

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

**LA DIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, el Decreto Distrital 653 de 2025 y, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE:

La Subdirección hoy Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 27 y en el párrafo del artículo 111 del Decreto Distrital 653 de 2025 asumió el conocimiento de la queja **1-2024-15652 del 19 de abril de 2024**, presentada por **NILSA OLIVA CALDERON/ LUCILA MANCERA Y OSCAR FABIÁN NIETO**, en calidad de propietarias del apartamento 206 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas privadas** de dicho inmueble, ubicado en la **calle 74 A # 65-30** en la ciudad de Bogotá D.C., en contra la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-15652-4**.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora, es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **20021017**.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025¹, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-24355 del 14 de mayo de 2024**, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Así mismo se comunicó al administrador y/o representante legal en su condición de quejoso mediante radicado **2-2024-24359 del 14 de mayo de 2024**.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora **NO** recorrió el traslado de la queja.

¹ "Por el cual se expide el Decreto Unico del Sector Hábitat".

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Entidad mediante radicados **2-2024-30748** y **2-2024-30751**, todos, **del 24 de junio de 2024**, se comunicó a la sociedad enajenadora, y a la propietaria del apartamento 306 proyecto de vivienda respectivamente, que el día **18 de julio de 2024 a las 10:10 am**, se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Mediante radicado No. **1-2024-25687 del 9 de julio de 2024**, la investigada presenta actas de entrega de los apartamentos 206-306 y 406, del proyecto de vivienda.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió **OSCAR NIETO**, en su calidad de hijo propietaria del apartamento 206 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**; por parte de la sociedad enajenadora no se hizo presente representante alguno; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-381B del 20 de septiembre de 2024**, en el cual se concluyó:

(...) FECHA DE ENTREGA DE LAS AREAS PRIVADAS: 13 de septiembre de 2021

HALLAZGOS**1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES:**

En la queja se menciona "... desabastecimiento de agua potable magnificaron el problema sanitario presentado...

En el recorrido de la diligencia se observó que el apartamento 206 no cuenta con los medidores de los servicios públicos de agua y luz, como lo enuncia el asistente a la visita.

A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos: LEY 66 DE 1968:

ARTÍCULO 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona o3 dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los LO términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

Ley 675 de 2001:

ART: 80.-Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003). Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.

b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.

c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

*Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas se clasifica con **AFECTACION GRAVE.***

2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE:

La queja menciona que "... Se presentó una situación relacionada con el desbordamiento de aguas negras donde se vieron afectados de forma directa los apartamentos 204, 205 y 206 e indirectamente los apartamentos restantes del edificio. Se solicitó a la constructora pronta solución, pues el tema de malos olores, propagación de vectores

Se continuo el recorrido de la diligencia ingresando al inmueble 206, en el cual se sintió un penetrante y fuerte olor a cañería y humedad. Ante este acontecimiento, el quejoso manifiesta que en varias oportunidades se ha presentado desbordamiento de aguas excretas, esto por Afectaciones por devolución de aguas negras el sifón de la ducha, inodoro y lavamanos.

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

A este respecto el Código de la Construcción de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995) dispone: CÓDIGO DE LA CONSTRUCCIÓN.

CAPÍTULO D.3-INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Sección D.3.1 GENERAL ARTÍCULO D.3.1.1. Propósito y alcance. El propósito de este capítulo es fijar las normas mínimas de saneamiento, seguridad y calidad de las instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones que se construyan, modifiquen o remodelen en el área del Distrito Especial de Bogotá.

PARÁGRAFO D.3.1.2.3. Los recorridos de instalaciones hidráulicas verticales comunes deben hacerse por zonas comunes de la edificación, de modo que la inspección de dichas instalaciones no dependa del acceso a espacios particulares.

PARÁGRAFO D.3.1.2.4. Los cruces de tuberías con estructuras deben efectuarse en forma tal que se cumpla con las disposiciones de la sección C6.3 del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistente Decreto 1400 de 1984.

Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

ARTÍCULO D.3.3.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras.

PARÁGRAFO D.3.3.1.1. Toda habitación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas negras y previsiones para la adecuada conducción y disposición de aguas lluvias.

PARÁGRAFO D.3.3.1.2. Todos los aparatos de plomería, accesorios, artefactos y drenajes usados para recibir o descargar aguas negras, o usadas deben conectarse al sistema de drenaje de la edificación, de acuerdo con los requerimientos de este capítulo.

PARAGRAFO D.3.3.1.6. Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de manera que permitan un rápido escurrimiento de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones, no permitan el

vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la polución del agua. PARAGRAFO D.3.3.3.3. Toda tubería que vaya incrustada en placa debe tener uniones totalmente herméticas.

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

ARTÍCULO D.3.3.5. Sistema de ventilación. Los sistemas de desagüe de las aguas negras deben ventilarse, mediante un sistema que cumpla con los requisitos siguientes:

PARAGRAFO D.3.3.5.2. El sistema de desagüe debe ventilarse adecuadamente con el fin de mantener la presión atmosférica en todo momento y proteger el sello de agua de los aparatos sanitarios.

PARAGRAFO D.3.3.6.5. Las tuberías que puedan estar sujetas a vibraciones deben protegerse mediante una capa de felpa o material similar en los puntos de soporte

PARAGRAFO D.3.3.6.8. Las tuberías de desagües que vayan colgantes en sótanos, cielo rasos y por ductos deben ir soportadas por abrazaderas metálicas. El espaciamiento máximo de éstas se muestra en la tabla D.3-12

*Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de usa y habitabilidad de las áreas privadas se clasifica como **ALECTACION GRAVE***

3. HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS:

4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACIÓN:

Con respecto a estos hechos, se evidenciaron huellas de humedad en la cocina (Imágenes N.4 a la N.7), pared de la ventilación natural y en el mueble del lavaplatos.

El asistente a la visita menciona que por el estado en el que se encontraba el inmueble y la salubridad de la mamá que era la persona que residía, pintaron el apartamento, pero sin embargo volvieron a presentarse las humedades.

Al mismo tiempo, se observó el deterioro de la puerta principal del apartamento (Imagen N.8), con huella de humedad, a lo que el quejoso menciona que se encuentra así debido a los desbordamientos de aguas negras que se han presentado y que cuando llueve fuerte el agua chispea del hall de repartición de los apartamentos.

Luego con el quejoso nos dirigimos al baño (Imagen N.9) zona de ventilación natural y habitación zona de instalación del closet (Imagen N. 10), áreas las cuales se evidenció huella de humedad

*Así las cosas, por este hecho se establece deficiencia constructiva **GRAVE** que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas contraviniendo lo prescrito en el Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:*

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

PROPOSITO Y ALCANCE**Sección A.1.1. PROPOSITO**

ARTÍCULO A. 1.1.1 El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**Sección B.5.1 GENERAL**

ARTÍCULO 8.5.1.1. Los de este capítulo establecen las normas recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTICULO 8.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas. Sección

B.4.2.1 GENERAL Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobre techos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.

PARAGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación. De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003:

TITULO II PARA LA SEGURIDAD

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

CAPITULO 8° EN LAS CONSTRUCCIONES 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta,

TITULO IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130)

ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO:

Se continuo el recorrido por el apartamento hasta el balcón (Imágenes N.11 a la N.13), el cual evidenció este sin piso, sin sifón y la puerta tenía dificultad para abrir y cerrar.

Al mismo tiempo se observó huella de humedad en la parte superior y/o placa del balcón (Imagen N. 12). El quejoso menciona que cuando llueve se entra el agua a la habitación por la puerta.

*Por lo anterior, por este hecho se establece deficiencia constructiva **GRAVE** que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas contraviniendo lo prescrito en el Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:*

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARAGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable

en todas las condiciones.

PARAGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

PARAGRAFO B.1.5.1.3. Debe diseñarse para que proporcione garantías de aseo y facilidad de mantenimiento evitando recodos y esquinas inaccesibles por las herramientas de limpieza. PARAGRAFO B.1.5.1.4. Los sumideros de los ductos de conducción de aguas lluvias deberán

proveerse de rejillas que soporten cargas de hasta 300 kg/m² y que sean fácilmente desmontables por el personal de mantenimiento. PARAGRAFO B.1.5.1.5. No podrán constituir estos sumideros, obstáculos para el paso de peatones, debiendo sus rejillas formar, con el piso adyacente, una superficie continua.

PARAGRAFO 8.1.5.1.6. Las escaleras o rampas implicadas en estas zonas duras exteriores deberán cumplir con los requisitos mínimos que al respecto determinen las normas contenidas en los artículos

8.3.83 y 8.3.8.6 de este Código Sección D.3.4 DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS

ARTÍCULO D.3.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir las edificaciones del Distrito Capital de Santafé de Bogotá, en lo referente a sistemas de desagüe de aguas fluvias PARAGRAFO D.3.4.1.1. Las edificaciones deben localizarse en terrenos que permitan el drenaje por gravedad de las aguas lluvias ARTÍCULO D.3.4.2. Prohibiciones. Deben aplicarse las prohibiciones siguientes para los sistemas de drenaje de aguas lluvias.

PARAGRAFO D.3.4.2.1. Aun cuando el sistema de desagüe del sector sea combinado, no se permite usar un sistema combinado de evacuación de aguas negras y aguas lluvias. PARAGRAFO D.3.4.2.2. Las aguas lluvias no deben dejarse caer directamente de la cubierta o por medio de gárgolas desde alturas mayores de 3.50 metros De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003: TITULO IT PARA LA SEGURIDAD CAPITULO B EN LAS CONSTRUCCIONES 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta, TITULO IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES CAPITULO 3 LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LAPROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTICULO 114- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones”

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

A través de Auto No. **1152 de 5 de junio 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S**, identificada con NIT **901.233.389-8**, y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No. **24-381B del 20 de septiembre de 2024**, producto de la visita técnica realizada el **día 18 de julio de 2024**, al proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **1152 de 5 de junio 2025** fue citada electrónicamente para notificación personal a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 193012** de la empresa de correspondencia **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72.**, el **2 de julio de 2025**.

Seguidamente mediante aviso se notificó a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 201986** de la empresa de correspondencia **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72.**, el **28 de julio de 2025**.

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **1152 de 5 de junio 2025** fue comunicado mediante radicado 2-2025-36418 a la propietaria del apartamento 206 del proyecto de vivienda a la dirección **calle 74 a # 65-30 apartamento**, la cual como consta fue recibida el día 9 de julio de 2025.

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 1152 de 5 de junio 2025**, la sociedad enajenadora **no presentó Descargos**, ni allegó documento alguno mediante el cual rindiera explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente.

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 2435 del 25 de noviembre de 2025**, ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S**, identificada con NIT **901.233.389-8**, y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada y al administrador, representante legal y/o apoderado del proyecto de vivienda en su condición de quejoso, a través de correo electrónico de fecha **4 de diciembre de 2025**, según **ID MENSAJE 259403 y 259404** de la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72**.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2435 del 25 de noviembre de 2025**, la sociedad enajenadora **NO** presentó sus alegatos de conclusión.

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su Resolución, esta Dirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO**1. Competencia.**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y el Decreto Distrital 653 de 2025.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Ley 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: “(...) *iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda **o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones (...)***”

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S**, identificada con NIT 901.233.389-8, y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**.

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

“Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: “El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. “La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea.” (Subrayas y negrillas fuera de texto)

“Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho.”

Cabe precisar que la garantía del debido proceso no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características. Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con las normas sustantivas y el procedimiento correspondiente.

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario se han superado o son inexistentes.

Este Despacho precisa que inició la presente investigación, debido a que en el Informe de verificación de hechos No. **24-381B del 20 de septiembre de 2024**, se determinó que los hallazgos: **"1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES"**, **"2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE"**, **"3. HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS"**, **"4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION"**, **"5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO"**, constituyen deficiencias constructivas **GRAVE** respectivamente. Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 112 del Decreto Distrital 653 de 2025.

La sociedad enajenadora **NO** recorrió la queja, Adicionalmente, una vez revisado el expediente este Despacho advierte que dentro de la actuación administrativa no reposa escrito de descargos ni alegatos allegados por la sociedad enajenadora en los que se controvierta el hallazgo objeto de este trámite. Igualmente, no existen otros elementos probatorios distintos al informe de verificación de hechos **No. 24-381B del 20 de septiembre de 2024** que permitan acreditar la inexistencia y/o subsanación de los hechos investigados.

Por su parte, la quejosa tampoco se manifestó frente a los actos administrativos aquí mencionados.

De lo anterior se puede colegir que, la investigada no utilizó ni aportó ningún elemento probatorio que cumplan con el propósito de demostrar la subsanación del hallazgo que nos ocupa, así como tampoco expuso argumento de defensa ni pruebas que desvirtuaran el Informe de Verificación de Hechos **No. 24-381B del 20 de septiembre de 2024**, por lo que es pertinente mencionar:

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 623 de 2025 a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, documento que se basa en la visita de inspección realizada por un equipo de profesionales idóneos con los que cuenta la Entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

En segundo lugar, es importante indicar que la Secretaría verifica la idoneidad de los profesionales que le prestan sus servicios, trámite en el que se revisan minuciosamente

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

los documentos que los acreditan como profesionales, los que les habilitan para su ejercicio y dan fe de su experiencia, por esta razón, no hay lugar a que su conocimiento y pericia sean puestos en duda, pues, tal circunstancia, pondría en duda la buena fe con que actúa esta Autoridad Administrativa. Al respecto, la Constitución Política Nacional preceptúa:

*“Artículo 83: Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual **se presumirá en todas las gestiones** que aquellos adelanten ante estas”*

De igual manera es de indicar que los conceptos emitidos en el informe son una prueba documental, producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto Distrital 653 de 2025.

Por lo anterior, es claro para este Despacho que valoradas las pruebas en su conjunto y bajo las reglas de la sana crítica, no se logró acreditar por la sociedad enajenadora la inexistencia y/o superación de las deficiencias constructivas calificadas como **GRAVE** en el **área privada** del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

4. Descargos y Alegatos

Como se viene señalando, la sociedad enajenadora **no presentó Descargos ni alegatos, ni allegó documento** alguno mediante el cual rindiera explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda y por tanto de las deficiencias constructivas objeto de la queja y evidenciadas en la visita técnica que dio origen al Informe de Verificación de Hechos obrante en el expediente.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyos hallazgos fueron verificados en el Informe de Verificación de Hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

De conformidad con el Informe de verificación de hechos No. **24-381B del 20 de septiembre de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hallazgos **“1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES”, “2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE”, “3, HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS”, “4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION”, “5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO”,** constituye deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, que afecta el uso y habitabilidad del inmueble, además no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afecta el uso y habitabilidad del inmueble, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que con el hallazgo **“1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES”, “2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE”, “3, HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS”, “4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION”, “5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO”,** se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

- **DECRETO DISTRITAL 653 DE 2025**

“Artículo 112. Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente título, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:

(...)

Deficiencia constructiva: *Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

(...)

Desmejoramiento de especificaciones: *Es la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa*

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

una desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y modelos de contratos.

(...)

Afectaciones graves: *Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:*

1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES:

A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos: LEY 66 DE 1968:

ARTÍCULO 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona o3 dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los LO términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

Ley 675 de 2001:

ART: 80.-Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003). Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.

b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

*Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas se clasifica con **AFECCION GRAVE.***

2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE:

A este respecto el Código de la Construcción de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995) dispone: CÓDIGO DE LA CONSTRUCCIÓN.

CAPÍTULO D.3-INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Sección D.3.1 GENERAL ARTÍCULO D.3.1.1. Propósito y alcance. El propósito de este capítulo es fijar las normas mínimas de saneamiento, seguridad y calidad de las instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones que se construyan, modifiquen o remodelen en el área del Distrito Especial de Bogotá.

PARÁGRAFO D.3.1.2.3. Los recorridos de instalaciones hidráulicas verticales comunes deben hacerse por zonas comunes de la edificación, de modo que la inspección de dichas instalaciones no dependa del acceso a espacios particulares.

PARÁGRAFO D.3.1.2.4. Los cruces de tuberías con estructuras deben efectuarse en forma tal que se cumpla con las disposiciones de la sección C6.3 del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistente Decreto 1400 de 1984.

Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS

ARTÍCULO D.3.3.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras.

PARÁGRAFO D.3.3.1.1. Toda habitación debe poseer un sistema para la evacuación de aguas negras y provisiones para la adecuada conducción y disposición de aguas lluvias.

PARÁGRAFO D.3.3.1.2. Todos los aparatos de plomería, accesorios, artefactos y drenajes usados para recibir o descargar aguas negras, o usadas deben conectarse al sistema de drenaje de la edificación, de acuerdo con los requerimientos de este capítulo.

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

PARAGRAFO D.3.3.1.6. Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de manera que permitan un rápido escurrimiento de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones, no permitan el

vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la polución del agua. PARAGRAFO D.3.3.3.3. Toda tubería que vaya incrustada en placa debe tener uniones totalmente herméticas.

ARTÍCULO D.3.3.5. Sistema de ventilación. Los sistemas de desagüe de las aguas negras deben ventilarse, mediante un sistema que cumpla con los requisitos siguientes:

PARAGRAFO D.3.3.5.2. El sistema de desagüe debe ventilarse adecuadamente con el fin de mantener la presión atmosférica en todo momento y proteger el sello de agua de los aparatos sanitarios.

PARAGRAFO D.3.3.6.5. Las tuberías que puedan estar sujetas a vibraciones deben protegerse mediante una capa de felpa o material similar en los puntos de soporte

PARAGRAFO D.3.3.6.8. Las tuberías de desagües que vayan colgantes en sótanos, cielo rasos y por ductos deben ir soportadas por abrazaderas metálicas. El espaciamiento máximo de éstas se muestra en la tabla D.3-12

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de usa y habitabilidad de las áreas privadas se clasifica como
AFECTACION GRAVE

3. HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS:**4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACIÓN:**

Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:

PROPOSITO Y ALCANCE**Sección A.1.1. PROPOSITO**

ARTÍCULO A. 1.1.1 El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**Sección B.5.1 GENERAL**

ARTÍCULO 8.5.1.1. Los de este capítulo establecen las normas recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. ARTICULO 8.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas. Sección

B.4.2.1 GENERAL Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobre techos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.

PARAGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación. De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003:

TITULO II PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8° EN LAS CONSTRUCCIONES 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta,

TITULO IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LAPROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130)

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO:

Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARAGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable

en todas las condiciones.

PARAGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

PARAGRAFO B.1.5.1.3. Debe diseñarse para que proporcione garantías de aseo y facilidad de mantenimiento evitando recodos y esquinas inaccesibles por las herramientas de limpieza. PARAGRAFO B.1.5.1.4. Los sumideros de los ductos de conducción de aguas lluvias deberán

proveerse de rejillas que soporten cargas de hasta 300 kg/m² y que sean fácilmente desmontables por el personal de mantenimiento. PARAGRAFO B.1.5.1.5. No podrán constituir estos sumideros, obstáculos para el paso de peatones, debiendo sus rejillas formar, con el piso adyacente, una superficie continua.

PARAGRAFO 8.1.5.1.6. Las escaleras o rampas implicadas en estas zonas duras exteriores deberán cumplir con los requisitos mínimos que al respecto determinen las normas contenidas en los artículos

8.3.83 y 8.3.8.6 de este Código Sección D.3.4 DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS

ARTÍCULO D.3.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir las edificaciones del Distrito Capital de Santafé de Bogotá, en lo referente a sistemas de desagüe de aguas fluvias PARAGRAFO D.3.4.1.1. Las edificaciones

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

deben localizarse en terrenos que permitan el drenaje por gravedad de las aguas lluvias **ARTÍCULO D.3.4.2. Prohibiciones.** *Deben aplicarse las prohibiciones siguientes para los sistemas de drenaje de aguas lluvias.*

PARAGRAFO D.3.4.2.1. Aun cuando el sistema de desagüe del sector sea combinado, no se permite usar un sistema combinado de evacuación de aguas negras y aguas lluvias. PARAGRAFO D.3.4.2.2. Las aguas lluvias no deben dejarse caer directamente de la cubierta o por medio de gárgolas desde alturas mayores de 3.50 metros De igual forma al Código de la Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003: TITULO IT PARA LA SEGURIDAD CAPITULO B EN LAS CONSTRUCCIONES 12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta, TITULO IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES CAPITULO 3 LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LAPROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130) ARTICULO 114- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones"

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración a que no existe prueba suficiente que lleve a convencimiento y certeza de que los hallazgos fueron subsanados en su totalidad por la sociedad enajenadora, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza, imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 653 de 2025 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de los hallazgos **1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES**", **"2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE"**, **"3. HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS"**, **"4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION"**, **"5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO"**, calificados como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad común del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN** quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 112 del Decreto Distrital 653 de 2025. Estas tres (3) categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: *“Los **Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento**”* (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete (7) condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en **“1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES”, “2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE”, “3. HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS”, “4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION”, “5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO”,** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **24-381B del 20 de septiembre de 2024** situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados, al verse afectada la habitabilidad y uso adecuado del inmueble.

B. Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente investigación la sociedad enajenadora, **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

C. Reincidencia en la comisión de la infracción: Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no se evidencia que la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, se le haya sancionado por conductas iguales a la que es objeto de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

D. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

E. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

F. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes. Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, conlleva a la vulneración concreta de obligaciones, y/o prohibiciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que acarrear la observancia de tales aspectos.

G. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa no se evidencia que se hubiere emitido orden impartida por autoridad alguna, razón por la cual este criterio no resulta aplicable al caso concreto y no será aplicado a la hora de graduar la sanción.

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

H. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: No se evidenció en el curso de esta investigación que la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8**, presentara escritos en donde reconociera o aceptara la infracción, por ende, no existe reconocimiento ni aceptación expresa de la comisión de la infracción por parte del investigado, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

7. Indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre DIEZ MIL (\$10.000) y QUINIENTOS MIL (\$500.000) pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat².

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

*Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. **En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.***

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. **Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.**” (Negrillas y subrayas fuera de texto).*

² el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013)

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 152,27}{(IPC-I) 0,69} = \$ 110.340.580$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Ley 2610 de 1979, que es igual a “1”) y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: <http://www.dane.gov.co/>.

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS (\$ 2.202.812) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a CIENTO DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS (\$110.340.580) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el “*cumplimiento de la legalidad*”, la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el “*reproche recae sobre la mera conducta*”, o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma³; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa, al no haberse acogido el investigado a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción así:

Multa por valor de **SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$77.400) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIECISIETE MILLONES OCHENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$17.080.722) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S, identificada con NIT 901.233.389-8.**

³ Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P, Gil Botero, Enrique.

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

$$\begin{array}{r} \text{(IPC-F) 152,27} \\ \text{VP= (VH) \$77.400 -----} = \$ 17.080.722 \\ \text{(IPC-I) 0,69} \end{array}$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo **“1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES”, “2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE”, “3. HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS”, “4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION”, “5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO”**, evidenciados en el apartamento 1202 torre 1 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, que constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **24-381B del 20 de septiembre de 2024**; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S**, identificada con NIT 901.233.389-8, y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S**. (o quien haga sus veces), multa por valor de **SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$77.400) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIECISIETE MILLONES OCHENTA MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$17.080.722) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S**, identificada con NIT 901.233.389-8, y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S**. (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) meses** (calendario) siguientes a la ejecutoria del

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos "**1. FALTA DE INSTALACION DE MEDIDORES**", "**2. MAL OLOR AL INGRESAR AL INMUEBLE**", "**3. HUMEDAD EN LA COCINA Y DEBAJO DEL LAVAPLATOS**", "**4. HUMEDAD EN EL BAÑO-HUMEDAD EN LA HABITACION**", "**5. NO ENTREGA DEL BALCON TERMINADO**", evidenciados en la zona privada del apartamento 206 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **24-381B del 20 de septiembre de 2024**. Lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S**, identificada con NIT 901.233.389-8, y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S**. (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre \$10.000 a \$500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada el día hábil siguiente a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato de Conceptos Varios" al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que deberá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente, o por medios electrónicos en el siguiente Enlace: <https://pagosweb.shd.gov.co/notributarios/consulta>, o en la página de Secretaría Distrital de Hacienda, "Pagos Bogotá" opción 'Otros pagos'. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitario.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde el día siguiente a la fecha en que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto

RESOLUCIÓN No. 68 DEL 11 DE FEBRERO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

289 de 2021 artículo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S**, identificada con NIT 901.233.389-8, y representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S.** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico gerardo_merchan29@yahoo.es, autorizado de acuerdo a la consulta en el RUES del 4 de febrero de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la propietaria del apartamento 206 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección **calle 74 A # 65-30 apartamento 206** o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante este Despacho y el de Apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DECIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

Dada en Bogotá, a los once (11) días del mes de febrero de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**

Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon Fredy Gómez Trujillo- Abogado Contratista-DICV

Revisó: Luz Inés Sandoval E- Abogada Contratista-DICV

