



BOGOTÁ

Señor (a)
Liquidador (o quien haga sus veces)
BELGRANO CONSTRUCCIONES S A S EN LIQUIDACION
CR 47 A NO. 96 41 OF 608
Bogotá

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION 524 del 25 de mayo de 2023**
Expediente No. **1-2021-47475-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del acto **RESOLUCION No 524 del 25 de mayo de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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.

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 podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 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 envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

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

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Luz Stella Guasaquillo - Contratista SICV *Stella*
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV *Diego*
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado - SIVCV
Anexo: 6 folios

“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

**LA SUBDIRECTORA 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, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección 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 por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **MARIO ANDRES ROJAS BERNAL**, en calidad de propietaria del apartamento 2101 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CALLE 170 # 56 - 45, de esta ciudad, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las áreas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.844.747-1**, representada legalmente por el Liquidador **RICARDO MAURICIO CARO RODRÍGUEZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-47475 del 17 de noviembre de 2021, Queja No. 1-2021-47475-1 (folio 1-3).

Que 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 **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.844.747-1**, es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y cuenta con registro de enajenación 2016197 (cancelado).

Que no obstante lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2022-236 del 7 de enero de 2021 (folio 6) se corrió traslado de la queja al enajenador **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.844.747-1**, para que un término de 10 días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados de la queja e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, de tal traslado se le comunicó al Administrador(a) y al Propietario del apartamento 2101 del **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL** y a mediante oficio de radicado No. 2-2022-235 y No. 2-2022-237 del 7 de enero de 2021 (folio 5 y 7).

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se programó la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2022-11840, 2-2022-11841 y No. 2-2022-11842 del 3 de marzo de 2022 (folio 8-10), a la Administradora de la copropiedad, al quejoso y a la sociedad enajenadora; dicha visita se agendó para el día 15 de marzo de 2022, a las 9:30 A.M.

Continuación de la Resolución “*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor **MARIO ANDRES ROJAS BERNAL** en calidad de propietario del apartamento 2101 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y la señora **SUSAN LILIANA RODRIGUEZ MURCIA** en representación de la sociedad enajenadora, como se evidenció en acta de visita técnica visible a folio 11-13.

Que de la visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 22-207 del 18 de abril de 2022 (folio 14-16), en el cual se concluyó:

“(…)

HALLAZGOS

Se realizó visita de verificación de hechos al apartamento 21-01 del edificio Belgrano, encontrando en sitio los siguientes hallazgos:

1. “Humedades y filtraciones en cubierta de parqueadero N° 1 sótano 1”

Con base en la observación y características del hecho, se pudo constatar que esta afectación en el área del parqueadero privado N° 1 del sótano 1 correspondientes al apartamento 21-01 se dio por filtraciones a través de la placa de cubierta que hace parte de las áreas comunes exteriores de primer piso del conjunto. Dichas filtraciones han sido atendidas por el enajenador con reparaciones puntuales, humedades que se volvieron a presentar. En el momento de la visita se pudo observar que se están realizando obras de reparación e impermeabilización en el piso del parque infantil que a su vez hace parte de la cubierta de los parqueaderos del sótano.

Lo anterior, incumple lo dispuesto en el Código de la Construcción, el cual establece:

“PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE; Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. *Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*

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.*

ARTÍCULO B.5.3.3. *Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de*

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: (...)

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida."

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas. (...)

ARTÍCULO B.5.4.8. Tratamiento de elementos singulares.

En este artículo se especifican los requisitos que deben cumplir los terminados de elementos singulares.

PARÁGRAFO B.5.4.8.1. Encuentro de pendiente. En estas zonas debe reforzarse la membrana aumentando la composición de ésta, con el número de capas necesario para conseguir un peso mínimo adicional de 1/3 del asignado a la membrana tipo. Los traslados deben hacerse en forma tal que se facilite la evacuación de agua. (...)

PARÁGRAFO B.5.4.8.5. Desagües. Las canalizaciones de los desagües deben tratarse como los encuentros de pendiente. En las uniones con las bajantes, las dos primeras capas de la membrana deben penetrar en el orificio del desagüe antes de fijar definitivamente el embudo, acometiendo el resto de la membrana a esta pieza, una vez recibida.

*Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble y se califica como una **Afectación grave**.*

2. "Humedades en habitación principal y baño auxiliar"

Se evidencia en el apartamento ubicado en el piso 21, rastros de humedades por filtraciones a través de los ductos de telefonía e interruptor eléctrico, ubicados en el muro de fachada del costado oriental del edificio; adicionalmente se presentan rastros de humedades por filtraciones ubicadas entre muro y cielo raso del baño auxiliar al costado norte.

Lo anterior, incumple lo dispuesto en el Código de la Construcción, el cual establece:

"PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

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

Continuación de la Resolución “*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

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.

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: (...)

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.”

*Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble y se califica como una **Afectación grave** (...).”*

(...).”

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6 del citado Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrando mérito para ello, ordenó mediante el Auto No. 2509 del 3 de agosto de 2022 (folio 17-20), abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.844.747-1**, representada legalmente por el Liquidador **RICARDO MAURICIO CARO RODRÍGUEZ** (o quien haga sus veces), acto administrativo que se envió citación de notificación personal al investigado mediante radicado No. 2-2022-50765 del 19 de agosto de 2022 (folio 26).

Que el 25 de agosto de 2022 se notificó personalmente del auto de apertura el señor **CARLOS ARNALDO CURREA SARMIENTO**, como autorizado de la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.844.747-1**, según consta en el acta a folio 25.

Que el referido acto administrativo fue comunicado al Propietario(a) del apartamento 2101 del proyecto **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante radicado No. 2-2022-50763 del 19 de agosto de 2022, el cual fue recibido el 23 de agosto de 2022, por medio del servicio de mensajería motorizado de la Entidad (folio 33).

Continuación de la Resolución *“cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Que en respuesta al auto de apertura y por medio del radicado No. 1-2022-38624 del 13 de septiembre 2022 (folio 34-37), el señor **RICARDO MAURICIO CARO RODRÍGUEZ** como Representante Legal de la sociedad enajenadora, rindió las explicaciones que consideró necesarias en ejercicio de su derecho de defensa, a fin de dar por superados los hechos de la investigación, aportando material probatorio de las actividades desarrolladas visto a folio 36-37, documental que se tendrá en cuenta en el análisis del despacho de la presente resolución.

En el escrito de descargo la enajenadora no solicitó práctica de pruebas ni la realización de audiencia de mediación, por tal razón no se llevó a cabo la misma.

Que mediante Auto No. 828 del 14 de abril de 2023 (folio 40-41), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el Artículo 12 del Decreto 572 de 2015, comunicado al enajenador y al propietario del apartamento 2101 del proyecto en cuestión con radicados No. 2-2023-34808 y No. 2-2023-34809 del 26 de abril 2023 (folio 42 y 44), recibidos el 2 de mayo de 2023 y el 28 de abril de 2023, respectivamente, por medio del servicio de mensajería 4/72 y a través de las guías No. YG295862026CO y YG295862030CO (folio 43 y 45), respectivamente.

Que por medio del radicado No. 1-2023-22221 del 16 de mayo de 2023 (folio 46-48), la señora **GLADYS EDITH APONTE GOMEZ** como Liquidadora Suplente de la sociedad enajenadora, presentó los respectivos alegatos de conclusión aportando manifestaciones de defensa tendientes a superar los hechos investigados con el fin que esta Subdirección termine la presente investigación administrativa y proceda con su archivo.

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, 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 cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12, 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 los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015.

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,

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

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 Decreto 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 esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: 900.844.747-1, representada legalmente por el Liquidador **RICARDO MAURICIO CARO RODRÍGUEZ** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, apartamento 2101.

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

Continuación de la Resolución *“cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

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, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, 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 el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que inició la presente investigación con ocasión de la queja presentada por por el señor **MARIO ANDRES ROJAS BERNAL**, en calidad de propietario del apartamento 2101 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, debido a que producto de la visita del 15 de marzo de 2022, se generó el Informe de Verificación de Hechos No. 22-207 del 18 de abril de 2022 (folio 14-16), donde determinó que los hechos referentes a: *“1. Humedades y filtraciones en cubierta de parqueadero No. 1 sótano 1”* y *“2. Humedades en habitación principal y baño auxiliar”*, constituían deficiencias constructivas calificadas como afectaciones GRAVES, por incumplimiento a la normatividad que regula tales asuntos, en los términos del artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

Pese a lo anterior, verificado el acervo probatorio y demás documentos obrantes en el expediente, este Despacho observó que mediante escritos con radicados No. 1-2022-38624 del 13 de septiembre 2022 (folio 34-37) y No. 1-2023-22221 del 16 de mayo de 2023 (folio 46-48), el representante de la sociedad enajenadora se manifestó respecto al Auto que abrió investigación administrativa, presentó alegatos de conclusión, y en ejercicio de su derecho de defensa aportó manifestaciones y documental material probatorio que da cuenta que los hallazgos evidenciados en el inmueble objeto de investigación, se encuentran subsanados por la enajenadora, por lo cual no resulta posible endilgar responsabilidad al enajenador, sino que por el contrario se establece que los hechos se entienden superados de manera definitiva.

Continuación de la Resolución “*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

En este sentido, a folio 36 obra formato: “*ACTIVIDADES REALIZADAS A SATISFACCIÓN*” de las intervenciones en el apartamento 2101, recibidas a satisfacción del representante del apartamento 2101 del proyecto **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, con fechas de ejecución 14 y 17 de mayo de 2022 y del 24 de junio del mismo año, sin observaciones de los interesados; con esto la sociedad investigada logró demostrar que los hechos fueron subsanados por la sociedad enajenadora, lo que permite concluir la superación de manera definitiva de los hallazgos: “*1. Humedades y filtraciones en cubierta de parqueadero No. 1 sótano 1*” y “*2. Humedades en habitación principal y baño auxiliar*”.

Que, además de sus escritos de defensa y del formato de las actividades realizadas, se evidencia certificado de contrato de obra y la ficha técnica de la enajenadora con un tercero para la ejecución de impermeabilización de las cubiertas, terrazas y placa sobre sótanos del proyecto en mención, esto visible a folios 36 respaldo-37.

Por lo anterior, partiendo del principio de la buena fe consagrado en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia teniendo en cuenta que en el expediente no reposa información o prueba que permita concluir que los hechos no fueron objeto de intervención, o que persisten en la actualidad, este Despacho procederá a cerrar y archivar la actuación administrativa 1-2021-47475-1 (folio 1-3).

Así las cosas, este Despacho considera que las intervenciones de la sociedad enajenadora respecto de los hechos, se encuentran superados, soportado con documental que acompaña los referidos escritos de defensa, que constituyen un elemento material probatorio suficiente para eximir de responsabilidad a la sociedad **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.844.747-1**, representada legalmente por el Liquidador **RICARDO MAURICIO CARO RODRÍGUEZ** (o quien haga sus veces), por los hechos denunciados que originaron la presente actuación administrativa, toda vez que al haberse eximido de responsabilidad a la sociedad enajenadora, los hallazgos que habían sido catalogados como deficiencias constructivas graves, desaparecen para esta investigación la presunta infracción normativa en que incurrió el enajenador en ejercicio de su actividad, razón por la cual no se puede endilgar responsabilidad a la sociedad.

Ante tal circunstancia, a esta Subdirección únicamente le corresponde reconocer las intervenciones y/o actividades realizadas por la sociedad enajenadora en el expediente, con las cuales se lograron la superación de los hechos, los cuales a la fecha no persisten ya que fueron superados.

4. Análisis de descargos y alegatos de conclusión.

Mediante escritos con radicados No. 1-2022-38624 del 13 de septiembre 2022 (folio 34-37) y No. 1-2023-22221 del 16 de mayo de 2023 (folio 46-48), el representante de la sociedad enajenadora rindió las explicaciones que estimó necesarias para ejercer su derecho de defensa con relación a los argumentos planteados en la parte motiva de la apertura No. 2509 del 3 de agosto de 2022 (folio 17-20) en los términos descritos en los antecedentes de este acto administrativo.

Continuación de la Resolución “*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

Ahora bien, ante las consideraciones expuestas en el numeral 3. *Análisis probatorio* de la presente Resolución, en el cual se determinó que la sociedad enajenadora realizó manifestaciones sobre la afectación con el fin de eximirse de responsabilidad sobre los hechos: “1. *Humedades y filtraciones en cubierta de parqueadero No. 1 sótano 1*” y “2. *Humedades en habitación principal y baño auxiliar*”, se da por resuelta de forma oportuna la controversia jurídica originada por los hechos denunciados con ocasión a las presuntas irregularidades existentes en el apartamento 2101 del proyecto objeto de investigación, argumentaciones válidas y suficientes para eximir de responsabilidad a la sociedad enajenadora por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad que desarrolla; en consecuencia, este Despacho estima que analizar los descargos y los alegatos propuestos por el enajenador para el caso concreto no resulta necesario para continuar con el trámite administrativo que se adelanta, pues los mismos serían propuestos con la intención de lograr el cierre definitivo de la investigación administrativa.

Acorde con lo anterior, esta Subdirección, en atención a que los hechos infractores de la norma se encuentran superados, cerrará la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: 900.844.747-1, representada legalmente por el Liquidador **RICARDO MAURICIO CARO RODRÍGUEZ** (o quien haga sus veces).

5. Fundamento Normativo de la decisión

De lo anterior se colige que los hechos materia de investigación fueron superados por la sociedad enajenadora, en observancia de lo establecido en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003, en armonía con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 1437 de 2011, que señalan:

- *Acuerdo Distrital 079 de 2003:*

“ARTÍCULO 23.- Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad 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.

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

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.

- *Ley 1437 de 2011*

Artículo 49. Contenido de la decisión. (...)

El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:

(...)

4. La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación."

Acorde con los argumentos planteados, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de vivienda, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación y el consecuente archivo de la actuación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.844.747-1**, representada legalmente por el Liquidador **RICARDO MAURICIO CARO RODRÍGUEZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-47475 del 17 de noviembre de 2021, Queja No. 1-2021-47475-1 (folio 1-3).

Así las cosas, teniendo en cuenta que desaparece para la Administración los hechos transgresores de las normas que rigen su competencia, habiéndose probado la imposibilidad de endilgar responsabilidad en contra de la sociedad investigada, en razón a que los hechos se encuentran superados, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación administrativa y su correspondiente archivo.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con Nit: **900.844.747-1**, representada legalmente por el Liquidador **RICARDO MAURICIO CARO RODRÍGUEZ** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archivar el expediente relacionado a la investigación administrativa adelantada mediante radicado No. 1-2021-47475 del 17 de noviembre de 2021, Queja No. 1-2021-47475-1 (folio 1-3).

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **BELGRANO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACION**, identificada con

RESOLUCIÓN No. 524 DEL 25 DE MAYO DE 2023

Pág. 11 de 11

Continuación de la Resolución "*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*"

Nit: 900.844.747-1, representada legalmente por el Liquidador **RICARDO MAURICIO CARO RODRÍGUEZ** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al Propietario(a) (o quien haga sus veces) del apartamento 2101 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

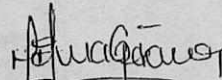
ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido de la presente Resolución al Administrador(a) (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO BELGRANO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO SEXTO: 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 por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Bogotá D.C., a los veinticinco (25) días del mes de mayo del dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Edna Y. Godoy Bernal. – Contratista SICV
Revisó: Karen Dayhan Ramirez Bernal – Profesional Especializado SICV
Aprobó: Iván Gil Isaza – Profesional Especializado SICV. *ICN*