la medida correctiva de multa, cuando se ejecute una obra sin la respectiva licencia urbanística en predios aptos para ello, se podrá conceder un plazo de 60 días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente, y si en el plazo no se presenta la licencia de reconocimiento no se podrá reanudar la obra – cuando se encuentre en ejecución -, señalando un agravante que es el de duplicar la multa impuesta. Obsérvese que, del texto normativo se desprende que procede previamente la imposición de una multa, la cual es susceptible de duplicarse de no cumplirse la condición establecida de obtener en un tiempo determinado la respectiva licencia urbanística.

De acuerdo con lo anterior, en una interpretación armónica del anterior precepto con las normas a que se ha hecho referencia y que regulan la forma de adoptar las medidas para corregir los comportamientos que afectan la integridad urbanística, es obligatorio concluir que el término de sesenta días es viable concederlo cuando hay una decisión de fondo en que se verifica la ocurrencia del comportamiento contrario a la integridad urbanística y su responsable

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

La citada norma señala que es viable conceder este término para que se tramite el reconocimiento de la edificación, siempre y cuando el predio sea apto para estos menesteres, es decir, que la obra ejecutada sea susceptible de ser legalizada a la luz de las normas urbanísticas aplicables, esto es, el Decreto 555 de 2021 – POT y sus normas reglamentarias.

De acuerdo con lo anterior, en una interpretación armónica del precepto citado líneas arriba con las normas a que se ha hecho referencia y que regulan la forma de adoptar las medidas para corregir los comportamientos que afectan la integridad urbanística, concluye este Despacho que es viable conceder el término de los 60 días que consagra el parágrafo 2 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, con el fin de que los declarados infractores tramiten la licencia de construcción y/o el acto de reconocimiento de edificación que apruebe las obras ejecutadas.

En caso de que los declarados infractores logren legalizar la obra ejecutada mediante la obtención de la respectiva licencia de construcción, el inspector de conocimiento se abstendrá de ejecutar la medida correctiva de demolición ordenada en la audiencia pública del 10 de febrero de 2025, siempre y cuando esto le sea comunicado al inspector de conocimiento por parte de los declarados infractores dentro del término de los 60 días hábiles concedidos.

Una vez se remita al inspector de conocimiento el acto administrativo mediante el cual se legalice la obra ejecutada, este último deberá ordenar una nueva visita técnica al predio objeto de querrela con el fin de verificar que efectivamente la licencia de construcción concedida ampare las obras ejecutadas.

Pasado el término de los 60 días sin que se hubiera remitido la respectiva licencia de construcción, el inspector podrá ejecutar la medida correctiva de demolición y podrá duplicar la multa impuesta, en los términos del parágrafo 2 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

## 5.2 Sobre la naturaleza jurídica del declarado infractor.

Sobre este particular se señala en el recurso de apelación interpuesto lo siguiente:

*“(...) Ahora bien, en el marco del régimen de propiedad horizontal, es fundamental analizar la naturaleza jurídica de la Copropiedad investigada, considerando que al tenor de lo dispuesto y conforme se prueba con el certificado de existencia y representación legal, así como en*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

*Reglamento de Propiedad Horizontal, se trata de una persona jurídica que se encuentra regida por la Ley 675 de 2001, dado que es una “forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”.*

*Que, además, tiene la característica de ser una persona jurídica sin ánimo de lucro, al tenor de lo dispuesto en la norma especial, Ley 675 de 2001 (...).”*

Ahora bien, en relación con el argumento expuesto por el recurrente respecto de la naturaleza jurídica de la copropiedad, es preciso señalar que, conforme a lo establecido en el artículo 1 de la Ley 675 de 2001, la propiedad horizontal constituye una forma especial de dominio, en la cual concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre los bienes comunes, bajo un régimen reglamentario y de administración.

Adicionalmente, el artículo 33 ibidem dispone que la persona jurídica que surge con la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil y sin ánimo de lucro. No obstante, dicha calificación jurídica no implica, en modo alguno, que la copropiedad se encuentre exenta del cumplimiento de las obligaciones legales y normativas vigentes, ni que carezca de responsabilidad frente a las infracciones urbanísticas que se cometan en los bienes sometidos a su administración.

En efecto, el artículo 2 de la Ley 675 de 2001 establece como principios rectores de la propiedad horizontal la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general, la convivencia pacífica, la solidaridad y la reciprocidad. Tales principios exigen que los derechos ejercidos por los propietarios y por la persona jurídica de la copropiedad se desarrollen dentro del respeto al ordenamiento jurídico, en particular al régimen de ordenamiento territorial y de uso del suelo, conforme lo dispone expresamente el artículo 5 de la citada ley.

De esta forma, el principio de función social y ecológica impone que la propiedad se ejerza en armonía con el interés colectivo, el cual se materializa, entre otros aspectos, en la observancia de las normas urbanísticas. Por su parte, el principio de prevalencia del interés general sobre el particular refuerza la imposibilidad de alegar la naturaleza interna o sin ánimo de lucro de la copropiedad como eximente de responsabilidad frente a los deberes urbanísticos que les son exigibles.

Finalmente, los principios de solidaridad y reciprocidad imponen a los órganos de

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

administración de la copropiedad el deber de garantizar el cumplimiento de las normas que preservan el orden urbano y la convivencia, en beneficio no solo de los residentes, sino de la comunidad en general.

Así las cosas, resulta claro que la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro no exonera a la copropiedad de la obligación de obtener las licencias y permisos necesarios para ejecutar intervenciones materiales sobre los bienes comunes, ni la sustrae del ámbito de aplicación del régimen sancionatorio urbanístico previsto en la Ley 1801 de 2016 y demás normas concordantes. La interpretación contraria conduciría a desconocer los principios fundamentales que orientan el régimen de propiedad horizontal y vaciaría de contenido las obligaciones que le son propias, generando un efecto contrario al interés general y a la finalidad de garantizar un adecuado ordenamiento del territorio.

Si bien es cierto que la capacidad económica de una propiedad horizontal se alimenta fundamentalmente de las expensas comunes aportadas por los copropietarios, ello no significa que se configure una exoneración de responsabilidad frente a las obligaciones legales, ni que las copropiedades puedan invocar su modelo de financiamiento como un blindaje frente al cumplimiento de las normas urbanísticas ni frente a las consecuencias derivadas de su incumplimiento. La Ley 675 de 2001, en su artículo 29, establece claramente que corresponde a la asamblea general aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos, incluyendo las provisiones necesarias para atender obligaciones legales, lo que incluye, desde luego, las sanciones que eventualmente puedan imponerse por infracciones derivadas de su gestión. El modelo de financiamiento basado en las expensas no convierte a la copropiedad en un ente carente de recursos o incapaz de asumir responsabilidades, sino que refleja un régimen de autogestión y corresponsabilidad entre sus miembros.

Además, la condición de estrato socioeconómico y el nivel de cartera morosa no constituyen elementos que puedan excluir la responsabilidad frente a las infracciones urbanísticas, pues aceptar esta tesis abriría la puerta a la impunidad frente al incumplimiento de normas de orden público, desnaturalizando el carácter imperativo del régimen previsto en la Ley 1801 de 2016. Por el contrario, las expensas comunes deben fijarse de manera suficiente para cubrir todas las cargas del edificio o conjunto, incluidas aquellas derivadas de actuaciones ilegales que comprometen a la persona jurídica, conforme lo disponen los artículos 28 y 29 de la Ley 675 de 2001.

Cabe precisar que, conforme a lo establecido en los artículos 50 y 51 de la Ley 675

***EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

de 2001, el administrador de la copropiedad es responsable de ejecutar y hacer cumplir las decisiones de la asamblea y del consejo de administración, así como de velar por el cumplimiento de las normas legales, estatutarias y reglamentarias. Por tanto, eventuales faltas o irregularidades en su gestión podrían dar lugar a responsabilidades personales del administrador en los términos de dicha ley; sin embargo, este tipo de responsabilidades no son objeto de análisis ni decisión en el marco del presente trámite sancionatorio, el cual se centra exclusivamente en la responsabilidad objetiva de la persona jurídica frente a la infracción urbanística constatada.

En conclusión, la naturaleza civil y sin ánimo de lucro de la copropiedad, prevista en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, en modo alguno constituye una causa de exoneración de responsabilidad frente a la comisión de infracciones urbanísticas, siendo plenamente aplicables las disposiciones sancionatorias correspondientes, en consonancia con los principios rectores del régimen de propiedad horizontal.

Por lo anterior, el referido argumento no está llamado a prosperar.

### **5.3 Sobre la proporcionalidad de las medidas correctivas impuestas.**

Sobre las medidas correctivas impuestas argumenta el ministerio público en el recurso de apelación interpuesto lo siguiente:

*"(...) De ninguna manera estoy de pronto queriendo coadministrar ni mucho menos queriéndole indicar a su señoría cuáles son sus competencias pero lo que yo sí le pido de manera muy respetuosa es que se motive para este ministerio público y ante la audiencia la razonabilidad y la proporcionalidad que le indica la Multa, cuál es la finalidad que tiene usted a aplicar una multa de tal naturaleza y de tan alta proporción en el entendido de que, si bien es cierto es legal al aplicarla también usted puede abstenerse de ella si así lo quieren y si ve que la integración urbanística se restablece únicamente con la orden de demolición ya se dio un gasto proporcionado para la misma conjunto residencial (...)"*. (Subraya fuera de texto).

Adicionalmente, en el recurso interpuesto por los declarados infractores de aduce lo siguiente:

*"(...) La proporcionalidad exige que la medida impuesta guarde equilibrio entre la gravedad de la infracción y el impacto real de la sanción en el infractor. En este caso, la sanción de multa por \$160.000.000 más la demolición de la obra es desproporcionada, dado que la intervención realizada en la recepción de la Copropiedad no representó un riesgo estructural ni afectó el interés público de manera significativa.*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

Además, el principio de razonabilidad establece que las medidas correctivas deben ser adecuadas para cumplir con su propósito, el cual es restablecer la convivencia y el cumplimiento normativo, no generar perjuicios exagerados e innecesarios. La Copropiedad tiene derecho a solicitar la legalización de la obra dentro del término de 60 días, conforme al parágrafo 2 del artículo 135 de la misma ley, lo que permitiría regularizar la construcción sin necesidad de recurrir a una sanción extrema como la demolición.

Adicionalmente, se debe considerar el alto costo económico que implicaría la ejecución de la sanción en su totalidad; ya que no solo se impuso una multa de 8160.000.000, sino que la demolición de la obra tendría un costo adicional significativo, el cual recaería sobre la Copropiedad. A esto se suma el costo de volver a restablecer la obra a su estado original, lo que representaría una carga financiera impagable para la comunidad. Este factor debe ser analizado bajo el principio de proporcionalidad, pues no se trata únicamente de sancionar, sino de evitar afectaciones económicas desmesuradas que puedan poner en riesgo el mantenimiento adecuado de las áreas comunes (...).

Al respecto se tiene que, el Código Nacional de Policía y Convivencia determina cuales son las medidas correctivas que puede imponer el Inspector de Policía según el comportamiento contrario a la integridad urbanística; las mismas se encuentran contempladas en el parágrafo 7° del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, entre estas **la multa especial y la demolición**, para los comportamientos contemplados en el numeral 2 del literal A y numeral 9 literal C del referido artículo, los cuales son objeto de control en la presente actuación. La norma dispone:

**“Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística. Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada”**

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

(...)

4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.

(...)

**PARÁGRAFO 7o. Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados será objeto de la aplicación de las siguientes medidas:**

**COMPORTAMIENTOS**

**MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR**

(...)

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**Numeral 4**

**Multa especial por infracción urbanística; demolición de obra; construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.**

(...)” (Subraya y negrilla fuera de texto)

En este sentido, es claro que la medida correctiva multa especial aplica para el comportamiento por el cual fue declarada responsable la copropiedad. En armonía con lo anterior, se encuentran las disposiciones contenidas en los artículos 172, 173 y 181 de la Ley 1801 de 2016:

“(…) Artículo 172. Objeto de las medidas correctivas. **Las medidas correctivas, son acciones impuestas por las autoridades de Policía a toda persona que incurra en comportamientos contrarios a la convivencia o el incumplimiento de los deberes específicos de convivencia. Las medidas correctivas tienen por objeto disuadir, prevenir, superar, resarcir, procurar, educar, proteger o restablecer la convivencia.**

PARÁGRAFO 1°. **Las medidas correctivas no tienen carácter sancionatorio. Por tal razón, deberán aplicarse al comportamiento contrario a la convivencia las medidas correctivas establecidas en este código y demás normas que regulen la materia.**

(...)

Artículo 173. Las medidas correctivas. Las medidas correctivas a aplicar en el marco de este Código por las autoridades de policía, son las siguientes:

(...)

**7. Multa General o Especial.**

(...)

Artículo 181. Multa especial. Las multas especiales se clasifican en tres tipos:

(...)

**2. Infracción urbanística. A quien incurra en cualquiera de las infracciones urbanísticas señaladas en el Libro II del presente Código o en las disposiciones normativas vigentes, se le impondrá además de otras medidas correctivas que sean aplicables y las sanciones de tipo penal a que haya lugar, multa por metro cuadrado de construcción bajo cubierta, de área de suelo afectado o urbanizado o de intervención sobre el suelo, según la gravedad del comportamiento, de conformidad con el estrato en que se encuentre ubicado el inmueble, así:**

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

(...)” (Subrayas y negrilla fuera de texto)

Visto lo anterior, se tiene que el Código Nacional de Policía y Convivencia contempla para los comportamientos definidos en los numerales 2 y 9 del artículo 135 la aplicación de medidas correctivas, entre éstas, la multa especial, en armonía con los artículos 172 parágrafo 1 y 181 numeral 2, sin que la norma determine que tales medidas (i) puedan ser sustituidas por un medio de policía diferente; (ii) sean excluyentes entre sí o (iii) que se excepcione su aplicación una vez se identifiquen y demuestren los comportamientos y sus responsables.

Adicionalmente, se lee con claridad en el parágrafo 1° del artículo 172 que “Las medidas correctivas no tienen carácter sancionatorio. Por tal razón, **deberán aplicarse al comportamiento contrario a la convivencia las medidas correctivas establecidas en este código** y demás normas que regulen la materia.

Así las cosas, es viable proceder a la aplicación de la multa especial y demás medidas concurrentes que están previstas para los comportamientos contrarios a la convivencia, reiterando que las normas vigentes no establecen excepciones o determinan que sean excluyentes, máxime la claridad que se precisa en el numeral 2 del artículo 181, el cual señala que la multa especial se impondrá además de otras medidas que sean aplicables.

Como señala el parágrafo 7 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, las medidas correctivas impuestas por el inspector de Policía se aplicaron conforme se encuentran establecidas por la ley y no por ello se pueden categorizar como desfavorables o no razonables, pues las mismas se relacionan directamente con las actuaciones desplegadas por los ciudadanos al incurrir en comportamientos contrarios a la convivencia, como ocurre en el caso en estudio.

Así las cosas, la imposición de la multa especial se aplica de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo 181 de la Ley 1801 de 2016 que para su tasación establece:

**“Artículo 181. Multa especial.** Las multas especiales se clasifican en tres tipos:

(...)

2. *Infracción urbanística.* A quien incurra en cualquiera de las infracciones urbanísticas señaladas en el Libro II del presente Código o en las disposiciones normativas vigentes, se le impondrá además de otras medidas correctivas que sean aplicables y las sanciones de tipo

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

penal a que haya lugar, **multa por metro cuadrado de construcción bajo cubierta, de área de suelo afectado o urbanizado o de intervención sobre el suelo, según la gravedad del comportamiento, de conformidad con el estrato en que se encuentre ubicado el inmueble, así:**

- a) **Estratos 1 y 2: de cinco (5) a doce (12) salarios mínimos legales mensuales vigentes;**  
b) Estratos 3 y 4: de ocho (8) a veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes;  
c) Estratos 5 y 6: de quince (15) a veinticinco (25) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Cuando la infracción urbanística se realice en bienes de uso público o en suelo de protección ambiental, la multa se aumentará desde un 25% hasta en un 100%.

Tratándose de infracción por usos, cuando la actividad desarrollada es comercial o industrial del nivel de más alto impacto, según las normas urbanísticas del municipio o distrito, la multa se incrementará en un 25%.

**En ningún caso, la multa podrá superar los doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes y el valor del total de las multas impuestas y liquidadas, no podrá ser superior al valor catastral del inmueble.**

Para la adopción de decisión sobre infracciones urbanísticas, se seguirá el procedimiento establecido en el presente Código.(...). (Subrayas fuera de texto).

Así, se verifica que el Inspector 9B Distrital de Policía sustentó su decisión sobre la multa especial en los siguientes términos:

*“(...) es estrato dos el predio, luego señal el artículo 181 numeral segundo que será de tres a cinco salarios mínimos mensuales, y el salario mínimo es de un millón cuatrocientos veintitrés mil quinientos (\$1'423.500) pesos, y si lo multiplicamos por tres eso nos da siete millones ciento diecisiete mil quinientos pesos (\$7'117.500), y si esos los multiplicamos por el área de infracción total nos va dar un gran total de ciento sesenta millones novecientos veintiún mil seiscientos setenta y cinco pesos (\$160.921.675) pesos (...)”.* (Subraya fuera de texto).

De acuerdo con lo antes expresado, el Inspector 9B Distrital de Policía al tasar la multa se ajustó estrictamente a lo establecido en la norma legal, verificando el estrato, los metros cuadrados construidos y el salario mínimo vigente al término de imposición de la multa.

En este orden, se tiene que el Inspector dio cumplimiento a los requisitos y condiciones legalmente establecidos respecto de la multa especial en la Ley 1801 de 2016 por lo que no son válidas las objeciones propuestas por el Ministerio Público

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

y los declarados infractores en cuanto a la desproporcionalidad y/o no razonabilidad de las medidas correctiva impuestas. Se reitera que la medida especial de multa fue tasada con base en el mínimo establecido en el literal a) del numeral 2 del artículo 181, justamente atendiendo a las condiciones particulares de los infractores en cuanto a estrato y topes previstos en la norma, con observancia de los principios de razonabilidad y proporcionalidad.

Por lo anterior, la argumentación estudiada no está llamada a prosperar.

#### **5.4 Sobre la medida correctiva de demolición como “última ratio”.**

En atención a los argumentos presentados, es preciso aclarar que en efecto se reconocerá a la Copropiedad la posibilidad de contar con el término de sesenta (60) días hábiles previsto en el parágrafo 2 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, con el fin de que pueda adelantar el trámite de reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente. Lo anterior con el fin de permitir al declarado infractor optar por la regularización de la obra para evitar la ejecución de la medida de demolición.

Sin embargo, es importante precisar que la actuación del inspector de conocimiento en primera instancia no desconoció las facultades que la ley le otorga ni configuró una vulneración del debido proceso. Conforme al artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, la autoridad administrativa está expresamente facultada para imponer las medidas correctivas de multa y de demolición cuando se constate la existencia de construcciones sin licencia, sin que ello dependa de manera automática o previa de la solicitud de reconocimiento por parte del infractor. La disposición normativa es clara al establecer que la imposición de estas medidas es procedente desde el momento en que se acredita la infracción, y el otorgamiento del plazo para solicitar el reconocimiento es una fase posterior que opera “sin perjuicio” de las sanciones ya impuestas.

En otras palabras, las medidas de multa y demolición no son excluyentes ni dependen de manera condicionada de que el infractor ejerza su derecho a tramitar el reconocimiento de la obra. Por el contrario, el parágrafo 2 del artículo 135 introduce una oportunidad adicional para el administrado, permitiéndole evitar la ejecución material de la demolición si dentro de los 60 días logra legalizar la construcción, lo que reafirma la razonabilidad del diseño normativo y el equilibrio entre sanción y regularización. Esto significa que, lejos de vulnerar el debido proceso, la autoridad actuó dentro del marco de competencia previsto en la ley, y

***EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

corresponde ahora garantizar que el infractor pueda ejercer el derecho que le asiste en la fase posterior, dentro del término legal.

En consecuencia, se concederá a los declarados infractores el término de sesenta (60) días hábiles para tramitar el reconocimiento de la construcción y comunicarlo al inspector de conocimiento, conforme lo prevé la ley, dejando claro que ello no implica la revocatoria de las medidas correctivas impuestas ni descalifica la legalidad de la actuación de primera instancia. Esta interpretación no solo respeta el debido proceso, sino que armoniza las competencias del inspector con los derechos del administrado y asegura un adecuado balance entre la protección del orden urbanístico y las garantías propias del procedimiento sancionatorio.

En mérito de lo expuesto,

## RESUELVE

**Artículo 1°. MODIFICAR** la decisión del 10 de febrero de 2025, proferida por la Inspección 9B Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Fontibón, dentro del expediente n.º 202459349010431E, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución, previo a la ejecución de la medida correctiva de demolición, añadiendo el numeral tercero y modificando el numeral cuarto:

**“TERCERO.** Conceder a la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 SUB ETAPA 1 A – PROPIEDAD HORIZONTAL, representado por LADY YOLANNY BERMUDEZ FORERO, quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 52.957. 795, el término de sesenta (60) días hábiles para que solicite el reconocimiento de la construcción ante las curadurías urbanas. Si pasado este término no presenta licencia y/o acto de reconocimiento, el inspector de conocimiento podrá duplicar el valor de la multa impuesta”.

**CUARTO:** Ordenar a la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 SUB ETAPA 1 A – PROPIEDAD HORIZONTAL, representado por LADY YOLANNY BERMUDEZ FORERO, quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 52.957. 795, en caso de que no se aporte el acto de reconocimiento de la obra dentro del término concedido y/o en caso de que el acto de reconocimiento no se encuentre acorde con la obra ejecutada, y una vez quede en firme esta decisión, demoler las siguientes áreas:

*La cocineta, baño, pasillo y lockers construidos en el Shut de Basuras del predio localizado en la Carrera 99 No. 14 – 78 , cuya área es de 14,82 metros cuadrados.*

*Restablecer el muro vano de recepción, 1,42 metros cuadrados.*

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Restablecer el muro lateral, en área de 3,18 metros cuadrados.*

*Restablecer el muro Frontal, en área de 3,18 metros cuadrados.*

**Artículo 2°. CONFIRMAR** en los demás numerales la decisión del 10 de febrero de 2025, proferida por la Inspección 9B Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Fontibón, dentro del expediente n.º 202459349010431E, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

**Artículo 3°. ORDENAR** a la Alcaldía Local de Fontibón que, una vez cumplido el término concedido para el trámite de la licencia y/o acto de reconocimiento, requiera a los declarados infractores para que aporten el acto administrativo de reconocimiento, con base en el cual la autoridad ordenará la práctica de una nueva visita técnica al predio objeto de querrela, con el fin de constatar que la obra ejecutada corresponde con lo reconocido en el respectivo acto administrativo, y en caso contrario, ordenar la demolición de la obra ejecutada.

**Artículo 4° NOTIFICAR** el contenido de esta resolución al señor JUAN PABLO ESPITIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.313.380, en calidad de agente del ministerio público y recurrente dentro del proceso policivo, indicándole que contra el mismo no procede recurso alguno.

**Artículo 5°. NOTIFICAR** el contenido de esta resolución a la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PUEBLO NUEVO ETAPA 1 SUBETAPA 1 A – PROPIEDAD HORIZONTAL, representada legalmente por LADY YOLANNY BERMUDEZ FORERO, quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 52.957. 795, en calidad de declarados infractores dentro del proceso policivo, indicándole que contra el mismo no procede recurso alguno.

**Artículo 6°. DEVOLVER** el expediente a la Inspección 9B Distrital de Policía de la Localidad de Fontibón, una vez en firme para lo de su competencia y con el fin que se atienda lo relacionado con el cumplimiento de lo decidido.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
**Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018**

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
**Código Postal: 1113111**



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**Artículo 7°. COMUNICAR** la presente decisión a la Personería de Bogotá, para los fines de su competencia.

**NOTIFÍQUESE COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D.C. a los 09 días de mayo de 2025



**Eida Marcela Bernal Perez**  
**Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos**

Revisado por: Marcela Bernal Pérez – Directora DTAU.  
Proyectó: Isabella Sánchez Ojeda. Contratista-DTAU-

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 N° 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

**PBX: 335 8000**  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**