



Bogotá D.C.

Señor(a)
EDIFICIO LAS AMERICAS
Administrador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces)
Carrera 71 No. 3 A – 70. Oficina de Administración
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN NO. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023**
Expediente No: **1-2020-04277-1**

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 administrativo **RESOLUCIÓN NO. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

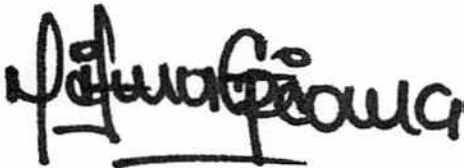
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se le informa al notificado que Contra la presente Resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Al notificado se envía anexo una (1) copia 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,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: *Diego Felipe López - Abogado Contratista SIVCV* *DFL*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero - Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: 9 Folios

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2020-04277-1

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

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes No 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo No 79 de 2003, el Acuerdo No 735 de 2019, el Decreto Reglamentario No 405 de 1994, Decretos Distritales No 121 de 2008 modificado por el Decreto Distrital No 578 de 2011; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *“Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones”*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que mediante el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007 que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

“i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependen de esta Subsecretaría”.

B. Hechos

1. La presente investigación inicia por queja instaurada el día 21 de febrero de 2020 ante la Secretaría Distrital del Hábitat por la señora DEISY ASTRID MORALES CORBA, en calidad de copropietaria del EDIFICIO LAS AMÉRICAS, ubicado en la Carrera 71 # 3 A - 70 de Bogotá, en razón a las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del mencionado proyecto, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-04277 del 21 de febrero de 2020.

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2020-04277-1

2. Reposa en el expediente, acta de la visita técnica realizada por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría, el día 13 de mayo de 2021, de la cual se elaboró Informe de Verificación de Hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021, en el que se indicó las presuntas deficiencias constructivas en algunos de los hechos así:

“FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Julio 2017 (...)

HALLAZGOS

1. Parqueaderos aprobados en licencia

Según lo informado por los propietarios que de acuerdo con lo expuesto en la licencia de construcción el edificio contaba con 2 parqueaderos construidos y al momento de la venta se vendieron 5 parqueaderos modificando otras áreas del proyecto inicial. Estas modificaciones se consideran como una deficiencia constructiva grave, por las modificaciones hechas sin contar con la debida legalización.

Estas modificaciones incumplen lo estipulado en la LEY 400 del 19 de agosto de 1997, Por la cual se adoptan nomas sobre Construcciones Sismo Resistentes.

TITULO III

DISEÑO Y CONSTRUCCION

CAPITULO 1. RESPONSABILIDADES (...)

REGISTRO FOTOGRAFICO

2. Compuertas de tanques de agua y equipos de bombeo

REGISTRO FOTOGRAFICO (...)

De acuerdo con la distribución realizada por el constructor, la ubicación de las compuertas del tanque de reserva de agua y de los equipos de bombeo, están en el espacio destinado al parqueadero # 05, lo cual genera afectaciones de salubridad y de mantenimiento de las compuertas y de los equipos, razón por lo cual se considera como una deficiencia constructiva grave.

La ubicación de las compuertas incumple lo estipulado en el código de construcción de Bogotá acuerdo 20 de 1995, en el PARÁGRAFO D.3.2.4.20. Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzados revestidos en su interior con pañete impermeabilizado integralmente, o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable. La boca

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso I-2020-04277-1

de inspección debe levantarse a una distancia mínima de 0.30 m medida sobre el nivel del piso y debe ubicarse dentro de un cuarto o caseta. Este sitio no debe utilizarse para tránsito obligado ni para almacenar basuras. En viviendas unifamiliares y bifamiliares puede omitirse la caseta.

3. *Cambio de cicletteros por depósitos*

En la información suministrada por los copropietarios el proyecto contaba con cicletteros los cuales fueron remplazados por depósitos los cuales fueron vendidos a los copropietarios, estos cambios según la información suministrada no fueron hechos en la licencia de construcción. REGISTRO FOTOGRAFICO (...)

Debido a que los cambios realizados fueron hechos sin cumplir con las normas establecidas se considera como deficiencia constructiva grave debido al incumplimiento de lo establecido en el LEY 400 del 19 de agosto de 1997, Por la cual se adoptan nomas sobre Construcciones Sismo Resistentes.

TITULO 111.

DISEÑO Y CONSTRUCCION

CAPITULO 1. RESPONSABILIDADES.

ARTICULO 70. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS. (...)

4. *Aparición de plagas en cielo rasos*

En la queja se menciona sobre la aparición de gorgojos en el cielo raso instalado sobre los parqueaderos los cuales fueron verificados al momento de la visita y se constaron que estos persisten, causando afectaciones a la habitabilidad de los copropietarios. Por este motivo se considera como una deficiencia constructiva grave. Debido al incumplimiento de lo establecido en el Código Nacional de Policía y Convivencia Ley 1801 de 2016 Artículo 111. Comportamientos contrarios a la limpieza y recolección de residuos y escombros y malas prácticas habitacionales. En el numeral 14. Permitir la presencia de vectores y/o no realizar las prácticas adecuadas para evitar la proliferación de los mismos en predios urbanos. FOTO (...)

5. *Tanque de agua sin impermeabilizar*

REGISTRO FOTOGRAFICO (...)

En la visita se evidenciaron fallas en la construcción de tanque de almacenamiento de agua ya que este no cuenta con la correcta impermeabilización y adicionalmente las compuertas se encuentran oxidadas lo cual causa afectaciones a la potabilidad del agua, estas fallas se determinan como una de ciencia constructiva grave. Las fallas en la impermeabilización y en el

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”**Proceso 1-2020-04277-1*

estado de las compuertas incumplen lo estipulado en el código de construcción de Bogotá acuerdo 20 de 1995, en el PARÁGRAFO D.3.2.4.20. (...)

6. *Humedades y filtraciones por las tachadas.*
REGISTRO FOTOGRAFICO (...)

De acuerdo con lo informado por los propietarios se presentan humedades y filtraciones de agua por las ventanas de las fachadas del edificio y por el vacío interior del edificio, en la visita se evidenció que la marquesina instalada no cuenta con los aleros suficientes lo cual permite el paso del agua en temporadas de lluvia afectando las fachadas internas y las ventanas instaladas, al igual que hay filtraciones de agua por la ventanearía instalada en las fachadas principales.

Estas filtraciones se consideran como una deficiencia constructiva grave por las afectaciones en la habitabilidad del edificio debido al incumplimiento de lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995-Código de la construcción del distrito capital. de Bogotá: CAPITULO B.5, Protección Contra la Intemperie. ARTICULO B.5.1.3 (...)

7. *Cajas de aguas negra y lluvias combinadas*

*De acuerdo con lo expresado por los copropietarios se presentan inconvenientes al momento de la temporada de lluvias por la devolución de las aguas servidas del edificio producto de que las redes de aguas lluvias y aguas servidas se encuentran combinadas en la caja de inspección final del edificio antes de llegar a los colectores del alcantarillado público.
REGISTRO FOTOGRAFICO (...)*

Por las afectaciones presentadas se considera como una deficiencia constructiva grave, ya que estas afectan la habitabilidad de los copropietarios en la edificación.

Estas afectaciones incumplen lo establecido en el acuerdo 20 de 1995 en la Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS -ARTÍCULO D.3.3.1. General. (...)

8. *Cuarto de basuras*

De acuerdo con lo descrito en la queja el edificio no cuenta con el espacio destinado para la disposición de basuras, en la visita se pudo constatar que efectivamente la edificación no cuenta con este espacio, lo cual se considera como una deficiencia constructiva grave,

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2020-04277-1

Estas afectaciones incumplen lo establecido en el DECRETO 1140 DE 2003 de mayo 7 Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1713 de 2002, en relación, con el tema de las unidades de almacenamiento, y se dictan otras disposiciones. (...)

9. Cerramiento ante jardín
REGISTRO FOTOGRAFICO (...)

Se evidencio que la construcción sufrió modificaciones en la zona destinada en el proyecto como antejardín, según lo registrado en los planos N° 01 folio 35 y el plano N° 01 folio 70 del expediente N° 400020170132, ya que esta fue destinada como parqueaderos, además según lo registrado en los planos esta zona debería contar con unos muros de antepecho los cuales no fueron construidos generando el cerramiento de la edificación por los muros de las edificaciones vecinas, lo cual se constituye como una deficiencia constructiva grave, incumpliendo lo estipulado en la LEY 400 del 19 de agosto de 1997, Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes

TITULO 111. DISEÑO Y CONSTRUCCION

CAPITULO 1. RESPONSABILIDADES.

ARTICULO 70. SUJECION DE LA CONSTRUCCION LOS PLANOS (...)

3. De acuerdo con lo anterior, a través del Auto No. 2709 del 13 de octubre de 2022, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría, dio apertura a investigación administrativa en contra del señor **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.214.969, en su condición de enajenador del proyecto de vivienda **EDIFICIO LAS AMÉRICAS**.
4. Actuación que fue notificada personalmente mediante acta suscrita el día 26 de octubre de 2022, al señor **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.214.969, en este mismo aspecto, se le comunicó el Auto relacionado al administrador y/o representante legal del **EDIFICIO LAS AMÉRICAS**, mediante publicación de la comunicación en la cartelera de la oficina de notificaciones de la Subdirección el 18 de noviembre de 2022.
5. Mediante **Auto 4160 del 12 de diciembre de 2022**, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, resolvió la solicitud de pruebas, el cual fue notificado por correo electrónico al señor **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.214.969, en este mismo aspecto, se le comunicó el Auto relacionado al administrador y/o representante legal del **EDIFICIO LAS AMÉRICAS**, mediante oficio radicado No. 2-2022-77747 de fecha 21 de diciembre de 2022.

10

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2020-04277-1

6. Mediante Auto No. 153 del 10 de febrero de 2023 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, impulso de manera oficiosa la investigación y corrió traslado al señor **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.214.969, en su calidad de enajenador para alegar de conclusión, el cual fue comunicado mediante correo electrónico el 20 de febrero de 2023, y comunicado al administrador y/o representante legal del **EDIFICIO LAS AMÉRICAS**, mediante publicación de la comunicación en la cartelera de la oficina de notificaciones de la Subdirección el 15 de marzo de 2023.
7. La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, agotado el trámite administrativo que trata el Decreto 572 de 2015, mediante Resolución No. 272 del 17 de abril de 2023, falló la investigación administrativa adelantada en contra del enajenador señor **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.214.969, sancionándolo con multa por valor **TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$346.000,00)**, que indexados a la fecha corresponden a la suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$65.388.986,00)**.

Así mismo, requirió al enajenador **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.214.969, *“...para que dentro del término de OCHO (8) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del EDIFICIO LAS AMÉRICAS, consistentes en: “2. Compuertas de tanques de agua y equipos de bombeo”, “4. Aparición de plagas en cielo rasos”, “5. Tanque de agua sin impermeabilizar”, “6. Humedades y filtraciones por las tachadas”, “7. Cajas de aguas negra y lluvias combinadas” y “8. Cuarto de basuras” que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021 (...)”*
8. La Resolución sanción fue notificada mediante acta de notificación personal el 9 de mayo de 2023, a la señora **NICHOLLE TATIANA TORRES GIGLIOLI**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.023.946.463 autorizada por el apoderado del enajenador señor **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.214.969, en este mismo aspecto, se notificó mediante aviso al administrador y/o representante legal del **EDIFICIO LAS AMÉRICAS**, con radicado No. 2-2023 del 19 de mayo de 2023.
9. Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante escrito con radicado No. 1-2023-23455 del 25 de mayo de 2023, el señor **EDGAR ARTURO LEÓN BENAVIDES**,

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2020-04277-1

identificado con Cédula de Ciudadanía No. 17.585.342 en su calidad de apoderado del enajenador señor **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.214.969, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 272 del 17 de abril de 2023.

10. Conforme a la solicitud de practica de pruebas dentro del recurso interpuesto, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda mediante **Auto 2024 del 29 de junio de 2023**, resolvió negando la prueba consistente en “nueva inspección para verificar los presuntos daños”, el cual, fue comunicado al señor EDGAR ARTURO LEÓN BENAVIDES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 17.585.342 en su calidad de apoderado del enajenador señor **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.214.969, mediante oficio radicado No. 2-2023-51362 de fecha 13 de julio de 2023, y comunicado al administrador y/o representante legal del **EDIFICIO LAS AMÉRICAS**, mediante oficio radicado 2-2023-51361 de la misma fecha.
11. En atención al recurso de reposición interpuesto contra la Resolución sanción, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la **Resolución No. 1741 del 25 de agosto 2023**, resolviendo NO reponer la Resolución No. 272 del 17 de abril de 2023 y concede la apelación.
12. La Resolución en mención, se notificó mediante acta de notificación personal el día 15 de septiembre de 2023 al señor JUAN FELIPE GUTIERREZ LEÓN, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.001.051.903 en calidad de autorizado del enajenador señor **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.214.969, en este mismo aspecto, se comunicó al administrador y/o representante legal del **EDIFICIO LAS AMÉRICAS**, mediante radicado 2-2023-65574 el día 11 de septiembre de 2023.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El señor EDGAR ARTURO LEÓN BENAVIDES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 17.585.342 en su calidad de apoderado del enajenador señor **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.214.969, sustentó su recurso planteando:

- i) **VULNERACION AL DEBIDO PROCESO**, al considerar que: *“Con base en el artículo 40 del C.P.A.C.A., “Durante la actuación administrativa y hasta antes de que se profiera la decisión de fondo se podrán aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado sin requisitos especiales. Contra el acto que decida la solicitud de pruebas no proceden recursos. El interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, antes de que se dicte una decisión de fondo.”*

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2020-04277-1

Se evidencia que, en el trámite de descargos realizados por este suscrito, se solicitó las siguientes pruebas: 3.1. Documentales: Contrato de construcción No. CB-01-15, Presupuesto de obra – 29/07/2015, Licencia de construcción No. LC-15-1-0286, Radicación Licencia de construcción, Derecho de Petición. 3.2. Testimoniales: (...) quien declarara lo que les conste acerca de la construcción - EDIFICIO LAS AMÉRICAS, concretamente, sobre la edificación, forma de construcción, implementación de materiales, revisión y análisis de normas de construcción para realizar la obra respectiva. 3.3. Versión libre: solicito ser oído en versión libre. 3.4. Solicitud especial: Se sirva oficiar con el fin de que se entreguen los documentos: Contratos, Revisiones de la Curaduría, Planos, Diseños, Autorizaciones, y en general todo lo que se tenga con respecto a la construcción - EDIFICIO LAS AMÉRICAS”, y que en razón a esto la RESOLUCIÓN No. 272, del 17 de abril 2023, no resolvió, ni decretó la práctica de pruebas solicitadas, viola el derecho de defensa, de contradicción y derecho a la prueba, manifestando que se configura una vía de hecho dado que se omitió practicar las pruebas solicitadas y procede a señalar lo que se pretendía demostrar respecto de cada uno de los hallazgos señalados en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-603, dentro de sus peticiones solicita se revoque la resolución atacada, decretar la práctica de pruebas, ordenar una nueva inspección para verificar los presuntos daños.

ii) Con las pruebas solicitadas oportunamente se pretendía demostrar:

1. **Parqueaderos aprobados en licencia:** Para este caso los hallazgos del informe de verificación no guardan veracidad toda vez que la construcción cuenta con la Licencia – LC -15 – 1- 0286 de la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C, adicional los planos con los cuales se construyó la edificación, fueron aprobados por la misma curaduría.
2. **Compuertas de tanques de agua y equipos de bombeo:** En referencia con este punto quiero enfatizar que mi poderdante realizo un contrato de construcción No. CB-01-15, con la denominada sociedad comercial CRD INGENIERIA S.A.S con NIT 900.351.680-9 quien para efectos de representación legal es el señor LUISGABRIEL CASTRO TURRIAGO, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 86.057.082 de Villavicencio, quienes fueron los que realizaron la obra civiles, a su vez el diseño del Edificio Américas para vivienda multifamiliar en un área de 383.01 M2, en tres pisos y cinco unidades localizada en la carrera 71 No. 3-70, a su vez se obligaron a culminar de manera técnica y adecuadas del contrato.
3. **Cambio de ciclistas por depósitos:** Con este punto me permito indicar que la construcción, fue diseñada con la empresa referida en el punto anterior, esto de conformidad con lo pactado en el contrato CB-01-14 Vers3.0, donde especifica el diseño estructural, arquitectónico, hidráulico y eléctrico y de gas que debía tener el EDIFICIO LAS AMERICAS, - como se evidencia en la siguiente imagen: (...) Adicional a esto, en

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2020-04277-1

- el proyecto nunca se mencionó que iban a existir ciclistas, esto se resalta de la siguiente imagen que corresponde al Brochure publicitario del Edificio las Américas. (...) En consecuencia, la inspección no guarda plena relación, con lo que corresponde a la edificación y solo tiene en cuenta lo indicado por la quejosa, sin verificar los respectivos documentos que aducen lo que en realidad corresponde, a su vez no guarda relación con la deficiencia constructiva grave, ya que no se está afectando la vida en relación y tampoco se pone en riesgo ni la edificación ni sus habitantes, por tal razón esto no constituye una deficiencia constructiva grave, y si constituye una deficiencia en la inspección realizada.
4. **Aparición de plagas en cielo raso:** En relación con este punto se debe indicar que los ingenieros y el vendedor ya hicieron transferencia de dominio a los compradores, recuérdese que las cosas se pierden para su dueño CODIGO CIVIL, y si se ven deficiencias en la edificación es culpa de los copropietarios, a su vez CRD INGENIERIA S.A.S, el 10 de diciembre del 2020, evidenciaron esta situación y por medio de un correo electrónico pusieron en conocimiento a los copropietarios los cuales hasta la fecha no han requerido de sus servicios para la fumigación y control de placas.
 5. **Tanque de agua sin impermeabilizar:** Para la fecha de entrega de los inmuebles, los tanques fueron revisados e impermeabilizados con el -sika 101 mortero plus- que fue el material que se utilizó por los ingenieros para realizar lo correspondiente a los tanques. A su vez la Ley 675 de 2001 las siguientes definiciones: (...) Es preciso señalar que la copropiedad no ha realizado los mantenimientos requeridos, que hacen parte del uso exclusivo de los bienes comunes, es decir que la deficiencia grave se debe a los mismos copropietarios, que no han hecho el correcto mantenimiento provocando oxidación en las compuertas y en general en todos los equipos del edificio.
 6. **Humedades y filtraciones en las fachadas.** La instalación de las fachadas cumplió con lo reglamentado, para el momento de la entrega respecto de estas deficiencias los propietarios no hicieron al momento de la entrega ninguna aclaración de igual forma, solo hasta el 2022, es que se están realizando estas alteraciones del edificio cuando la construcción se realizó desde el 2015- 2016, y debían los propietarios implementar lo adicionado en los manuales de la copropiedad es decir hacer las respectivas impermeabilizaciones, ya que estos materiales contienen un tiempo de vida establecido, en este caso son tres años, ahora bien el uso, o contacto directo al agua, las superficies o áreas reciben un mayor o menor desgaste. Cuando el flujo de agua es directo, se debe de tener una impermeabilización continua y con mantenimientos periódicos.
 7. **Cajas de aguas negra y lluvias combinadas:** No es responsabilidad de mi poderdante de las afectaciones del clima, en vista que el agua que sale del edificio, rueda libremente hacia el sistema de alcantarillado público que pasa por debajo de la vía frente al edificio; si por cualquier motivo este sistema se obstruye o recibe más descargas de las que puede

PA

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2020-04277-1

transportar, el agua que de otras partes continúa llegándole lo hará desbordar y se rebosará por los puntos de desagüe conectados al mismo.

8. **Cuarto de basuras:** En este los ingenieros se ciñeron a la licencia de construcción en consecuencia se estableció un espacio libre, sin embargo, al momento de suministrar los contenedores de basuras la administración del edificio no permitió ubicarlo en el mismo, en consecuencia, las afectaciones que se han producido son responsabilidad de la administración del edificio y sus copropietarios por no permitir realizar la implementación de los contenedores.
9. **Cerramiento ante jardín:** La construcción se realizó cumpliendo con el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y de conformidad con los planos estructurales aprobados en la licencia antes mencionada, por lo tanto, los materiales cumplían con todos y cada uno de los requisitos técnicos y de calidad exigidos por la Ley.

De otra parte, debe enfatizarse que a fin de evidenciar los “presuntos” daños que manifiestan los quejosos, se ha intentado ingresar a la copropiedad, pero los copropietarios no permiten el ingreso de mi representado y a su vez no permiten concertar visita ni arreglo en el inmueble.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por El señor EDGAR ARTURO LEÓN BENAVIDES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 17.585.342 en su calidad de apoderado del enajenador señor **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.214.969, contra la Resolución No. 272 del 17 de abril de 2023.

Inicialmente, debe recalcar que esta Subsecretaría cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen cualquiera de las actividades descritas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto Nacional 2391 de 1989.

Adicionalmente, aclara este Despacho que el fundamento de la sanción es precisamente el incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital, por lo que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos cuando se presenten fallas, desmejoramientos o deficiencias en los mismos, para garantizar el derecho a una vivienda digna de todos los habitantes.

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”**Proceso 1-2020-04277-1*

Una vez estudiado el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria, se evidencia que el apoderado del enajenador expone que se vulnero el debido proceso al considerar que la Resolución No. 272 del 17 de abril de 2023, no resolvió ni decretó la práctica de pruebas solicitadas violando el derecho de defensa y contradicción.

Así las cosas, este Despacho analizará los argumentos expuestos por el recurrente, de conformidad con la totalidad del material probatorio que reposa en el expediente, los fundamentos jurídicos y legales en aras de determinar si existe merito alguno que permita a esta instancia adoptar una posición diferente a la resuelta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

i. VIOLACION AL DEBIDO PROCESO

Expresa el recurrente “(...) en el trámite de descargos realizados por este suscrito, se solicitó las siguientes pruebas: 3.1. Documentales: Contrato de construcción No. CB-01-15, Presupuesto de obra – 29/07/2015, Licencia de construcción No. LC-15-1-0286, Radicación Licencia de construcción, Derecho de Petición. 3.2. Testimoniales: (...) quien declarara lo que les conste acerca de la construcción - EDIFICIO LAS AMÉRICAS, concretamente, sobre la edificación, forma de construcción, implementación de materiales, revisión y análisis de normas de construcción para realizar la obra respectiva. 3.3. Versión libre: solicito ser oído en versión libre. 3.4. Solicitud especial: Se sirva oficiar con el fin de que se entreguen los documentos: Contratos, Revisiones de la Curaduría, Planos, Diseños, Autorizaciones, y en general todo lo que se tenga con respecto a la construcción - EDIFICIO LAS AMÉRICAS” (...), en este sentido, debemos remitirnos a lo preceptuado por la Corte Constitucional en uno de sus fallos, señalando:

“La jurisprudencia constitucional define el derecho a la defensa como la “oportunidad reconocida a toda persona, en el ámbito de cualquier proceso o actuación judicial o administrativa, de ser oída, de hacer valer las propias razones y argumentos, de controvertir, contradecir y objetar las pruebas en contra y de solicitar la práctica y evaluación de las que se estiman favorables, así como ejercitar los recursos que la ley otorga”¹

Es indispensable señalar que la Administración cumplió con la carga probatoria que le corresponde y en el proceso administrativo sancionatorio que llevo a cabo la Subdirección, no existen elementos de juicio que permitan establecer el cumplimiento de la normatividad urbanística de la sociedad investigada. Al respecto, el artículo 176 del Código General del Proceso expresa que las pruebas deben ser apreciadas

¹ Sentencia T-018/17, M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo



RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”**Proceso 1-2020-04277-1*

en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

Concordante con lo anterior, debe recalcar este despacho que las pruebas deben ser conducentes, pertinentes y eficaces, y que tal medio probatorio sea apto jurídicamente para demostrar los hechos alegados, es así que de la valoración de los anexos aportados en el oficio de descargos radicado 1-2022-47646 del 22 de noviembre de 2022, por parte del enajenador obrante en el expediente a folio 56-54 para que fueran decretados como pruebas a saber, “5.1. Documentales: Contrato de construcción No. CB-01-15, Presupuesto de obra – 29/07/2015, Licencia de construcción No. LC-15-1-0286, Radicación Licencia de construcción, Derecho de Petición. 5.2. Testimoniales: (...) quien declarara lo que les conste acerca de la construcción - EDIFICIO LAS AMÉRICAS, concretamente, sobre la edificación, forma de construcción, implementación de materiales, revisión y análisis de normas de construcción para realizar la obra respectiva. 5.3. Versión libre: solicito ser oído en versión libre. 5.4. Solicitud especial: Se sirva oficiar con el fin de que se entreguen los documentos: Contratos, Revisiones de la Curaduría, Planos, Diseños, Autorizaciones, y en general todo lo que se tenga con respecto a la construcción - EDIFICIO LAS AMÉRICAS”, fueron valoradas mediante Auto 4160 del 12 de diciembre de 2022 (Folios 55-58), en el cual la Subdirección de Investigaciones y control de vivienda negó la solicitud de testimonio por cuanto no resulta útil para la investigación habida cuenta que en el expediente ya han sido aportados distintos elementos probatorios que apuntan a demostrar el objeto de la prueba solicitada, por lo que realizar la práctica testimonial carece de utilidad, medios de prueba que ya se han incorporado al proceso como el Informe de Verificación de Hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021 (folios 11-14), expedido por Profesionales Técnicos idóneos de la Subdirección, la queja presentada por la señora DEISY ASTRID MORALES CORBA, radicado No. 1-2020-04277 del 21 de febrero de 2020 (folio 1), en la que pone en conocimiento de este despacho las irregularidades presentadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO LAS AMÉRICAS, lo cual fue verificado en la visita realizada el 13 de mayo de 2021, la cual dio origen al precitado informe No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021.

De igual forma, respecto a la solicitud de ser oído en versión libre y solicitud especial para oficiar con el fin de que se entreguen los documentos relacionados en el numeral 5.4 de la solicitud de pruebas, la Subdirección señaló que “Entidad cuenta con profesionales idóneos y son ellos quienes, de conformidad con la visita de carácter técnico, determinan la existencia de deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, frente al incumplimiento de la normatividad vigente que regula la actividad de construcción y/o enajenación de vivienda. En este sentido, dicha solicitud probatoria carece de utilidad, si se tiene en cuenta que esta Entidad fundamentó su decisión en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021. Sin embargo, es claro que, si así lo desea el enajenador, puede aportar al expediente las experticias que considere necesarias para demostrar sus afirmaciones. En el mismo sentido, en criterio de este Despacho para efectos de resolver la investigación que adelanta, tampoco resulta conducente el requerimiento solicitado, toda vez que no

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”**Proceso 1-2020-04277-1*

especificó de manera puntual en su solicitud el propósito de las pruebas pretendidas, por lo que las mismas no resultan procedentes; es decir, que en definitiva omitió establecer lo que se pretendía probar a través de los medios solicitados. Lo anterior, tiene como fundamento el artículo 167 del Código General del Proceso, toda vez que a juicio de esta Subdirección la carga de la prueba de los hechos alegados en el proceso administrativo sancionatorio corresponde a la parte que los pretenda hacer valer en la respectiva actuación; (...). (Resaltado y negrilla fuera de texto).

Ahora bien, en el recurso objeto de alzada se insiste en que se decrete la práctica de las pruebas arriba enunciadas y se ordene una nueva inspección para verificar los presuntos daños, solicitud que fue desatada por la Subdirección mediante **Auto No. 2024 del 29 de junio de 2023**, en el cual se precisó que *“mediante Auto No. 4160 del 12 de diciembre de 2022 la Subdirección se pronunció respecto de la solicitud de pruebas, resolviendo negar las relacionadas con: “5.2. Testimoniales, 5.3. Versión libre, y 5.4. Solicitud especial”, y en la misma actuación se resolvió incorporar al expediente la documental aportada a folio 38-54 así: “Poder, contrato de construcción No. CB-01-15, presupuesto de obra civil 29 de julio de 2015, copia derecho de petición del 21 de noviembre de 2022, licencia de construcción No. LC-15-1-0286 y radicación 12-LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA DEMOLICIÓN TOTAL, la cual fue analizada y valorada en la resolución de fondo”, frente a la solicitud de adelantar una nueva inspección para verificar los presuntos daños, estimo la Subdirección que “(...) realizar la práctica de una nueva visita carece de utilidad. Dentro de los medios de prueba que ya se han incorporado al proceso se encuentra el acta de Visita de Verificación de hechos realizada al **EDIFICIO LAS AMÉRICAS**, el día 13 de mayo de 2021 debidamente suscrita por el delegado del enajenador y quejoso (folio 10), con base en la cual se elaboró el Informe Técnico No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021 (folio 11-14), documento que establece claramente las causas y el momento en que se originan de las afectaciones. Actuaciones en las que intervienen profesionales idóneos de esta Subdirección (...)” negando la solicitud de pruebas por cuanto no resultan conducentes, pertinentes y útiles.*

ii. **PRETENSION DE LAS PRUEBAS FRENTE A LOS HECHOS OBJETO DE INVESTIGACIÓN**

Argumenta el recurso objeto de análisis que con las pruebas solicitadas se pretendía demostrar que el informe de verificación no guarda veracidad afirmando que los parqueaderos fueron aprobados en la licencia de construcción Licencia – LC -15 – 1- 0286 de la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C, al respecto, es pertinente manifestar que los conceptos técnicos resultado de la visita realizada por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría, el día 13 de mayo de 2021, de la cual se elaboró Informe de Verificación de Hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021, son producto de la experticia y conocimiento del profesional asignado, en cuyo informe se plasmó que *“el edificio contaba con 2 parqueaderos construidos y al momento de la venta se vendieron 5 parqueaderos modificando otras áreas del proyecto inicial. Estas modificaciones se consideran como una deficiencia*



RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2020-04277-1

constructiva grave”, así las cosas, el informe no cuestiona que los parqueaderos no contarán con la licencia sino el hecho de haber modificado otras áreas del proyecto inicial para los 5 parqueaderos construidos y según registro fotográfico que obra en el expediente y no los 2 contemplados en la licencia de construcción, no siendo de recibo por este Despacho el argumento del apelante.

En cuanto a la inconformidad del hallazgo evidenciado en las compuertas de tanques de agua y equipos de bombeo, argumenta el recurso de alzada que el enajenador realizó un contrato de construcción No. CB-01-15, con la denominada sociedad comercial CRD INGENIERIA S.A.S con NIT 900.351.680-9, quienes fueron los que realizaron la obra civil, no siendo tal argumento eximente de responsabilidad la cual recae directamente sobre el enajenador y no respecto de terceras personas o sociedades comerciales, adicionalmente, el Informe de Verificación de Hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021 concluyó que *“De acuerdo con la distribución realizada por el constructor, la ubicación de las compuertas del tanque de reserva de agua y de los equipos de bombeo, están en el espacio destinado al parqueadero # 05, lo cual genera afectaciones de salubridad y de mantenimiento de las compuertas y de los equipos, razón por lo cual se considera como una deficiencia constructiva grave”,* por lo anterior no tiene vocación de prosperar.

Frente al cambio de ciclisteros por depósitos, en el que argumenta que la construcción, fue diseñada con la empresa referida en el punto anterior, así como que en el proyecto nunca se mencionó que iban a existir ciclisteros, contrario a lo manifestado por los copropietarios en visita de verificación de hechos e Informe de Verificación de Hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021, en el cual se concluyó que *“En la información suministrada por los copropietarios el proyecto contaba con ciclisteros los cuales fueron remplazados por depósitos los cuales fueron vendidos a los copropietarios, estos cambios según la información suministrada no fueron hechos en la licencia de construcción. (...) Debido a que los cambios realizados fueron hechos sin cumplir con las normas establecidas se considera como deficiencia constructiva grave. (...)”,* adicionalmente, el hecho que se contrate con un tercero no es eximente de responsabilidad la cual recae directamente sobre el enajenador y no respecto de terceras personas o sociedades comerciales.

Con relación a la aparición de plagas en cielo raso, argumenta que los ingenieros y el vendedor ya habían transferido el dominio a los compradores y que las cosas se pierden para su dueño según el Código Civil, deficiencias que le edificación por culpa de los copropietarios quienes hasta la fecha no han requerido de sus servicios para la fumigación y control de plagas, no siendo de recibo tal argumento, si se tiene en cuenta que contrario a lo argumentado por el enajenador en la visita e Informe de Verificación de Hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021, se concluyó que *“En la queja se menciona sobre la aparición de gorgojos en el cielo raso instalado sobre los parqueaderos los cuales fueron verificados al momento de la visita y se constaron que estos persisten, causando afectaciones a la habitabilidad de los copropietarios. Por este motivo se considera como una deficiencia constructiva grave”,* queja que fue

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2020-04277-1

instaurada el día 21 de febrero de 2020 con radicado No. 1-2020-04277, tampoco obra en el expediente soporte alguno frente a que los copropietarios tuvieran conocimiento por parte del enajenador de tal situación, siendo responsabilidad de este salvaguardar la habitabilidad de los copropietarios como se indicó en el referido informe.

Ahora bien, frente al tanque de agua sin impermeabilizar, argumenta que la copropiedad no ha realizado los mantenimientos requeridos y que, para la fecha de entrega de los inmuebles, los tanques fueron revisados e impermeabilizados con el -sika 101 mortero plus- que fue el material que se utilizó por los ingenieros para realizar lo correspondiente a los tanques, es preciso señalar que como se indicó por el a quo, los hechos materia de investigación no obedecen a una labor de mantenimiento, aun más cuando en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021 concluyo que: *“En la visita se evidenciaron fallas en la construcción de tanque de almacenamiento de agua ya que este no cuenta con la correcta impermeabilización y adicionalmente las compuertas se encuentran oxidadas lo cual causa afectaciones a la potabilidad del agua, estas fallas se determinan como una de ciencia constructiva grave”*, no siendo de recibo el argumento del enajenador.

Con relación a las humedades y filtraciones por las fachadas, argumenta el recurso de alzada que son los propietarios quienes deben implementar lo adicionado en los manuales de la copropiedad para hacer las respectivas impermeabilizaciones, ya que estos materiales contienen un tiempo de vida establecido, en este caso son tres años, el uso, o contacto directo al agua, las superficies o áreas reciben un mayor o menor desgaste, y que cuando el flujo de agua es directo, se debe de tener una impermeabilización continua y con mantenimientos periódicos, para lo cual, se reitera que la investigación adelantada no obedece a una labor de mantenimiento, sino por el contrario, en el informe de Verificación de Hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021, se concluye que: *“se presentan humedades y filtraciones de agua por las ventanas de las fachadas del edificio y por el vacío interior del edificio, en la visita se evidenció que la marquesina instalada no cuenta con los aleros suficientes lo cual permite el paso del agua en temporadas de lluvia afectando las fachadas internas y las ventanas instaladas, al igual que hay filtraciones de agua por la ventanearía instalada en las fachadas principales. Estas filtraciones se consideran como una deficiencia constructiva grave”*, argumento que no tiene vocación de prosperar por cuanto no existe en el expediente material probatorio que supere dicha afectación. (Subrayado fuera de texto).

En cuanto a las cajas de aguas negra y lluvias combinadas, manifiesta el apelante que no es responsabilidad del enajenador, argumentando que si por cualquier motivo este sistema se obstruye o recibe más descargas de las que puede transportar, el agua que de otras partes continúa llegándole lo hará desbordar y se rebosará por los puntos de desagüe conectados al mismo, lo cual no es de recibo por este Despacho toda vez que en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021, se concluyó que dicha deficiencia corresponde a que *“al momento de la temporada de lluvias por*

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”**Proceso 1-2020-04277-1*

la devolución de las aguas servidas del edificio producto de que las redes de aguas lluvias y aguas servidas se encuentran combinadas en la caja de inspección final del edificio antes de llegar a los colectores del alcantarillado público. Por las afectaciones presentadas se considera como una deficiencia constructiva grave”, situación que no logro desvirtuar en el desarrollo de la investigación. (Subrayado fuera de texto).

Con relación al cuarto de basuras, argumenta que los ingenieros se ciñeron a la licencia de construcción en consecuencia se estableció un espacio libre, sin embargo, al momento de suministrar los contenedores de basuras la administración del edificio no permitió ubicarlo en el mismo y que tales afectaciones son responsabilidad de la administración del edificio, para este Despacho no es de recibo tal argumento, si se tiene en cuenta que en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021 se concluyó que “en la visita se pudo constatar que efectivamente la edificación no cuenta con este espacio, lo cual se considera como una deficiencia constructiva grave”, no puede eximirse el enajenador de la responsabilidad y el cumplimiento de la norma que establece la obligatoriedad de contar el proyecto con el cuarto de basuras, y achacarle esta responsabilidad a la administración del edificio, cuando la norma lo exige. (Subrayado fuera de texto).

Finalmente, con relación al cerramiento ante jardín argumenta que la construcción se realizó cumpliendo con el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y de conformidad con los planos estructurales aprobados en la licencia, argumento que difiere de lo establecido en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021, el cual concluyó que “Se evidencio que la construcción sufrió modificaciones en la zona destinada en el proyecto como antejardín, según lo registrado en los planos N° 01 folio 35 y el plano N° 01 folio 70 del expediente N° 400020170132, ya que esta fue destinada como parqueaderos, además según lo registrado en los planos esta zona debería contar con unos muros de antepecho los cuales no fueron construidos generando el cerramiento de la edificación por los muros de las edificaciones vecinas, lo cual se constituye como una deficiencia constructiva grave”, situación que no fue desvirtuada en el desarrollo de la investigación. (Subrayado fuera de texto).

En concordancia con lo anterior, es preciso indicar que la Secretaría Distrital de Hábitat, lo que busca es garantizar el derecho a una vivienda digna de todos los habitantes del distrito capital; de lo mismo realizar todas sus actuaciones dentro de los preceptos establecidos por la ley y la jurisprudencia, en ese tenor este Despacho encuentra que en el expediente obran todos los elementos probatorios aportados tanto por el quejoso, como por el enajenador, así como la verificación de hechos mediante acta de visita técnica de fecha 13 de mayo de 2021 que dio origen al Informe de Verificación de hechos No. 21-603 del 11 de noviembre de 2021, y se garantizó el debido proceso y derecho de defensa en toda la actuación adelantada por la Subdirección, no siendo de recibo la solicitud de revocatoria de la resolución atacada.

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2020-04277-1

Se debe reiterar por este Despacho que el fundamento de la sanción es precisamente el incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital, por lo que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos de los propietarios cuando se presenten fallas o deficiencias en los mismos. Como se evidencia el sancionado debe acogerse a la normatividad que regula su actividad, y en el caso concreto se vislumbra que dichas normas fueron infringidas, lo que motivó para la imposición de la sanción y se impartió una orden de hacer.

Bajo este entendido, no encuentra este Despacho que se encuentren llamados a prosperar los argumentos elevados por el enajenador.

Teniendo en cuenta, las pruebas, el informe de verificación de hechos y demás documentos que obran en el proceso, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones adoptadas en primera instancia, razón por la cual se confirmara lo decidido en Resolución No. 272 del 17 de abril de 2023.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 272 del 17 de abril de 2023, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido del presente acto administrativo al enajenador señor **CRISPÍN DE JESÚS BELTRÁN URREGO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.214.969 a través de su apoderado **EDGAR ARTURO LEÓN BENAVIDES**, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

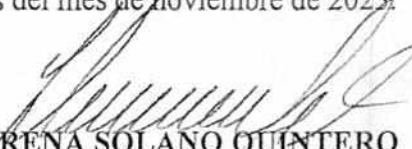
ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente acto administrativo al administrador y/o representante legal del **EDIFICIO LAS AMÉRICAS**, de esta ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

RESOLUCIÓN No. 2679 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 1-2020-04277-1

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los ocho (08) días del mes de noviembre de 2023.



IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Angie Ramírez Carreño – Contratista Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda *AR*
Revisó: Andrés Felipe Acosta Bohórquez – Contratista Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda