



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONSABLE DEL H.P.
2-2026-40981
Fecha: 2026-06-12 11:56:02
Folios: 13
Anexo: AVISO RESOLUCIÓN 346 DEL 15-4-2026
EXPEDIENTE 1-2024-15652-1
Destino: EDIFICIO CROWN
Tipo: OFICIO SALIDA
Dirigido: DIR. INVESTIGACIONES

Bogotá D.C.

Señor(a):

Administrador, Representante Legal y/o quien haga sus veces
Proyecto de vivienda EDIFICIO CROWN
Calle 74 A # 65 - 30 / Oficina de Administración
Bogotá D.C.

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de acto administrativo: Resolución No. 346 del 15 de abril de 2026
Expediente No: 1-2024-15652-1

Respetado(a) Señor(a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra de la **RESOLUCIÓN No. 346 del 15 de abril de 2026** proferida por la Dirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se informa al notificado que, contra el 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, por escrito 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.

El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Al notificado se le hace entrega de una (1) fotocopia gratuita del citado acto administrativo.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO
Subsecretario de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda

Elaboró: Tammy Rozenboim Matiz – Abogado Contratista TPM
Revisó: Diego Felipe López – Abogado Contratista
Anexo: 13 Folios

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co



Página 1 de 1

PG02-PL03 V2

Certificate No.
LAT - 1018

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL 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 parágrafo 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 MARTIN**, en calidad de agente oficiosa del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en el área común 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**, representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S** (o quien haga sus veces) actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2024-15652-1**.

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 **2021017**.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025, mediante comunicación con radicado No. **2-2025-24355 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 representante legal del proyecto de vivienda mediante radicado **2-2024-24358 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 desconoció el traslado de la queja mediante radicado No. **1-2024-25687 del 9 de julio de 2024**.

Mediante radicado No. **1-2024-28420 del 31 de julio de 2024** se aportó nuevo escrito como alcance de la queja inicial.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Entidad mediante radicados **2-2024-49480, 2-2024-49481**, todos, **del 13 de noviembre de**

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

2024, se comunicó a la sociedad enajenadora, y a la agente oficiosa del proyecto de vivienda respectivamente, que el día **13 de noviembre a las 08:45 am**, se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Llegado el día y la hora de la práctica de dicha visita, a la misma, asistieron **NILSA OLIVIA CALDERON MARTIN**, en calidad de agente oficiosa proyecto de vivienda, y por parte de la sociedad enajenadora, no se presentó representante alguno, como consta en la respectiva acta de visita.

Producto de ella, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **25-023 del 29 de enero de 2025**, el cual concluyó lo siguiente:

"(...) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Zonas comunes esenciales, julio 2021.

"1. CONTADORES DE AGUA, LUZ Y GAS"

Se indica en la queja: "A la fecha, el edificio no cuenta con medidores independientes de servicios públicos por apartamento (Agua, Luz y Gas), por lo anterior el cobro de dichos servicios lo realiza la Constructora Grupo Empresarial Construcciones de Occidente SAS, en cabeza de Camilo Merchán Bastidas y Diana Merchán Bastidas, quienes realizan los cobros de forma irregular, aclarando que llega un recibo para todo el edificio, el cual dividen a su conveniencia, perjudicando a los residentes por los cobros excesivos."

Durante la visita técnica practicada, se pudo evidenciar que el edificio no cuenta con servicios o contadores independientes de luz y agua para los apartamentos, el único trámite que han podido realizar por su cuenta los propietarios es el del gas, sin embargo, de acuerdo con lo comentado por la quejosa, las instalaciones presentan inconvenientes en su red en las áreas privadas.

Para el servicio del agua, el enajenador dejó instalada una motobomba que garantiza el flujo del agua en todo el edificio. Los cobros de luz y agua los hace el enajenador por su cuenta, generando gastos excesivos en los propietarios de los apartamentos al ser este un cobro por provisional de obra.

Frente a esto, la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

Ley 66 de 1968:

Artículo 10. *La obligación de ejecutar las obras de urbanismo 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 dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3° de esta Ley o*

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

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

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE."

"2. NO COINCIDENCIA CON PLANOS PRIMER PISO"

Se indica en la queja: "Dentro de lo establecido en la licencia de construcción se contempló la construcción de 2 parqueaderos privados y un parqueadero de visitantes y las respectivas circulaciones, tres depósitos comunes y un depósito privado, igualmente un parqueadero para bicicletas, también se indica que del segundo al quinto piso serían de vivienda, la constructora de forma arbitraria construyó aparta estudios en el primer piso".

Durante la visita técnica practicada, se evidenció que el enajenador no construyó lo señalado en la radicación de documentos realizado ante la Secretaría Distrital del Hábitat, la cual contaba con lo señalado por la quejosa, en cambio, sí construyó 5 aparta estudios y de acuerdo con la quejosa, el enajenador se está lucrando de su utilización, ya que estos apartamentos están en arriendo a su nombre.

Frente a esto la Ley 400 del 19 de agosto 1997 – Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes, determina:

ARTICULO 7º. - Sujeción de la construcción a los planos. - Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

ARTICULO 11°.- Métodos alternos de construcción. - Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.

ARTICULO 15°.- Obligatoriedad. - El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III.

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación, se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

“3. ESCALERAS DE ACCESO”

Se indica en la queja: “Escaleras sin terminar, techo escaleras sin terminar, piso escaleras sin terminar”.

Durante la visita técnica practicada, se evidenció que el enajenador no construyó las barandas laterales en los sectores de escalera, al igual que estas escaleras no presentan algún tipo de acabado o terminado ni señalización. Se revisa la radicación de documentos efectuada ante la Secretaría Distrital del Hábitat en la cual el enajenador señala en las especificaciones técnicas que las escaleras del punto fijo serán entregadas en concreto reforzado con acabado fino en concreto.

Frente a esto la NSR-10 – REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE, determina:

K.3.2.4 — SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN — Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere.

K.3.2.4.1 — Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación puedan encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro.

K.3.2.4.2 — Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen los riesgos de NSR-10 – Capítulo K.3 – Requisitos para zonas comunes K-15 confusión y el peligro resultante para las personas que busquen escapar del fuego o de otra emergencia, así como para evitar que se llegue a espacios que no conduzcan a una salida.

K.3.8.3.6 - Pasamanos - Los pasamanos deben cumplir los requisitos de la NTC 4145 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos.

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

Ante esto la NTC 4145 en su numeral 3.3., establece:

PASAMANOS. Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados que cumplan la NTC 4201, continuas en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales mayores de 30 cm al comienzo y al final de aquellas".

Adicionalmente, se debe tener en cuenta lo que indica el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

Título II - Para la Seguridad **Capítulo 8º. 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;

Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores

Capítulo 3º. 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.

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

"4. VACÍO PUNTO CENTRAL DE VENTILACIÓN"

Se indica en la queja: "Patio vacío sin terminados".

Durante la visita técnica practicada, se evidencia que el enajenador no terminó los acabados del vacío central que da ventilación al edificio. Así mismo, en la parte superior del mismo a nivel de la terraza transitable se encuentra cubierto con tablas, las cuales no evitan la filtración de agua al interior del edificio que se presenta en los momentos de lluvia en la ciudad.

Frente a esto, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá

CAPÍTULO B.5, determina:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE
Sección B.5.1 GENERAL

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

ARTÍCULO B.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.*

Adicionalmente, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, señala:

Sección B.10.3 ACABADOS

En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes.

PARÁGRAFO B.10.3.1.1. General. *En este párrafo se especifican los requisitos generales para los pañetes de mortero a base de cemento portland y productos similares, tales como yeso, barro o arcilla.*

B.10.3.1.1.1. *A menos que se especifiquen usos especiales u otros revestimientos, debe pañetarse tanto el interior como el exterior de los muros que vayan a construirse, modificarse o repararse en una edificación.*

B.10.3.1.1.2. *El espesor del pañete debe ser el necesario para cumplir con los espesores de los muros y las dimensiones de los espacios indicados en los planos.*

B.10.3.1.1.3. *Los pañetes deben tener espesores mínimos de 1/2 cm, excepto cuando se aplique sobre malla metálica, en cuyo caso debe tener por lo menos 1 cm de espesor.*

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

"5. ACABADOS ZONA COMÚN – PASILLOS"

Se indica en la queja: "Techo escalera sin terminar, paredes sin terminados, techo zona común sin terminar, piso zona común sin terminar, techo zona común sin drywall".

Durante la visita técnica practicada, se evidencia que el enajenador no entregó las zonas comunes con algún tipo de acabado o terminado, así mismo, durante el recorrido por todos los pisos del edificio se encuentran tuberías a la vista con o sin cables.

Se revisa la radicación de documentos efectuada ante la Secretaría Distrital del Hábitat en la cual el enajenador señala en las especificaciones técnicas que, muros pañetados en la totalidad del edificio.

Frente a esto, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, determina:

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

Sección B.10.3 ACABADOS

En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes.

PARÁGRAFO B.10.3.1.1. General. *En este párrafo se especifican los requisitos generales para los pañetes de mortero a base de cemento portland y productos similares, tales como yeso, barro o arcilla.*

B.10.3.1.1.1. *A menos que se especifiquen usos especiales u otros revestimientos, debe pañetarse tanto el interior como el exterior de los muros que vayan a construirse, modificarse o repararse en una edificación.*

B.10.3.1.1.2. *El espesor del pañete debe ser el necesario para cumplir con los espesores de los muros y las dimensiones de los espacios indicados en los planos.*

B.10.3.1.1.3. *Los pañetes deben tener espesores mínimos de 1/2 cm, excepto cuando se aplique sobre malla metálica, en cuyo caso debe tener por lo menos 1 cm de espesor.*

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

"6. ACCESO A TERRAZA BBQ"

Se indica en la queja: "La edificación no cuenta con la escalera para acceder a la Terraza BBQ".

Durante la visita técnica practicada, se pudo evidenciar que por medio de la escalera construida se llega solamente hasta al piso quinto, para llegar a la cubierta transitable el enajenador dejó a un costado del edificio una escalera metálica, la cual no se encuentra siquiera anclada a la estructura.

Frente a esto la Ley 400 del 19 de agosto 1997 – Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes, determina:

ARTICULO 7°.- Sujeción de la construcción a los planos.- *Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

ARTICULO 11°.- Métodos alternos de construcción.- *Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.*

ARTICULO 15°.- Obligatoriedad.- *El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III.*

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

Adicionalmente, el Decreto 1538 de 2005 - “Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997”, determina:

ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7 del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública.*

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

“7. TERRAZA TRANSITABLE SIN TERMINAR”

“8. ANTEPECHOS EN TERRAZA NO EXISTEN”

Se indica en la queja: “La terraza que dentro de la licencia se establece como zonas recreativas, con 101.61 m², área y zona que a la fecha no ha sido entregada ya que la edificación no cuenta con la escalera para acceder”.

Durante la visita técnica practicada se pudo evidenciar que el último piso, el cual, en planos radicados ante la Secretaría Distrital del Hábitat señala como cubierta transitable, áreas recreativas y zona de mantenimiento, no está totalmente terminada o construida.

En toda el área de esta cubierta se encuentra material sobrante de la construcción y no se cuenta con antepechos o barandas en su zona perimetral, solamente en algunos sectores se dejó una sola hilada de mampostería.

No se dejó instalado algún tipo de impermeabilización que garantice una adecuada manejo de aguas hacía las zonas comunes y privadas del edificio, que de acuerdo con lo radicado señala impermeabilización con manto asfáltico.

Frente a esto la Ley 400 del 19 de agosto 1997 – Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes, determina:

ARTICULO 7°.- Sujeción de la construcción a los planos.- *Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

ARTICULO 11°.- Métodos alternos de construcción.- *Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor,*

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.

ARTÍCULO 15°.- Obligatoriedad.- El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III.

Adicionalmente, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá CAPÍTULO B.5, determina:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.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.10.4 ANTEPECHOS

En esta sección se especifican los requisitos mínimos que deben cumplir los antepechos.

ARTÍCULO B.10.4.1. Todo antepecho que se coloque debe resistir una fuerza mínima de 75 kg/m aplicada en cualquier punto de su trayecto y en cualquier dirección.

ARTÍCULO B.10.4.2. Se prohíbe la construcción de antepechos o barandas con vidrios u otro material quebradizo como único componente.

ARTÍCULO B.10.4.3. Se deben colocar antepechos o medios similares de protección en todos los sitios donde un nivel de piso se localice a más de 1 m sobre el nivel del piso adyacente.

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

"9. FACHADAS LATERALES SIN IMPERMEABILIZACIÓN"

Se indica en la queja: "Paredes sin terminados y zona terraza que a la fecha no ha sido entregada".

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

Durante la visita técnica practicada revisan las fachadas laterales del edificio en los costados oriente y occidente, aunque están se encuentran pintadas, no cuentan con el material apto para garantizar que no se presenten filtraciones al interior del edificio en sus zonas comunes y privadas.

Frente a esto, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá
CAPÍTULO B.5, determina:

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

ARTÍCULO B.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.

Por lo anterior, para el hecho objeto de verificación se establece una DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE”.

A través de Auto No. **36 del 24 de febrero de 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**, de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No. **25-023 del 29 de enero de 2025**, producto de la visita técnica realizada el día **13 de noviembre de 2024**, al proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **36 del 24 de febrero de 2025** fue notificada la investigada a través de aviso como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 180340** de la empresa de correspondencia **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72.**, el **23 de mayo de 2025**.

Mediante comunicación electrónica de fecha 14 de mayo de 2025, la agente oficiosa fue comunicada electrónicamente, como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 176856** de la empresa de correspondencia **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.– 4.72**.

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **36 del 24 de febrero de 2025** fue comunicado al **ADMINISTRADOR** del proyecto de vivienda, mediante

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

radicado No. **2-2025-10046**, el cual fue recibido como consta dentro del mismo el día 4 de marzo de 2025.

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 36 del 24 de febrero de 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 2568 del 15 de diciembre de 2025**, ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S.**, identificada con NIT **901.233.389-8**, para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la investigada y a la agente oficiosa, a través de correo electrónico de fecha **22 de diciembre de 2025 respectivamente**, según **ID MENSAJE 269217 y 269214** de la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72**.

Mediante radicado No. **2-2025-90045** del 22 de diciembre el al administrador y/o representante legal y/o apoderado del proyecto de vivienda, fue comunicado del auto **2568 del 15 de diciembre de 2025**.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2568 del 15 de diciembre de 2025**, la sociedad enajenadora **NO** presentó sus alegatos de conclusión.

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su Resolución, está 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 7° 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

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

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, quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**.

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."

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

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.

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. **25-023 del 29 de enero de 2025**, se determinó que los hallazgos: **"1. CONTADORES DE AGUA, LUZ Y GAS"**, **"2. NO COINCIDENCIA CON PLANOS PRIMER PISO"**, **"3. ESCALERAS DE ACCESO"**, **"4. VACÍO PUNTO CENTRAL DE VENTILACIÓN"**, **"5. ACABADOS ZONA COMÚN – PASILLOS"**, **"6. ACCESO A TERRAZA BBQ"**, **"7. TERRAZA TRANSITABLE SIN TERMINAR"**, **"8. ANTEPECHOS EN TERRAZA NO EXISTEN"** y **"9. FACHADAS LATERALES SIN IMPERMEABILIZACIÓN"**, constituyen deficiencias constructivas **GRAVES** 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. 25-023 del 29 de enero de 2025** que permitan acreditar la inexistencia y/o subsanación de los hechos investigados.

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

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. 25-023 del 29 de enero de 2025**, 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 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 común** 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

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

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.

De conformidad con el Informe de verificación de hechos No. **25-023 del 29 de enero de 2025** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hallazgos: **"1. CONTADORES DE AGUA, LUZ Y GAS"**, **"2. NO COINCIDENCIA CON PLANOS PRIMER PISO"**, **"3. ESCALERAS DE ACCESO"**, **"4. VACÍO PUNTO CENTRAL DE VENTILACIÓN"**, **"5. ACABADOS ZONA COMÚN – PASILLOS"**, **"6. ACCESO A TERRAZA BBQ"**, **"7. TERRAZA TRANSITABLE SIN TERMINAR"**, **"8. ANTEPECHOS EN TERRAZA NO EXISTEN"** y **"9. FACHADAS LATERALES SIN IMPERMEABILIZACIÓN"**, constituyen 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 deficiencias constructivas 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 los hallazgos: **"1. CONTADORES DE AGUA, LUZ Y GAS"**, **"2. NO COINCIDENCIA CON PLANOS PRIMER PISO"**, **"3. ESCALERAS DE ACCESO"**, **"4. VACÍO PUNTO CENTRAL DE VENTILACIÓN"**, **"5. ACABADOS ZONA COMÚN – PASILLOS"**, **"6. ACCESO A TERRAZA BBQ"**, **"7.**

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

TERRAZA TRANSITABLE SIN TERMINAR", **"8. ANTEPECHOS EN TERRAZA NO EXISTEN"** y **"9. FACHADAS LATERALES SIN IMPERMEABILIZACIÓN"**, 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 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. "Las zonas comunes no esenciales del conjunto ubicadas en la terraza, aún no han sido entregadas"

Por lo cual la ley 675 del 2001, al respecto dispone:

ART. 24. *-Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus*

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. PAR. 1º- Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. PAR. 2º- Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

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. CONTADORES DE AGUA, LUZ Y GAS"**, **"2. NO COINCIDENCIA CON PLANOS PRIMER PISO"**, **"3. ESCALERAS DE ACCESO"**, **"4. VACÍO PUNTO CENTRAL DE VENTILACIÓN"**, **"5. ACABADOS ZONA COMÚN – PASILLOS"**, **"6. ACCESO A TERRAZA BBQ"**, **"7. TERRAZA TRANSITABLE SIN TERMINAR"**, **"8. ANTEPECHOS EN TERRAZA NO EXISTEN"** y **"9. FACHADAS LATERALES SIN IMPERMEABILIZACIÓN"**, calificadas 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.

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.

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

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 hallazgos consistentes en: **“1. CONTADORES DE AGUA, LUZ Y GAS”, “2. NO COINCIDENCIA CON PLANOS PRIMER PISO”, “3. ESCALERAS DE ACCESO”, “4. VACÍO PUNTO CENTRAL DE VENTILACIÓN”, “5. ACABADOS ZONA COMÚN – PASILLOS”, “6. ACCESO A TERRAZA BBQ”, “7. TERRAZA TRANSITABLE SIN TERMINAR”, “8. ANTEPECHOS EN TERRAZA NO EXISTEN” y “9. FACHADAS LATERALES SIN IMPERMEABILIZACIÓN”,** constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **25-023 del 29 de enero de 2025** situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a 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.

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

C. Reincidencia en la comisión de la infracción: Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no se evidencia que la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIALCONSTRUCCIONES 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 EMPRESARIALCONSTRUCCIONES 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 EMPRESARIALCONSTRUCCIONES 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 EMPRESARIALCONSTRUCCIONES 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 acarrearán 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.

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 EMPRESARIALCONSTRUCCIONES 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

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

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 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 Hábitat¹.

¹ 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. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

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, que 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.**" (Negritas y subrayas fuera de texto).*

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 155,73}{(IPC-I) 0,69} = \$ 112.847.826$$

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

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

entrada en vigencia el Decreto 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 CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$ 2.256.957) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a CIENTO DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$112.847.826) 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 norma²; 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 **CIENTO NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$109.800) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$24.781.383) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CONSTRUCCIONES DE OCCIDENTE S.A.S.**, identificada con NIT 901.233.389-8.

$$\text{VP} = (\text{VH}) \$109.800 \frac{(\text{IPC-F}) 155,73}{(\text{IPC-I}) 0,69} = \$ 24.781.383$$

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 los hallazgos **“1. CONTADORES DE AGUA, LUZ Y GAS”, “2. NO COINCIDENCIA CON PLANOS PRIMER PISO”, “3. ESCALERAS DE ACCESO”, “4. VACÍO PUNTO CENTRAL DE VENTILACIÓN”**,

² Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P. Gil Botero, Enrique.

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

"5. ACABADOS ZONA COMÚN – PASILLOS", "6. ACCESO A TERRAZA BBQ", "7. TERRAZA TRANSITABLE SIN TERMINAR", "8. ANTEPECHOS EN TERRAZA NO EXISTEN" y "9. FACHADAS LATERALES SIN IMPERMEABILIZACIÓN", evidenciados en el 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. **25-023 del 29 de enero de 2025**; 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 EMPRESARIALCONSTRUCCIONES DEOCCIDENTE S.A.S.**, identificada con NIT **901.233.389-8** representada legalmente por **MERCHANT CROWN S.A.S** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$109.800) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$24.781.383) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIALCONSTRUCCIONES DEOCCIDENTE S.A.S.**, identificada con NIT **901.233.389-8** 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 presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos **"1. CONTADORES DE AGUA, LUZ Y GAS", "2. NO COINCIDENCIA CON PLANOS PRIMER PISO", "3. ESCALERAS DE ACCESO", "4. VACÍO PUNTO CENTRAL DE VENTILACIÓN", "5. ACABADOS ZONA COMÚN – PASILLOS", "6. ACCESO A TERRAZA BBQ", "7. TERRAZA TRANSITABLE SIN TERMINAR", "8. ANTEPECHOS EN TERRAZA NO EXISTEN" y "9. FACHADAS LATERALES SIN IMPERMEABILIZACIÓN",** evidenciado en la zona común del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva y

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

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. **25-023 del 29 de enero de 2025**. 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 enajenadora **GRUPO EMPRESARIALCONSTRUCCIONES DEOCCIDENTE S.A.S.**, identificada con NIT **901.233.389-8**, 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 a partir de 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 la ejecutoria hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 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 EMPRESARIALCONSTRUCCIONES DEOCCIDENTE S.A.S.**, identificada con NIT **901.233.389-8** y/o de su Apoderado, mediante citación para notificación

RESOLUCIÓN No. 346 DEL 15 DE ABRIL DE 2026

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

personal al correo electrónico gerardo_merchan29@yahoo.es , 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 agente oficiosa, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico nilsacm15@gmail.com o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

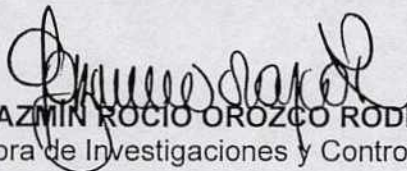
ARTÍCULO NOVENO: Notificar el contenido de la presente Resolución al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO CROWN**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección **calle 74 A No. 65-30 oficina administración** o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

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

Dada en Bogotá, a los quince (15) días del mes de abril de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda