



Bogotá D.C.

Señor (es)
GUIAR GRUPO DE INVERSIONES EN ARQUITECTURA S.A.S
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CALLE 16 # 15 - 15
SOCORRO, SANTANDER

Referencia: **Aviso de Notificación**
Tipo de acto administrativo: **Resolución 268 de 30 de marzo de 2022**
Expediente No. 3-2013-76200-1

Respetado (s) Señor (es):

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 268 de 30 de marzo de 2022** proferida 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.

Por último, se informa que contra el presente acto administrativo 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

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Leidy E Guacaneme Niñez- Contratista SIVCY
Revisó: Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado SIVCY
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado SIVCY
Anexos: 4 folios

RESOLUCIÓN No. 268 DEL 30 DE MARZO DE 2022 Página 1 de 7

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

EXP: 3-2013-76200-1

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA
DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA 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 540 de 1991, 121 de 2008, 572 de 2015, el Acuerdo 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, con ocasión al memorando con Rad. 3-2013-76200 del 11 de diciembre de 2013 (f.1), proveniente de la Subdirección de Prevención y Seguimiento, inició investigación administrativa de manera oficiosa mediante Auto No. 69 del 13 de febrero de 2015 (fls. 37-41), contra la sociedad **GUIAR GRUPO DE INVERSIONES EN ARQUITECTURA SAS**, identificada con NIT **804.016.019-6** y registro de enajenador No. 2008044, representada legalmente por el señor **JUAN PABLO GONZALEZ PEREZ** (o quien haga sus veces), por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del proyecto **EDIFICIO GABIA 109 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 109 A # 18 - 19, Localidad de Usaquén.

Luego de surtidas las actuaciones pertinentes, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, expidió la Resolución No. 2769 del 26 de octubre de 2016 *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”* (fls. 70-86), multando a la sociedad **GUIAR GRUPO DE INVERSIONES EN ARQUITECTURA SAS**, identificada con NIT **804.016.019-6**, por la suma de *“CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS (\$48.521.00) M/CTE., indexados a la fecha corresponden a la suma de SEIS MILLONESQUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$6.585.157.00) M/CTE.”*

Que, en los artículos segundo y tercero de la **Resolución No. 2769 del 26 de octubre de 2016** *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”* se estableció:

“ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad Constructora GUIAR GRUPO DE INVERSIONES EN ARQUITECTURA S.A.S., identificada con NIT. 804.016.019-6 Representada Legalmente por el señor JUAN PABLO GONZALEZ PEREZ o quien haga sus veces, para que dentro de los dos (2) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, 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 referentes* 

RESOLUCIÓN No. 268 DEL 30 DE MARZO DE 2022 Página 2 de 7

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

EXP: 3-2013-76200-1

a: ; "g. En el sitio donde se aprobó la localización del cuarto de basuras, se implementó un depósito y en el sitio donde se aprobó el depósito en cemento, se implementó el cuarto de basuras", y "6. Aunque no quedó consignado en la correspondiente acta de visita, el Proyecto de vivienda GABIA 109 carece de sistema de detección de incendios." especificado en el informe técnico No. 14-607 del 12 de mayo de 2014 (folios: 13 a 22 doble cara) que recogen las conclusiones de las visita de carácter técnico realizada el 2 de mayo de 2014 (folio 11 doble cara). (sic)

ARTÍCULO TERCERO: *Ordenar a la sociedad Constructora **GUIAR GRUPO DE INVERSIONES EN ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con NIT. 804.016.019-6 Representada Legalmente por el señor **JUAN PABLO GONZALEZ PEREZ** o quien haga sus veces, para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos."*

Que la precitada Resolución No. 2769 del 26 de octubre de 2016, fue notificada mediante aviso al administrador y/o representante legal del proyecto **EDIFICIO GABIA 109 – PROPIEDAD HORIZONTAL** de conformidad con lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (f. 91)

Que la sociedad enajenadora **GUIAR GRUPO DE INVERSIONES EN ARQUITECTURA SAS**, fue notificada personalmente del precitado acto administrativo el día 23 de diciembre de 2016 a través de su apoderado de conformidad con lo señalado en el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (fls. 93-94)

El 10 de enero de 2017, la Resolución No. 2769 del 26 de octubre de 2016 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, a la sociedad **GUIAR GRUPO DE INVERSIONES EN ARQUITECTURA SAS**, quedó debidamente ejecutoriada como consta a folio 97 del expediente.

Que mediante radicado No. 2-2017-43524 del 7 de junio de 2017, se requirió a la sociedad enajenadora **GUIAR GRUPO DE INVERSIONES EN ARQUITECTURA SAS**, para que se sirva allegar a esta Subdirección, en el término de diez (10) acta de recibo a satisfacción de las obras realizadas, con las cuales se constate la solución definitiva de las deficiencias constructivas objeto de la investigación, so pena de quedar sujeta la sociedad enajenadora, a la imposición de multas sucesivas por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para su cumplimiento.(f. 102)

RESOLUCIÓN No. 268 DEL 30 DE MARZO DE 2022 Página 3 de 7

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

EXP: 3-2013-76200-1

Que, a través de radicado No. 1-2017-56896 del 21 de julio de 2017 (fls. 103-106), la sociedad enajenadora dio respuesta al requerimiento anteriormente mencionado, informando:


“(…) 1. Con respecto a la resolución 2769 del 26 de octubre del 2016 me permito informarle que se procedió en su tiempo a cancelar la sanción impuesta por Uds. (adjunto el comprobante).

2. en relación al cuarto de basuras:

En sitio donde se aprobó la localización del cuarto de basuras se implementó un depósito y en el sitio donde se aprobó el depósito en comento, se implementó el cuarto de basuras. Adicionalmente y en lo que respecta al cuarto de basuras en comento, dada su localización bajo la escalera e evacuación, hace que se presente dificultad en su utilización, dadas las alturas libres que al interior de dicho cuarto se presentan, las cuales ascienden a 1.25 y 1.45 metros. Se ejecutó la reubicación de los cuartos en mención de acuerdo con lo aprobado en planos por parte de la curaduría dejando cada uno de ellos en su sitio tal y como se aprecia en las siguientes imágenes...

3. Se realizó instalación del sistema de alarma y detección de incendios en todos los pisos del edificio dando cumplimiento a lo establecido en la NSR-10 tal y como se evidencia en las siguientes imágenes...”

Que, el Despacho realizó traslado de la respuesta anteriormente citada al administrador y/o representante legal del proyecto **EDIFICIO GABIA 109 – PROPIEDAD HORIZONTAL** mediante Radicado No. 2-2017-69184 del 25 de agosto de 2017, con el fin de que *“informe su posición con respecto a los documentos allegados, en los cuales indica el enajenador que fueron subsanados los hechos correspondientes a: “g. En el sitio donde se aprobó la localización del cuarto de basuras, se implementó un depósito y en el sitio donde se aprobó el depósito en comento, se implementó el cuarto de basuras”, y “6. Aunque no quedó consignado en la correspondiente acta de visita, el Proyecto de vivienda GABIA 109 carece de sistema de detección de incendios”.* (fls.107-108)

Que a través de los Radicados Nos. 2-2021-56943 y 2-2021-56944 del 15 de octubre de 2015 se informó tanto a la sociedad enajenadora como al administrador y/o representante legal del proyecto **EDIFICIO GABIA 109 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, que, en cumplimiento de la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 2769 del 26 de octubre de 2016, se practicaría visita de carácter técnico al inmueble objeto de la presente investigación administrativa el día 27 de octubre de 2021. (fls. 109-110). 

RESOLUCIÓN No. 268 DEL 30 DE MARZO DE 2022 Página 4 de 7

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

EXP: 3-2013-76200-1

Que llegado el día y la hora de la visita técnica, asistió el señor GONZALO GÓMEZ en su calidad de administrador del **EDIFICIO GABIA 109 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, por parte de la sociedad enajenadora no se contó con su representación, tal y como se puede corroborar en Acta de Visita Técnica del 30 de septiembre de 2021. (f. 111).

Que, con base en el acta de visita técnica, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-729 del 30 de diciembre de 2021 (fls. 112-116), en el cual se concluyó:

“VERIFICACIÓN DE LO ORDENADO POR EL DESPACHO EN LA RESOLUCIÓN 2769 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2016

1. SEGÚN PLANO ARQ_1 SON:9 - PLANTA SEMISÓTANO: G. EN EL SITIO DONDE SE APROBÓ LA LOCALIZACIÓN DEL CUARTO DE BASURAS, SE IMPLEMENTÓ UN DEPÓSITO Y EN EL SITIO DONDE SE APROBÓ EL DEPÓSITO EN COMENTO, SE IMPLEMENTÓ EL CUARTO DE BASURAS.

Resultado: De acuerdo con la inspección realizada los espacios correspondientes al cuarto de basuras y al depósito están disponibles para servicio (Ver fotografías No.2 y No.3). Sin embargo, el uso que la copropiedad le da al depósito es como cuarto de basuras y el uso del cuarto de basuras no se pudo verificar directamente ya que estaba cerrado este espacio.

En los folios 102 y 103 la firma enajenadora GUIAR S.A.S. aportó registro fotográfico de julio de 2017 que permite visualizar la reubicación de los cuartos de depósito y basuras.

*Teniendo en cuenta que los cuartos están disponibles para su uso, que también han sido adecuados por la firma enajenadora para su uso previsto y que la copropiedad es la que administra y usa los espacios entregados, se concluye que la afectación fue subsanada y que no hay deficiencia a pesar de que se le esté dando otro uso a uno de los cuartos por parte de la copropiedad. **Por lo tanto, se concluye que la orden fue cumplida.***

2. HALLAZGO 6. Aunque no quedó consignado en la correspondiente acta de visita, el proyecto de vivienda GABIA 109 carece de sistema de detección de incendios.

*Resultado: Se verificó que hay detectores de humo instalados en los pasillos de zonas comunes y en el parqueadero. **Por lo tanto, se concluye que el hecho irregular fue subsanado y la orden cumplida (Ver fotografías No.4, 5 y 6).***
Subrayado fuera de texto.

RESOLUCIÓN No. 268 DEL 30 DE MARZO DE 2022 Página 5 de 7

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

EXP: 3-2013-76200-1

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a las personas o Entidades que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de Vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968.

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de las pruebas recaudadas por esta Subdirección y las manifestaciones emitidas por las partes, sobre los hechos objeto de la orden de hacer referentes a la Resolución No. 2769 del 26 de octubre de 2016 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.

Con fundamento en lo anterior, es pertinente indicar que una de las competencias de este Despacho es verificar el saneamiento de los hechos que dieron lugar a la queja inicial consistente en: *“g. En el sitio donde se aprobó la localización del cuarto de basuras, se implementó un depósito y en el sitio donde se aprobó el depósito en comento, se implementó el cuarto de basuras”, y “6. Aunque no quedó consignado en la correspondiente acta de visita, el Proyecto de vivienda GABIA 109 carece de sistema de detección de incendios.”*, halladas en las zonas comunes del **EDIFICIO GABIA 109 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, las cuales se constituyeron deficiencias constructivas catalogadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 14-607. (fls. 13-22).

Así también, se observó que en visita técnica adelantada el 27 de octubre de 2021, se realizó con presencia del señor GONZALO GOMEZ en su calidad de administrador del **EDIFICIO GABIA 109 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, con la inasistencia de la sociedad enajenadora, se realizó el análisis de los aspectos de la queja, teniendo en cuenta el oficio allegado por la sociedad enajenadora con Radicado No. 1-2017-56896 del 21 de julio de 2017, oportunidad en la que se informó entre otros, que: *“2. en relación al cuarto de basuras: En sitio donde se aprobó la localización del cuarto de basuras se implementó un depósito y en el sitio donde se aprobó el depósito en comento, se implementó el cuarto de basuras. Adicionalmente y en lo que respecta al cuarto de basuras en comento, dada su localización bajo la escalera de evacuación, hace que se presente dificultad en su utilización, dadas las alturas libres que al interior de dicho cuarto se presentan, las cuales ascienden a 1.25 y 1.45 metros. Se ejecutó la reubicación de los cuartos en mención de acuerdo con lo aprobado en *fla*”*

RESOLUCIÓN No. 268 DEL 30 DE MARZO DE 2022 Página 6 de 7

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

EXP: 3-2013-76200-1

planos por parte de la curaduría dejando cada uno de ellos en su sitio tal y como se aprecia en las siguientes imágenes...3. Se realizó instalación del sistema de alarma y detección de incendios en todos los pisos del edificio dando cumplimiento a lo establecido en la NSR-10 tal y como se evidencia en las siguientes imágenes...”, situación que a través del Informe de Verificación de Hechos No. 21-729 del 30 de diciembre de 2021 (fls. 112-116), se constató por el profesional de apoyo técnico de esta Subdirección, que las deficiencias constructivas fueron subsanadas, tal como quedó evidenciado en el informe de verificación de hechos ya mencionado, por tanto, se dio cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No. 2769 del 26 de octubre de 2016.

En virtud de lo anterior, este Despacho encuentra que, si bien es cierto, la queja adelantada de manera oficiosa mediante Auto No. 69 del 13 de febrero de 2015 (fls. 37-41), contra la sociedad **GUIAR GRUPO DE INVERSIONES EN ARQUITECTURA SAS**, por las presuntas deficiencias constructivas catalogadas como afectaciones graves y que se presentaban en las áreas comunes del citado proyecto de vivienda, no fueron atendidas de manera inmediata por la sociedad enajenadora, aunque dentro de sus obligaciones, una, era la de subsanar los hechos materia de orden de hacer, dicha obligación finalmente se cumplió, tal y como de plasmó en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-729 del 30 de diciembre de 2021 (fls. 112-116).

Por las razones que se acaban de señalar, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control sobre los enajenadores de vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar adelantando las actuaciones administrativas relacionadas con la verificación de la orden establecida en la Resolución No 2769 del 26 de octubre de 2016 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, en virtud de la subsanación de los hechos *“g. En el sitio donde se aprobó la localización del cuarto de basuras, se implementó un depósito y en el sitio donde se aprobó el depósito en comento, se implementó el cuarto de basuras”,* y *“6. Aunque no quedó consignado en la correspondiente acta de visita, el Proyecto de vivienda GABIA 109 carece de sistema de detección de incendios.”*, del **EDIFICIO GABIA 109 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, por lo que, en consecuencia, se dará por terminada la presente actuación declarándose la culminación de la orden impuesta en la resolución ya citada y se archivarán las diligencias contentivas del expediente con radicado No. 3-2013-76200-1 del 11 de diciembre de 2013.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

RESOLUCIÓN No. 268 DEL 30 DE MARZO DE 2022 Página 7 de 7

“Por la cual se culmina una actuación administrativa”

EXP: 3-2013-76200-1

ARTÍCULO PRIMERO. Declárese culminada la orden impuesta en la Resolución No. 2769 del 26 de octubre de 2016 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, en contra de la sociedad enajenadora **GUIAR GRUPO DE INVERSIONES EN ARQUITECTURA SAS**, identificada con NIT 804.016.019-6, representada legalmente por el señor **JUAN PABLO GONZALEZ PEREZ** (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

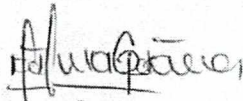
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, a la sociedad enajenadora **GUIAR GRUPO DE INVERSIONES EN ARQUITECTURA SAS**, identificada con NIT 804.016.019-6, representada legalmente por el señor **JUAN PABLO GONZALEZ PEREZ**, representada legalmente por la señora **CATALINA MORENO SUAREZ** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, al administrador y/o representante legal del **EDIFICIO GABIA 109 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO. 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 interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días 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 QUINTO. Una vez realizado el trámite de notificación y se encuentre en firme el acto administrativo, procédase al archivo del expediente N° 3-2013-76200-1 del 11 de diciembre de 2013.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda