

2-2022-43445



SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL N.R.

Fecha: 2022-07-25 18:52:15

Folios: 1

Anexos: 15

Asunto: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION

852 DE 23/06/2022 EXPEDIENTE 1-

Destino: GESTION Y TALENTO SAS

Tipo: OFICIO SALIDA

Origen: SUBSECCION DV



Bogotá D.C.

Señor(a)
GESTION & TALENTO
CALLE 146 # 7-64 OFICINA 403
Bogotá

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolucion No 852 del 23 DE JUNIO DEL 2022**
Expediente No.1-2020-03506-1

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 **Resolucion No 852 del 23 de junio del 2022**, 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 Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria 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.

La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Juan Carlos López Rico - Contratista SIVCV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 15 Folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 1600
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 1 de 29

*“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”***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 en el párrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **DEYCI RIVERO PICO Y OTROS**, en calidad de copropietarios del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 1 B Sur # 55 – 27 de esta ciudad, con ocasión a las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda en mención, en contra de la sociedad enajenadora **GESTION & TALENTO SAS**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-03506 del 14 de febrero de 2020, Queja No. 1-2020-03506-1 (folios 1-4).

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 **GESTION & TALENTO SAS**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces), y registro de enajenación N° 2017055, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión (folio 5).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2020-06422 del 2 de marzo del 2020 (folio 8), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **GESTION & TALENTO SAS**, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; dicho traslado fue comunicado mediante radicado No. 2-2020-06420 del 2 de marzo del 2020 (folio 7) a los copropietarios del proyecto de vivienda objeto de la queja. Ante tal requerimiento, la sociedad enajenadora no se pronunció respecto a los hechos denunciados.

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos 

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 2 de 29

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

- Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*.
- Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*.
- Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *“Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*.
- Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
- Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:*

“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subrayado fuera de texto).

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de*

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 3 de 29

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

nueva realidad", se dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que una vez levantada la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario la práctica de una visita técnica al inmueble objeto de queja, diligencia que se comunicó mediante radicados No. 2-2021-08261 (folios 9) y 2-2021-08263 (folios 10) del 23 de febrero de 2021, a los copropietarios del proyecto de vivienda y a la sociedad enajenadora.

Que dicha visita se programó para el día 11 de marzo del 2021, a la 1:45 p.m., junto con su respectivo protocolo de bioseguridad para adelantar las visitas de verificación de hechos, esto en razón a la pandemia generada por el COVID 19.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor **JUAN JOSE DE LA OSSA**, en calidad de representante de la copropiedad, por parte de la sociedad enajenadora no se contó con presencial alguna, tal como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 11 del expediente.

Que de dicha visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-075 del 24 de marzo de 2021 (folios 13 a 18) en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS**No. 1 ENTREGA FORMAL DE ÁREAS COMUNES, PLANOS Y PARQUEADEROS COMPARTIDOS**

Este hecho hace referencia a que, según la copropiedad el enajenador no ha hecho entrega de las áreas comunes y adicionalmente el inmueble cuenta con 6 parqueaderos y la licencia de construcción dispone de dos.

Al realizar la visita se evidencia que el inmueble es un edificio multifamiliar de 4 pisos, el primer piso destinado para 6 parqueaderos distribuidos a lo largo, seis depósitos y el restante

Continuación de la Resolución: “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

del inmueble contiene seis apartamentos. Se hace la verificación en el primer piso con la evidencia fotográfica sin medir los espacios, ya que los parqueaderos no tienen señalización para determinar una medida exacta ni tampoco un área de circulación peatonal o señalización de la misma.

Posteriormente de la visita se realiza la verificación de la carpeta de radicación de documentos presentada por el enajenador (1-2018-23207-1) que contiene la licencia de construcción No. LC 18-3-0217 con fecha ejecutoria del 16 de abril de 2018, y con planos arquitectónicos de implantación, plantas, cortes y fachadas.
(...)

***A) En los parqueaderos:** la distribución y cantidad de parqueaderos difiere de lo aprobado en licencia original. se resalta que existen 6 parqueaderos en vez de 2, además no se evidencia la ubicación o existencia – respecto de lo construido y entregado – del cuarto de basura a un costado del acceso a la escalera, equipamiento comunal con zona verde y la cantidad de depósitos que están construidos donde debería estar una zona verde comunal, ya que solo se encuentra allí el aislamiento posterior. Sobre las normativas que se deben atender respecto de este tema se citaran más adelante, así como la calificación de este.*

***B) En el Aislamiento posterior:** en lugar de una zona verde resaltan 6 depósitos en zona oriental y un tanque de reserva de agua al costado derecho de la misma zona, al costado norte una pequeña zona donde se encuentran algunas bicicletas, Las normas contravenidas y la calificación de estas serán citadas más adelante.*
(...)

***C) En cuarto de basuras:** No se observa construido en el lugar planteado en el plano AR1 de la licencia de construcción, ni tampoco está definido en ninguna parte del primer piso. Es de indicar que el área destinada para las basuras está siendo parte de un parqueadero sin demarcación, así como los otros 5 incluidos. Sobre las normativas que se debe atender respecto de este tema se citaran más adelante, así como la calificación de este.*

las afectaciones encontradas se listan a continuación, se citan junto a estas las normativas infringidas y a su vez se califican:

***A) Parqueaderos:** por las diferencias en cantidad de cupos de estacionamiento para vehículos y no construirse según los planos aprobados en la licencia de construcción, se debe dar observancia y cumplimiento a las normas vigentes y referentes a los temas de licencias y planos constructivos en la LEY 400 Título III - DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN que expresa:*

CAPÍTULO I

Responsabilidades

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 5 de 29

Continuación de la Resolución: "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Artículo 7º.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

Para este hecho, se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones, dado las incongruencias en planos y licencia, en lo construido y en lo radicado ante la Secretaria Distrital del Hábitat.

Por lo anterior, se califica como Deficiencia Constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificada como Afectación Grave.

B) Aislamiento posterior: *no se construyó de conformidad a los planos aprobados en licencia. Se varió la zona verde y comunal. Sobre el particular se debe dar cumplimiento a la Ley 400 Art 7 de 1997 ya mencionada en la calificación anterior de parqueaderos.*

Por lo anterior, se califica como Deficiencia Constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificada como Afectación Grave.

C) Cuarto de basuras: *No construido ni establecido como se licenció, se debe dar cumplimiento al Decreto 1713 de 2002,*

Artículo 1º. El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así: "Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
- 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos.*
- 4. Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios.*
- 5. La ubicación del sitio no debe causar molestias e impactos a la comunidad.*
- 6. Deberán contar con cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuada presentación.*

"Parágrafo 1º. Las unidades de almacenamiento serán aseadas, fumigadas y desinfectadas por el usuario, con la regularidad que exige la naturaleza de la actividad que en ellas se desarrolla de conformidad con los requisitos y normas establecidas."

Continuación de la Resolución: "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

"Parágrafo 2°. En las zonas en que se desarrollen programas de recuperación, las áreas a las que se refiere este artículo deberán disponer de espacio suficiente para realizar el almacenamiento selectivo de los materiales, los cuales deben ser separados en la fuente para evitar el deterioro y contaminación conforme a lo determinado en el manual de aprovechamiento elaborado por la persona prestadora del servicio de aseo en desarrollo del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.

"Parágrafo 3°. Para acceder a la opción tarifaria, el multiusuario podrá escoger entre la presentación en la unidad de almacenamiento prevista en este artículo o la presentación en andén de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del presente decreto, y contar como mínimo con los recipientes de almacenamiento previstos en el artículo 17 del presente decreto".

"Parágrafo 4°. Las plazas de mercado, cementerios, mataderos y/o frigoríficos deben establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos de tal manera que se reduzca la heterogeneidad de los mismos y facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial los de origen orgánico.

Asimismo, se debe dar cumplimiento al Art. 7 de la ley 400 de 1997, ya citado.

Para este hecho, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que afecta el uso de las zonas comunes, que se califica como **Afectación Grave.**

No. 2 PAREDES FISURADAS

Este hecho hace referencia a fisuras generales detectadas por la copropiedad. Al realizar la visita se evidencia fisuramiento descendente en vanos de ventanas de los pisos 3,4 y muro de cubierta interior con fisura horizontal entre placa de último piso, según la copropiedad que acompaña la visita, hasta el momento el enajenador no se ha hecho presente para la verificación de esta deficiencia.

Este fenómeno de fisuramiento pudo generarse por efectos de asentamiento de la estructura y por agrietamiento de material externo como estuco grafiado. Por lo tanto, se concluye que la deficiencia no compromete elementos estructurales del inmueble.

Al momento de la visita técnica realizada no saltan a la vista indicios o señales que permitan inferir que la edificación sufre de alguna patología asociada a: pérdida de verticalidad, asentamientos elevados o diferenciales, grietas en elementos estructurales, etc., comprometiendo la estructura en algún sentido. Es de recordar que la vetustez de la edificación es de aproximadamente 1 año o más, por cuanto las unidades privadas empezaron a entregarse en diciembre de 2019 según la copropiedad.

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 7 de 29

Continuación de la Resolución: "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Al respecto se debe dar observancia a lo que dispone el código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003)

**TITULO II PARA LA SEGURIDAD CAPITULO 8°.
EN LAS CONSTRUCCIONES**

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

**TITULO IX PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE
LOS CONSUMIDORES**

CAPITULO 3°.

**LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO
(1130)**

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

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que no afecta la habitabilidad del inmueble y se califica como Afectación Leve.

NO. 3 FILTRACIONES DE AGUA EN APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES

Este hecho hace referencia a filtraciones y goteras presentadas en el último piso en los dos apartamentos, debido a los aposamientos en cubierta.

Al realizar la visita se evidencia que la cubierta está realizada en placa y pintura bituminosa, denuncia la copropiedad que el desagüe no funciona y son insuficientes, con el agravante de que la sociedad enajenadora nunca se ha presentado.

Se puede evidenciar que la pendiente en cubierta no está diseñada para la buena circulación y desagüe de aguas lluvias y al momento de la visita se observan encharcamientos a nivel general, lo que genera filtraciones hacia los apartamentos del último piso. Ya que, reiteradamente según los quejosos presentes el enajenador nunca ha presentado mantenimientos o reparaciones en la cubierta.

*Se accede a uno de los inmuebles afectados por las filtraciones y se evidencia un techo cubierto en drywall, con afectaciones de filtraciones y aposamientos activos en varias zonas del apartamento, lo que permite concluir que estas afectaciones se generan por el deficiente estado de impermeabilización y desagüe en cubierta. *ff**

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Se debe dar cumplimiento a lo expresado en el Código de la construcción de Bogotá,

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de los bienes comunes calificada como Afectación Grave.

NO. 4 FALLA DE PRESIÓN DE AGUA EN PISOS 3 Y 4

Este hecho hace referencia a la falta de presión de agua potable en los pisos 3 y 4.

Al realizar la visita se tiene acceso a uno de los apartamentos del piso 4 y se puede evidenciar en el lavamanos que la presión de agua no es la adecuada y el problema se presenta según los propietarios, en horas de la mañana más que todo.

Al verificar el tanque de abastecimiento en el primer piso, se observa que la bomba de presión y bombeo de agua se encuentra en mal estado y se presume que no puede abastecer la suficiente presión para los últimos apartamentos del proyecto.

(...)

Se debe dar cumplimiento a lo expresado en el Código de la construcción de Bogotá,

CAPÍTULO D.3

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS,

ARTÍCULO D.3.2.4. Diseño

Deben cumplirse los siguientes requisitos en el diseño de estructuras de suministro de agua.

PARÁGRAFO D.3.2.4.1. *La presión mínima disponible en las salidas de los aparatos sanitarios, bajo condiciones normales de funcionamiento, debe ser la siguiente: (a) Lavaplatos, lavamanos o inodoros de tanque 3 m; (b) Duchas con mezclador de agua 6 m; (c) Válvulas de fluxómetro 12 m, y (d) Duchas con monocontrol y poma de niebla 15 m. NOTA: Para aquellos aparatos no listados, debe suministrarse la presión residual especificada por el fabricante.*

PARÁGRAFO D.3.2.4.2. *Si la presión disponible en la red de suministro es insuficiente, debe proveerse de un sistema de bombeo con tanque bajo y tanque alto o de un sistema de bombeo mediante un equipo de presión.*

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 9 de 29

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

PARÁGRAFO D.3.2.4.5. Los sistemas de suministro de agua para los edificios deben diseñarse de manera que abastezcan de agua, en todo tiempo, a los aparatos sanitarios, aditamentos y equipos, en caudal suficiente y con las presiones adecuadas para que funcionen satisfactoriamente. La velocidad máxima del agua en tuberías debe ser de 2.4 m/s.

PARÁGRAFO D.3.2.4.7. Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.

PARÁGRAFO D.3.2.4.8. Los consumos mínimos de diseño, y el cálculo de volumen (...)

Referente al sistema de tubería sanitario y potable se debe dar cumplimiento a:

PARÁGRAFO D.3.2.4.18. El diámetro del tubo que abastece un aparato sanitario no debe ser menor que el indicado en la tabla D.3-5. (...)

PARÁGRAFO D.3.2.4.19. Ninguna acometida de suministro de agua debe tener un diámetro nominal menor de 1.50 cm (1/2").

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de los bienes comunes calificada como Afectación Grave."

El 24 de mayo de 2021, por medio del Auto No. 976 (folios 19-25) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **GESTION & TALENTO S.A.S**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-075 del 24 de marzo de 2021, producto de la visita técnica realizada el día 11 de marzo de 2021, al proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS-PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Que de conformidad con el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se envió oficio de notificación personal a la sociedad enajenadora mediante radicado No. 2-2021-33311 del 24 de junio de 2021 (folio 27). No obstante, dicha comunicación fue devuelta, por lo que fue necesario publicar en cartelera física y web de la Entidad la citación a notificación personal desde el día 15 de diciembre de 2021 hasta el día 21 de diciembre de 2021 (folios 28-29).

Que pasados los cinco (5) días la sociedad enajenadora, no se acercó a notificarse de manera personal, por lo que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta 

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Subdirección mediante oficio con radicado No. 2-2021-77701 del 30 de diciembre de 2021 (folio 30) adelantó la notificación subsidiaria por AVISO. Dicha comunicación fue recibida el día 3 de enero de 2022, conforme el informe de la empresa de mensajería (folio 30).

Por su parte el Auto 976 del 24 de mayo de 2021 fue comunicado al quejoso, mediante radicado No. 2-2021-33309 del 24 de junio de 2021 (folio 31), dicha comunicación fue entregada el día 25 de junio de 2021 conforme el informe de la empresa de mensajería.

Que vencido el término de traslado la sociedad enajenadora **GESTION & TALENTO S.A.S**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces), no recorrió traslado del Auto 976 del 24 de mayo de 2021.

Que mediante Auto No. 621 del 21 de febrero de 2022 (folios 35-36), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la sociedad enajenadora para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Que mediante radicado No. 2-2022-15647 del 15 de marzo de 2022, se le comunicó a la sociedad enajenadora el Auto 621 del 21 de febrero de 2022, dicha comunicación fue devuelta mediante guía YG284588283CO conforme al informe de la empresa de correspondencia (folio 38).

Por lo anterior, se hizo necesario la publicación en cartelera y página web de la Entidad de la comunicación del Auto 621 del 21 de febrero de 2022, el día 21 de abril de 2021, por el término de un día (folios 39-40)

Por su parte el Auto 621 del 21 de febrero de 2022 se comunicó al quejoso mediante radicado No. 2-2022-15652 del 15 de marzo de 2022, entregado el día 19 de marzo de 2022 de acuerdo con el informe de la empresa de correspondencia (folio 42).

Que vencido el término de traslado la sociedad enajenadora no recorrió traslado del auto de alegatos de conclusión.

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos 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 administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

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 Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y 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 enajenadora **GESTION & TALENTO S.A.S**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

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"

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea." (Subrayas y negrillas fuera de texto)

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

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, 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

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario subsisten:

Mediante el Auto de apertura de investigación se determinó que los hechos "No. 1 ENTREGA FORMAL DE ÁREAS COMUNES, PLANOS Y PARQUEADEROS COMPARTIDOS", en sus literales "A) Parqueaderos", "B) Aislamiento posterior", "C) Cuarto de basuras", "No 3 FILTRACIONES DE AGUA EN APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES", y "No. 4 FALLA

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 13 de 29

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

DE PRESION DE AGUA EN PISOS 3 Y 4”, constituían deficiencias constructivas graves, por su parte el hecho “No. 2 PAREDES FISURADAS”, constituye deficiencia constructiva leve, de acuerdo con el Informe de Verificación de Hechos No. 21-075 del 24 de marzo de 2021.

Una vez surtido el trámite de notificación y comunicación del auto de apertura de investigación y el auto de alegatos de conclusión, se evidenció que la sociedad enajenadora no hizo uso de su derecho de defensa y contradicción; por lo tanto, no reposa en el expediente prueba alguna que demuestre la superación de los hechos investigados o su inexistencia.

Como puede observarse, el trámite procesal se realizó en debida forma y del material probatorio obrante no se evidencia intención alguna por parte de la enajenadora en controvertir el informe técnico expedido por esta Entidad o el hecho constitutivo de deficiencia constructiva aun cuando esta Entidad le requirió en varias oportunidades para que se pronunciara sobre este, siendo esta una carga del investigado; más, si se tiene en cuenta la actividad desplegada por la administración, consistente en la realización de una visita y la elaboración del Informe Técnico, el cual se erige como una prueba en el expediente.

Esta Entidad tiene como objetivo garantizar que los enajenadores y arrendadores de vivienda cumplan con la normatividad exigida por la Constitución y las leyes que regulan su actividad. Lo anterior, a fin de garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna, de tal manera que dicho derecho no esta sujeto a la libre disposición de las personas, dado que su vulneración o inobservancia podría acarrear consecuencias desfavorables en contra de la seguridad e integridad de quienes habitan un inmueble. Así ha sido reconocido por la Corte Constitucional colombiana en sentencias T - 420 de 2018, T-341 de-2016, T-698 de 2015, T-760 de 2015, T-526 de 2012, T-109 de 2011 y T-199 de 2010

“En efecto, la jurisprudencia de esta Corte ha establecido que el derecho fundamental a la vivienda digna conlleva la obligación correlativa, a cargo del Estado, de garantizar que las personas residan en viviendas que se ubiquen en lugares en donde la seguridad e integridad de sus habitantes no estén amenazadas¹”.

“Alcance del derecho a la vivienda digna:

6.1. De acuerdo con el artículo 51 de la Carta Política, todas las personas tienen derecho a vivienda digna, para lo cual el Estado fijará las condiciones necesarias con el fin de hacerlo efectivo y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación de largo plazo y formas asociativas de ejecución de programas en la materia. Igualmente, según dispone el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en adelante PIDESC, y otros instrumentos internacionales, toda persona tiene derecho “a un nivel de vida adecuado para sí y su familia”

¹ Corte Constitucional de Colombia, Sentencia T - 420 de 2018, M.P, Lizarazo Ocampo, Antonio José

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia” (art. 11, núm. 1º).

Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, tener vivienda digna significa “disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”. Se trata de un derecho que debe ser reconocido progresivamente, tal como lo ha señalado el Comité cuando afirma que “la plena efectividad de todos los derechos económicos, sociales y culturales en general no podrá lograrse en un breve período de tiempo”.

(...). De igual manera, ha establecido que este derecho no debe contener una interpretación restrictiva, la cual lo limite simplemente a contar con un “techo por encima de la cabeza”, sino que este debe implicar el “derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”.

En ese sentido, señala que lo anterior se justifica, en primer lugar, dada la relación de este derecho con otros derechos humanos como la vida digna; y, por otro lado, en lo dispuesto en el artículo 11 del Pacto, el cual establece que no se debe entender como vivienda en sentido estricto, sino como vivienda adecuada, lo que significa que el lugar que se considere como tal, debe contar con una seguridad y una infraestructura básica entre otros muchos elementos, todos ellos acompañados del calificativo “adecuados”.

A la luz de lo antes mencionado, el concepto de adecuación cobra gran importancia en relación con el derecho a la vivienda, pues sirve como parámetro para determinar los factores que se deben tener en cuenta al momento de considerar una vivienda como adecuada o no, conforme con lo señalado por el Pacto. Así, los aspectos que se deben identificar para que se configure el derecho a una vivienda digna y adecuada son, a saber: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural.

(...) la Corte, también ha sido clara en establecer que la materialización del derecho fundamental a la vivienda digna no implica únicamente la posibilidad de adquirir un inmueble para su habitación, sino, a su vez, que dicho acceso sea real y estable en el sentido de que el bien otorgado permita su goce efectivo y se constituya en un lugar adecuado para que “una persona y su familia puedan desarrollarse en condiciones de dignidad”.

(...) Por ende, es claro que a la luz de los instrumentos internacionales, de los cuales Colombia hace parte, y de la jurisprudencia constitucional, el derecho fundamental a la vivienda digna cuenta con una interpretación amplia, que incluye el concepto de vivienda adecuada; lo que significa que no se concreta con la entrega de un inmueble, sino que este debe ser adecuado para la habitación de quien tiene el derecho, permitiendo su goce real y efectivo para que en él se pueda vivir de manera digna.

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 15 de 29

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.

En virtud de las consideraciones hechas y teniendo en cuenta que en el expediente no reposa una sola prueba donde se acredite la superación del hecho investigados este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora **GESTION & TALENTO S.A.S**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas graves y leve existentes en las zonas comunes del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS - PROPIEDAD HORIZONTAL** consistentes “No. 1 ENTREGA FORMAL DE ÁREAS COMUNES, PLANOS Y PARQUEADEROS COMPARTIDOS”, en sus literales “A) Parqueaderos”, “B) Aislamiento posterior”, “C) Cuarto de basuras”, “No. 2 PAREDES FISURADAS”, “No 3 FILTRACIONES DE AGUA EN APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES”, y “No. 4 FALLA DE PRESION DE AGUA EN PISOS 3 Y 4”, de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

4. Análisis de descargos

El 24 de mayo de 2021, por medio del Auto No. 976 (folios 19-25) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **GESTION & TALENTO S.A.S**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-075 del 24 de marzo de 2021, producto de la visita técnica realizada el día 11 de marzo de 2021, al proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS-PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Que de conformidad con el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se envió oficio de notificación personal a la sociedad enajenadora mediante radicado No. 2-2021-33311 del 24 de junio de 2021 (folio 27). No obstante, dicha comunicación fue devuelta, por lo que fue necesario publicar en cartelera física y web de la Entidad la citación a notificación personal desde el día 15 de diciembre de 2021 hasta el día 21 de diciembre de 2021 (folios 28-29).

Que pasados los cinco (5) días la sociedad enajenadora, no se acercó a notificarse de manera personal, por lo que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección mediante oficio con radicado No. 2-2021-77701 del 30 de diciembre de 2021 (folio 30) adelantó la notificación subsidiaria por AVISO. Dicha comunicación fue recibida el día 3 de enero de 2022, conforme el informe de la empresa de mensajería (folio 30).

Por su parte el Auto 976 del 24 de mayo de 2021 fue comunicado al quejoso, mediante radicado No. 2-2021-33309 del 24 de junio de 2021 (folio 31), dicha comunicación fue entregada el día 25 de junio de 2021 conforme el informe de la empresa de mensajería. *ffr*

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Que vencido el término de traslado la sociedad enajenadora **GESTION & TALENTO S.A.S**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces), no describió traslado del Auto 976 del 24 de mayo de 2021.

Que mediante Auto No. 621 del 21 de febrero de 2022 (folios 35-36), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la sociedad enajenadora para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Que mediante radicado No. 2-2022-15647 del 15 de marzo de 2022, se le comunicó a la sociedad enajenadora el Auto 621 del 21 de febrero de 2022, dicha comunicación fue devuelta mediante guía YG284588283CO conforme al informe de la empresa de correspondencia (folio 38).

Por lo anterior, se hizo necesario la publicación en cartelera y página web de la Entidad de la comunicación del Auto 621 del 21 de febrero de 2022, el día 21 de abril de 2021, por el término de un día (folios 39-40)

Por su parte el Auto 621 del 21 de febrero de 2022 se comunicó al quejoso mediante radicado No. 2-2022-15652 del 15 de marzo de 2022, entregado el día 19 de marzo de 2022 de acuerdo con el informe de la empresa de correspondencia (folio 42).

Que vencido el término de traslado la sociedad enajenadora no describió traslado del auto de alegatos de conclusión.

Teniendo en cuenta la inexistencia de descargos a lo largo de la actuación administrativa, este Despacho no abordará este punto.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **GESTION & TALENTO S.A.S**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS-PROPIEDAD HORIZONTAL**. Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hallazgos evidenciados en el Informe de Verificación de Hechos expedido por el Área Técnica de esta Secretaría (numeral 6° del artículo 2° del Decreto No. 078 de 1987). De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 17 de 29

Continuación de la Resolución: "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

De conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 21-075 del 24 de marzo de 2021, este Despacho pudo establecer que los hechos: "No. 1 ENTREGA FORMAL DE ÁREAS COMUNES, PLANOS Y PARQUEADEROS COMPARTIDOS"(grave), en sus literales "A) Parqueaderos", "B) Aislamiento posterior", "C) Cuarto de basuras", "No. 2 PAREDES FISURADAS"(leve), "No 3 FILTRACIONES DE AGUA EN APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES"(grave), y "No. 4 FALLA DE PRESION DE AGUA EN PISOS 3 Y 4" (grave) constituyen deficiencias constructivas graves y leve, que afectan el uso de zonas comunes del EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS-PROPIEDAD HORIZONTAL y que no da cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda. Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas como graves, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que con los hallazgos "No. 1 ENTREGA FORMAL DE ÁREAS COMUNES, PLANOS Y PARQUEADEROS COMPARTIDOS"(grave), en sus literales "A) Parqueaderos", "B) Aislamiento posterior", "C) Cuarto de basuras", "No. 2 PAREDES FISURADAS"(leve), "No 3 FILTRACIONES DE AGUA EN APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES"(grave), y "No. 4 FALLA DE PRESION DE AGUA EN PISOS 3 Y 4" (grave), se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en: Ley 400 de 1997, Artículo 7; Decreto 1713 de 2002, Artículo 1; Acuerdo 20 de 1995, B.5.1.3, D.3.2.4, D.3.2.4.1, D.3.2.4.2, D.3.2.4.5, D.3.2.4.7, D.3.2.4.8, D.3.2.4.18, D.3.2.4.19; Decreto 572 de 2015 artículo 2; Acuerdo 079 de 2003 en sus artículos 23 y 114; y las demás normas citadas en el informe de Verificación de Hechos No. 21-075 del 24 de marzo de 2021.

- Ley 400 de 1997

Artículo 7º.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

- Decreto 1713 de 2002

Artículo 1º. El artículo 19 del Decreto 1713 de 2002, quedará así: "Artículo 19. Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Todo Multiusuario del servicio de aseo, deberá tener

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación como rejillas o ventanas; y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
- 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores e impida el ingreso de animales domésticos.*
- 4. Deberán tener una adecuada accesibilidad para los usuarios.*
- 5. La ubicación del sitio no debe causar molestias e impactos a la comunidad.*
- 6. Deberán contar con cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuada presentación.*

"Parágrafo 1°. Las unidades de almacenamiento serán aseadas, fumigadas y desinfectadas por el usuario, con la regularidad que exige la naturaleza de la actividad que en ellas se desarrolla de conformidad con los requisitos y normas establecidas.

"Parágrafo 2°. En las zonas en que se desarrollen programas de recuperación, las áreas a las que se refiere este artículo deberán disponer de espacio suficiente para realizar el almacenamiento selectivo de los materiales, los cuales deben ser separados en la fuente para evitar el deterioro y contaminación conforme a lo determinado en el manual de aprovechamiento elaborado por la persona prestadora del servicio de aseo en desarrollo del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.

"Parágrafo 3°. Para acceder a la opción tarifaria, el multiusuario podrá escoger entre la presentación en la unidad de almacenamiento prevista en este artículo o la presentación en andén de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del presente decreto, y contar como mínimo con los recipientes de almacenamiento previstos en el artículo 17 del presente decreto".

"Parágrafo 4°. Las plazas de mercado, cementerios, mataderos y/o frigoríficos deben establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos de tal manera que se reduzca la heterogeneidad de los mismos y facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial los de origen orgánico.

- Acuerdo 20 de 1995 - Código de la Construcción de Bogotá D.C.

"PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1.

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.

Continuación de la Resolución: "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

CAPÍTULO D.3

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS,

ARTÍCULO D.3.2.4. Diseño

Deben cumplirse los siguientes requisitos en el diseño de estructuras de suministro de agua.

PARÁGRAFO D.3.2.4.1. La presión mínima disponible en las salidas de los aparatos sanitarios, bajo condiciones normales de funcionamiento, debe ser la siguiente: (a) Lavaplatos, lavamanos o inodoros de tanque 3 m; (b) Duchas con mezclador de agua 6 m; (c) Válvulas de fluxómetro 12 m, y (d) Duchas con monocontrol y poma de niebla 15 m. NOTA: Para aquellos aparatos no listados, debe suministrarse la presión residual especificada por el fabricante.

PARÁGRAFO D.3.2.4.2. Si la presión disponible en la red de suministro es insuficiente, debe proveerse de un sistema de bombeo con tanque bajo y tanque alto o de un sistema de bombeo mediante un equipo de presión.

PARÁGRAFO D.3.2.4.5. Los sistemas de suministro de agua para los edificios deben diseñarse de manera que abastezcan de agua, en todo tiempo, a los aparatos sanitarios, aditamentos y equipos, en caudal suficiente y con las presiones adecuadas para que funcionen satisfactoriamente. La velocidad máxima del agua en tuberías debe ser de 2.4 m/s.

PARÁGRAFO D.3.2.4.7. Los tanques de agua deben diseñarse y construirse en forma tal que garanticen la potabilidad del agua en todo tiempo y que no permita la entrada de aguas freáticas o aguas lluvias y el acceso a insectos o roedores.

PARÁGRAFO D.3.2.4.8. Los consumos mínimos de diseño, y el cálculo de volumen
(...)

Referente al sistema de tubería sanitario y potable se debe dar cumplimiento a:

PARÁGRAFO D.3.2.4.18. El diámetro del tubo que abastece un aparato sanitario no debe ser menor que el indicado en la tabla D.3-5.
(...)

PARÁGRAFO D.3.2.4.19. Ninguna acometida de suministro de agua debe tener un diámetro nominal menor de 1.50 cm (1/2").

- **Acuerdo 79 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.**

"ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición 

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 20 de 29

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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;

(...) “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.”

- **Decreto Distrital 572 de 2015**

“Artículo 2º. Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:

(...)

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

(...)

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

En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad, uso o funcionamiento de los inmuebles, y no implique el daño estructural de las viviendas.

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 21 de 29

Continuación de la Resolución: "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos, sistema de detección y extinción de incendios o cualquier otro hecho que no garantice las condiciones en materia de seguridad humana o que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes".

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención de los hechos denunciados por el quejoso en su totalidad, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de los hechos calificados como deficiencias constructivas de carácter grave y leve, evidenciados en las zonas comunes del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS-PROPIEDAD HORIZONTAL**, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

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

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

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

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en “No. 1 ENTREGA FORMAL DE ÁREAS COMUNES, PLANOS Y PARQUEADEROS COMPARTIDOS”(grave), en sus literales “A) Parqueaderos”, “B) Aislamiento posterior”, “C) Cuarto de basuras”, “No. 2 PAREDES FISURADAS”(leve), “No 3 FILTRACIONES DE AGUA EN APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES”(grave), y “No. 4 FALLA DE PRESION DE AGUA EN PISOS 3 Y 4” (grave) constituyen deficiencia constructiva de tipo grave y leve, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-075 del 24 marzo de 2021, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

B. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes.

Dentro de la actuación administrativa y conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que las enajenadoras contravinieron las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, la sociedad enajenadora **GESTION & TALENTO S.A.S**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces), no realizó las labores tendientes a subsanar los hechos investigados y reparar todos los daños que se han venido presentando en las zonas comunes del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS - PROPIEDAD HORIZONTAL** y que fueron calificados como deficiencias constructivas graves y leve.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad a la sociedad enajenadora aún persistiendo las deficiencias constructivas por las cuales se dio apertura a la presente investigación y por ende el quebrantamiento a las normas señaladas en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-075 del 24 marzo de 2021 y en el Auto de Apertura No. 976 del 24 de mayo de 2021.

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 23 de 29

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó el enajenador al enfrentarse a las deficiencias constructivas evidenciadas en las zonas comunes del conjunto residencial **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de conformidad con el artículo 50 del CPACA en coordinación con las acciones encaminadas a subsanar los hechos objeto de la presente investigación.

De igual forma, resulta claro dentro de la actuación que nos ocupa, que a la fecha de la expedición del presente acto administrativo los hechos relacionados a lo largo de la presente investigación persisten. Situación que le permite a este Despacho concluir que la sociedad enajenadora no ha tenido el suficiente grado de prudencia y diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

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

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

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

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 25 de 29

Continuación de la Resolución: "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

(IPC-F) 117,71

$$VP = (VH) \$500.000 \text{ -----} = \$ 85.297.101$$

(IPC-I) 0,69

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON SETECIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$1.705.942) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO Y UNO PESOS (\$85.297.101) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas y probadas que afecta el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan en el mismo, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad y proporcionalidad, así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas. En ese orden, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (leve, grave o gravísima, la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad), así como el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el quejoso, capacidad socioeconómica del infractor, con el fin de que la multa tenga una función disuasiva, aclarando que la misma no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico. *HCE*

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas de carácter grave y leve halladas en las zonas comunes del conjunto residencial **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS - PROPIEDAD HORIZONTAL** hayan sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, y atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 del CPACA, en atención a las intervenciones realizadas por la enajenadora, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de TRECIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SENESENTA Y UN PESOS (\$51.178.261) M/CTE, a la sociedad enajenadora **GESTION & TALENTO S.A.S**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces).

(IPC-F) 117,71

VP= (VH) \$300.000 ----- = \$ 51.178.261

(IPC-I) 0,69

8. Órdenes y Requerimientos

GESTION & TALENTO S.A.S, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS meses (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hechos *“No. 1 ENTREGA FORMAL DE ÁREAS COMUNES, PLANOS Y PARQUEADEROS COMPARTIDOS”* (grave), en sus literales *“A) Parqueaderos”*, *“B) Aislamiento posterior”*, *“C) Cuarto de basuras”*, *“No. 2 PAREDES FISURADAS”* (leve), *“No. 3 FILTRACIONES DE AGUA EN APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES”* (grave), y *“No. 4 FALLA DE PRESION DE AGUA EN PISOS 3 Y 4”* (grave), que se han venido presentando en las zonas comunes del conjunto residencial **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que dichas afectaciones constituyen deficiencias constructivas graves y leve, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-075 del 24 marzo de 2021; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9° del artículo 2° del

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 27 de 29

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **GESTION & TALENTO S.A.S**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces), multa por valor de TRECIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CINCUENTA Y UN MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SENSENTA Y UN PESOS (\$51.178.261) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **GESTION & TALENTO S.A.S**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS meses (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hechos "No. 1 ENTREGA FORMAL DE ÁREAS COMUNES, PLANOS Y PARQUEADEROS COMPARTIDOS"(grave), en sus literales "A) Parqueaderos", "B) Aislamiento posterior", "C) Cuarto de basuras", "No. 2 PAREDES FISURADAS"(leve), "No 3 FILTRACIONES DE AGUA EN APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES"(grave), y "No. 4 FALLA DE PRESION DE AGUA EN PISOS 3 Y 4" (grave), que se han venido presentando en las zonas comunes del conjunto residencial **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que dichas afectaciones constituyen deficiencias constructivas graves y leve, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-075 del 24 marzo de 2021; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **GESTION & TALENTO S.A.S**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá 

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

Pág. 28 de 29

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *“Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios”* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **GESTION & TALENTO S.A.S**, identificada con NIT. 900.043.665-7, representada legalmente por el señor **JOSE LUIS ACOSTA HERRERA** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente al Administrador/a (o quien haga sus veces) del conjunto residencial **EDIFICIO MULTIFAMILIAR CAMELIAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación 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.

RESOLUCIÓN No. 852 DEL 23 DE JUNIO DE 2022

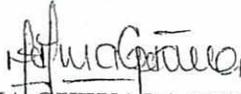
Pág. 29 de 29

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

ARTÍCULO DÉCIMO: La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los veintitrés (23) días del mes de junio de dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: David Augusto García A – Contratista SICV. *GA*
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N- Contratista SICV. *LG*