



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Fecha: 2022-04-30 10:39:32
Averigos: 16
Asunto: AVISO RESOLUCION 98 DEL 21/2/2025
EXPEDIENTE 1-2022-44397-1
Destino: UMBRACLE PASADENA EDIFICIO
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION

2-2025-21293



Bogotá D.C.

Señor(a):

Administrador(a), Representante Legal y/o quien haga sus veces
UMBRACLE PASADENA / EDIFICIO NOMO
Carrera 51 # 103 B - 53 / Oficina de Administración
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 98 del 21 de febrero de 2025**
Expediente No: **1-2022-44397-1**

Respetado(a) Señor(a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra de la **RESOLUCIÓN No. 98 del 21 de febrero de 2025** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

Se advierte al notificado que 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, por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente Resolución rige a partir de su expedición.

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

Cordialmente,

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Tammy Rozenboim Matiz – Abogado Contratista SIVCV TEM
Revisó: Diego Felipe López – Abogado Contratista SIVCV OFZ
Anexo: 16 Folios

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



Certificate No.
LAT - 1018



Página 1 de 1

PG02-PL03 V2

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

**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 ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 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 parágrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja **1-2022-44397 del 26 de octubre de 2022**, presentada por la señora **ALEJANDRA BOHORQUEZ**, en calidad copropietaria del proyecto de vivienda **UMBRACLE PASADENA/EDIFICIO NOMO**, ubicado en la **carrera 51 # 103 B-53** de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.653.001-4**, representada legalmente por la Liquidadora señora **MARTHA HELENA JIMENEZ ROSALES** (o quien haga sus veces) y **NOMO SAS**, identificada con NIT. **900.618.269-2**, representada legalmente por **ANDRES JIMENEZ HOLGUIN** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2022-44397-1**.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la referida sociedad enajenadora es la responsable del mencionado proyecto de vivienda, a la cual le fue otorgado el registro de enajenación **2019075/2014220**.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicados Nos. **2-2022-70421 y 2-2022-70422 del 18 de noviembre de 2023**, se corrió traslado de la queja a las sociedades enajenadoras, para que en el término de diez (10) días hábiles, se manifestaran sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Así mismo se comunicó a la quejosa con radicado Nos. **2-2022-70411 del 18 de noviembre de 2022**.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, **se evidencia** que la sociedad enajenadora

Fig. 105

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

descorrió traslado de la queja, mediante escrito radicado bajo el número **1-2022-49433 del 6 de diciembre de 2022**, dando explicaciones del caso y aportando documentales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Entidad mediante radicados **2-2023-31579, 2-2023-31580 y 2-2023-31585 del 13 de abril de 2023**, comunicó a la quejosa y a las sociedades enajenadoras, respectivamente, que el día **26 de abril de 2023 a las 13:30 horas**, se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la presente queja.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **DORIS ANA HERRERA**, en su calidad de Administradora del proyecto de vivienda **UMBRACLE PASADENA/EDIFICIO NOMO**; por parte de las sociedades enajenadoras se hizo presente **ANDRES JIMENEZ** como autorizado, tal y como consta en la correspondiente acta de visita (folio 65).

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **23-754 del 13 de diciembre de 2023 (folios 67 al 69)**, en el cual se concluyó:

"(...)

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Zona Común – 01 de diciembre de 2021

HALLAZGOS

1. FILTRACIÓN DE AGUA POR TODO EL EDIFICIO

a. Marquesinas de vidrio en piso 2

Se indica en la queja: "filtración de agua por las marquesinas de piso 2".

Durante la visita técnica, la administradora comenta que cuando llueve fuerte se presentan filtraciones de agua por las juntas y los bordes de la marquesina del piso 2, los cuales son visibles con huellas de color marrón que evidencia estas filtraciones.

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

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.2. *Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.*

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

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

b. Filtraciones de sótanos y semisótano en muros contención y losa cimentación

Se indica en la queja: "filtración de agua por en los sótanos y semisótano en muros de contención y en la losa de cimentación".

Durante la visita técnica, la administradora comenta que se siguen presentando humedades por los muros de contención y en la losa de cimentación del sótano, la cual es visible en el recorrido realizado en el sótano.

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

CAPÍTULO B.5, el cual determina lo señalado en el numeral "1.a" de este informe.

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

c. Filtraciones por ductos centrales hacia pasillos descubiertos de piso 2 a 5

PLB

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

Se indica en la queja: "filtración de agua por ductos centrales hacia pasillos descubiertos de piso 2 a 5".

Durante la visita técnica, la administradora comenta que cuando llueve fuerte y en mayor medida cuando es en dirección inclinada, en los pasillos de piso 2 a piso 5 que dan contra el vacío lateral descubierto del costado sur del edificio, se presenta la formación de charcos de agua por falta de una cubierta en el último piso. Durante el recorrido se puede observar que el enajenador realizó la instalación de una pérgola en estructura metálica y vidrio de aproximadamente 1 m de voladizo sobre una cara de este vacío, pero la cual es insuficiente para cubrir esta área debido a su extensión.

Frente a esto, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá
CAPÍTULO B.5, el cual determina lo señalado en el numeral "1.a" de este informe.

Y Adicionalmente, se debe contemplar lo señalado dentro del mismo Acuerdo 20 de 1995, en:

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

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

2. ADECUACIÓN DE PORTONES Y PUERTAS

Se indica en la queja: "Falta las adecuaciones que por norma se deben hacer a los portones de las puertas".

Durante la visita técnica practicada, la administradora comenta que debido al gran tamaño del portón de acceso vehicular de aproximadamente 5 m y al contar con 1

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

solo brazo de apoyo, esta puerta metálica genera en ciertos momentos, bloqueos que no permiten su adecuado funcionamiento. Durante la visita el enajenador se encontraba realizando los ajustes necesarios para solventar este numeral de la queja, a lo cual comenta que la idea es dividir esta puerta en 2 para que sea de mayor funcionalidad.

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

Título II - Para la Seguridad
Capítulo 8º. En las Construcciones

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

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

Capítulo 3º. La Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario

(1130) Artículo 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.

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

3. FILTRACIÓN DE AGUA EN DEPÓSITO ADMINISTRACIÓN

Se indica en la queja: "filtración de agua en depósito que ahora será asignado a la administración".

Durante la visita técnica practicada, la administradora comenta que debido en el depósito asignado a la administración se presenta filtración de agua debido que este se encuentra contra el muro de contención del costado sur del edificio. En el

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

recorrido se ve el rastro del agua que se mantiene aposado sobre la puerta de su acceso.

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

CAPÍTULO B.5, el cual determina lo señalado en el numeral "1.a" de este informe.

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

A través de Auto No. **423 del 31 de mayo de 2024** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de las sociedades enajenadoras **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.653.001-4** y **NOMO SAS**, identificada con NIT. **900.618.269-2**, de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No. **23-754 del 13 de diciembre de 2023**, producto de la visita técnica realizada el día **26 de abril de 2023**, al proyecto de vivienda **UMBRACLE PASADENA/EDIFICIO NOMO**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **423 del 31 de mayo de 2024** fue notificado electrónicamente a las sociedades investigadas con ID MENSAJE **109160** y **109169** de la empresa de correspondencia **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S. - 4.72.**, el **4 de julio de 2024**.

Las sociedades enajenadoras guardaron silencio y no presentaron **Descargos** dentro del término señalado para tal fin en el Auto de Apertura **423 del 31 de mayo de 2024**.

En virtud de lo anterior esta Subdirección mediante el auto **1216 del 6 de noviembre de 2024**, ordenó correr traslado a las sociedades enajenadoras **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, y **NOMO SAS**, para que presentaran alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la quejosa mediante publicación en la web del **4 de diciembre de 2024** y a las sociedades investigadas a través de correo electrónico de fecha **5 de febrero de 2025** con ID MENSAJE **150533** y **150534** de la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES SAS 4-72**.

Mediante radicado **1-2025-6204 de 19 de febrero de 2025** la sociedad investigada **NOMO SAS** presentó alegatos de conclusión, manifestando al igual que en el escrito mediante el cual recorrió el traslado de la queja, haber realizado las intervenciones de post venta, dentro del término de la garantía, que hizo entrega a la administración quien debe continuar

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

a su cargo con las labores de mantenimiento y que no obstante, se siguen realizando monitoreos, adjunta registros fotográficos, acta de conciliación firmada con la administración de fecha 28 de noviembre de 2022 y acta de entrega de depósito exclusivo No. 1 de fecha 28 de noviembre de 2022, mismos documentos que había aportado con el escrito por el cual se descorrió traslado de la queja.

Que teniendo en cuenta 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.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, 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

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

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 investigación contra las sociedades enajenadoras **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.653.001-4**, representada legalmente por la Liquidadora señora **MARTHA HELENA JIMENEZ ROSALES** (o quien haga sus veces) y **NOMO SAS**, identificada con NIT. **900.618.269-2**, representada legalmente por **ANDRES JIMENEZ HOLGUIN** (o quien haga sus veces), quienes son las responsables del proyecto de vivienda **UMBRACLE PASADENA/EDIFICIO NOMO**.

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

*"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que **lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea.**" (Subrayas y negrillas fuera de texto)*

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

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

Cabe precisar que la garantía del debido proceso no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características. Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con las normas sustantivas y el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario se han superado o son inexistentes.

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en el Informe de verificación de hechos No. **23-754 del 13 de diciembre de 2023**, se determinó que los hallazgos "**1. FILTRACIÓN DE AGUA POR TODO EL EDIFICIO: a. Marquesinas de vidrio en piso 2, b. Filtraciones de sótanos y semisótano en muros contención y losa cimentación, c. Filtraciones por ductos centrales hacia pasillos descubiertos de piso 2 a 5**" "**2. ADECUACIÓN DE PORTONES Y PUERTAS**" y "**3. FILTRACION DE AGUA EN DEPOSITO ADMINISTRACION**", constituyen deficiencia constructiva **GRAVE**. Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

La sociedad enajenadora SAHEKO, mediante escrito radicado bajo el número **1-2022-49433 del 6 de diciembre de 2022**, dio explicaciones del caso y aportó las siguientes pruebas documentales:

Py

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

- 1o. Certificado de existencia y representación legal
- 2o. Copia de la licencia de construcción No. 11001-1-19-1121
- 3o. Copia de la escritura pública de reglamento de propiedad horizontal
- 4o. Copia del acta de entrega del apartamento 201, el depósito común de uso exclusivo y el parqueadero común de uso exclusivo a la señora Bohórquez
- 5o. Copia de acuerdo firmado entre las partes de fecha 28 de noviembre de 2022
- 6o. Copia de Acata de entrega de depósito No. 1 de fecha 28 de noviembre de 2022

Mediante radicado **1-2025-6204 de 19 de febrero de 2025** la sociedad investigada **NOMO SAS** presentó alegatos de conclusión, adjuntando las siguientes pruebas:

- 1o) Registros fotográficos,
- 2o.) Acta de conciliación firmada con la administración de fecha 28 de noviembre de 2022
- 3o.) Acta de entrega de depósito exclusivo No. 1 de fecha 28 de noviembre de 2022.

Sobre estas documentales es del caso señalar, que sólo se valoran las que están directamente relacionadas con las zonas comunes que son objeto de la presente investigación; las pruebas no relacionadas con estas se tienen como impertinentes o no conducentes al esclarecimiento de los hechos.

Los documentos aportados que tienen relación directa con las zonas comunes, resultan conducentes al ser un medio probatorio permitido por la normatividad; cumple con los requisitos de pertinencia toda vez que su contenido guarda relación directa con el hecho de la queja y que motivaron la apertura a la investigación. De igual forma, estas pruebas se consideran útiles en tanto provee valor a los análisis a desarrollar por el Despacho, de manera que, es en sí misma, una herramienta para la toma de la decisión de fondo.

De lo anterior se puede colegir que, pese a lo aportado por la investigada como mecanismo de defensa, no se observan elementos probatorios que cumplan con el propósito de demostrar la total subsanación de los hallazgos que nos ocupan, dado que las pruebas aportadas datan del año 2022 y la visita de verificación de los hechos que motivan la queja se realizó con posterioridad (26 de abril de 2023), donde se registra que las deficiencias constructivas denunciadas persisten y se consideran **GRAVES**.

De lo anterior, se puede evidenciar que, si bien la sociedad investigada allega pruebas mediante registros fotográficos, invocando que se ha superado el hecho, lo cierto es que no

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

existe pronunciamiento o acto escrito de recibo a satisfacción de la administración posterior a la visita técnica realizada por esta Subdirección, que den fe que las presuntas intervenciones realizadas por la sociedad enajenadora han sido posteriores a la visita técnica para tener como superados los hechos que motivan la queja.

Por lo anterior, es claro para este Despacho que valoradas las pruebas en su conjunto y bajo las reglas de la sana crítica, no se logró acreditar por la sociedad enajenadora la inexistencia y/o superación de las deficiencias constructivas calificadas como graves en las zonas comunes del proyecto de vivienda **UMBRACLE PASADENA/EDIFICIO NOMO**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

4. Descargos y Alegatos de Conclusión

Ninguna de las sociedades enajenadoras, presentaron **Descargos** dentro del término señalado para tal fin en el Auto de Apertura **423 del 31 de mayo de 2024**, razón por la cual ni procede realizar un pronunciamiento sobre estos.

Mediante radicado **1-2025-6204 de 19 de febrero de 2025** la sociedad investigada **NOMO SAS** presentó alegatos de conclusión, manifestando al igual que en el escrito mediante el cual describió el traslado de la queja, haber realizado las intervenciones de post venta, dentro del término de la garantía, que hizo entrega a la administración quien debe continuar a su cargo con las labores de mantenimiento y que no obstante, se siguen realizando monitoreos, adjunta registros fotográficos, acta de conciliación firmada con la administración de fecha 28 de noviembre de 2022 y acta de entrega de depósito exclusivo No. 1 de fecha 28 de noviembre de 2022, mismos documentos que había aportado con el escrito por el cual se describió traslado de la queja.

Como se señaló antes, pese a lo aportado por la investigada como pruebas documentales y registros fotográficos, no se observan elementos probatorios que cumplan con el propósito de demostrar la total subsanación de los hallazgos que nos ocupan, dado que las pruebas aportadas datan del año 2022 y la visita de verificación de los hechos que motivan la queja se realizó con posterioridad (26 de abril de 2023), donde se registra que las deficiencias constructivas denunciadas persisten y se consideran **GRAVES**.

Pu

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

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 572 de 2015 a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, documento que se basa en la visita de inspección realizada por un equipo de profesionales idóneos con que cuenta la entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

En segundo lugar, es importante aclarar que de los profesionales que prestan sus servicios a la entidad se verifica su idoneidad, trámite en el que se revisa minuciosamente los documentos que los acreditan como profesionales, los habilitan para su ejercicio y dan fe de su experiencia, por esta razón, no hay lugar a que su conocimiento y pericia sean puestos en duda, pues, tal circunstancia, pondría en duda la buena fe con que actúa esta Autoridad Administrativa. Al respecto, la Constitución Política Nacional preceptúa:

*"Artículo 83: Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual **se presumirá en todas las gestiones** que aquellos adelanten ante estas"*

De igual manera es dable indicar que los conceptos emitidos en el informe son una prueba documental, producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015.

Frente a los argumentos expuestos por la investigada este Despacho se permite señalar que en ningún momento se le ha atribuido al constructor el incumplimiento a la licencia de construcción, o un indebido uso de materiales en el proceso constructivo. La atribución de responsabilidad se deriva de la existencia de un fenómeno general de humedad por condensación, no atribuible a causa extraña y producto del cual se deriva una deficiencia constructiva de carácter grave.

Respecto de la condensación, se trata de un fenómeno particular que da origen en el diseño arquitectónico y su construcción que se genera por las condiciones del contexto en que se encuentra la edificación, las características técnicas y bioclimáticas, lo que provoca un ambiente constante de vientos fríos sobre las fachadas del citado proyecto, al interior de las unidades privadas se encuentran en un ambiente cálido, lo que ocasiona un fuerte choque térmico y la humedad relativa del ambiente se transforma en humedad mediante un proceso de condensación, que produce hongos y esporas en los puntos más fríos de los muros de las

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

fachadas al interior de las unidades de vivienda, que a su vez son los más puntos más cálidos en su interior.

Este fenómeno está ligado a la conductividad térmica de los materiales de construcción, causado por la producción de vapor de agua y el confinamiento del aire. Causado por la producción de vapor de agua y el confinamiento del aire. La condensación depende fundamentalmente de los dos parámetros básicos del aire: humedad y temperatura.

Las causas de aparición de dicha problemática se debe a dos factores primordiales, 1. bajas temperaturas de las superficies con respecto a la temperatura del aire interior, que depende del aislamiento térmico de la envolvente, y 2. alta humedad relativa del aire ambiente interior, estas son proveniente de cocción de alimentos, recalentamiento de comidas, duchas, secado de ropa, respiración y transpiración de los habitantes, entre otras, y se ven acentuados por una insuficiente renovación de aire de los ambientes interiores.

Lo que generalmente se recomienda por parte de los manuales habitacionales a sus residentes es la de realizar actividades de ventilación para que no se propicien las condiciones que permitan la aparición del fenómeno de la condensación. Aun cuando se deben mantener buenos hábitos de ventilación por parte de los habitantes, es de rescatar que no se deben perjudicar las condiciones de comodidad y confort de las unidades privadas.

Es importante aclarar que con la aparición de hongos y esporas en las superficies internas y enceres de los habitantes, no solo se afectan las condiciones estéticas y de apariencia de los elementos, eventualmente se expone a los residentes a convivir con patógenos que pueden afectar con la exposición prolongada a estos, aspectos que atentan contra la salud y salubridad de los ocupantes. Razón por la cual las humedades evidenciadas al interior de la vivienda se calificaron como graves.

PL

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

En referencia a la posibilidad de que las afectaciones se deban a la ausencia de labores de mantenimiento a cargo de la copropiedad o buen uso de la unidad residencial por parte del propietario, la sociedad enajenadora no aportó medios de prueba tendientes a acreditar dicha circunstancia por parte de la copropiedad o el propietario del apartamento, en tal sentido se le reitera que el Código General del Proceso¹ establece la carga que le asiste a quien pretende probar un hecho.

En aras de establecer con claridad esto, se debe circunscribir a lo que expresa el artículo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015, en este se pueden determinar los elementos importantes que se deben tener completamente claros a la hora de establecer a que se refieren las Labores de Mantenimiento, a saber:

"Artículo 2°. 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:

(...)

Labores de mantenimiento: Son las actividades necesarias para garantizar la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble conforme a las recomendaciones impartidas por el enajenador o las contempladas en los manuales entregados, siempre y cuando las mismas no impliquen la realización de obras adicionales que inicialmente debieron ser implementadas por parte del constructor o enajenador. El propietario o la copropiedad, según se trate de zona privada o común, son los responsables del correcto mantenimiento del inmueble o la edificación y de sus equipos"

En primer lugar, como se indica en la definición, las labores de mantenimiento son las "actividades necesarias para garantizar la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble". En tal sentido, este concepto se remite a las acciones que debe acometer el propietario o la copropiedad, según sea el caso, para garantizar que las condiciones de conservación antes indicadas se mantengan, de forma tal que los elementos que componen la edificación o unidad privada cumplan con su vida útil, e incluso con la ejecución de dichas labores de mantenimiento se pueda prolongar la misma. Lo anterior, en condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad.

En el párrafo anterior se incluye la noción de vida útil, esta se puede analizar desde distintas ópticas. Sin embargo, aquí nos centraremos en el concepto que se ciñe a las edificaciones. Según la International Organization for Standardization – ISO por sus siglas en inglés – en la

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

ISO 15686-1: 2011, revisada en el 2020 que la mantiene vigente, define la vida útil de un edificio como:

"(...) el periodo de tiempo después de la instalación o construcción durante el cual un edificio o sus partes cumplen o exceden los requisitos mínimos de rendimiento para lo cual fueron diseñados".

Si bien la ISO 15868-1 no se incorpora mediante una norma de aplicación nacional, nos da cabida para indicar que este concepto se relaciona directamente con las labores que se deben atender en miras a que la edificación *"mantenga las condiciones o requisitos para lo cual fueron diseñados"*. De allí que se puede indicar que las labores de mantenimiento son las que debe realizar el propietario para garantizar que se mantengan las condiciones propicias para que el inmueble y los elementos que la componen puedan cumplir con dicha vida útil. Es por ello, que se deben atender las *"recomendaciones impartidas por el enajenador o las contempladas en los manuales entregados. (...)"*.

De lo anterior, se infiere que las recomendaciones o las condiciones impartidas por el enajenador mediante manuales o documentos, deben ser para que las condiciones de los elementos que componen la edificación se ajusten a su correcto uso y conservación.

En la práctica se encuentra que los enajenadores y/o constructores transfieren los manuales de uso de los elementos que se emplearon en la construcción del proyecto, como manual de mantenimiento, en otros casos, adquieren de los manuales de los proveedores, sus recomendaciones y las transcriben para que las acciones tomadas en aras de realizar los mantenimientos se ajusten a que el elemento, material o materia prima se mantenga en las condiciones óptimas de uso.

En conclusión, el mantenimiento se debe entender como el conjunto de acciones a realizar por parte del propietario o su responsable, en concordancia con las recomendaciones iniciales entregadas por el constructor, para que la edificación y los elementos que la componen, puedan cumplir con la vida útil en las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad en las que fueron concebidas y/o diseñadas. Es importante señalar que, la obligación legal de acometer dichas labores de mantenimiento está dada por la Ley de Propiedad Horizontal y el Código de Construcción de Bogotá D.C.

Por otra parte, de conformidad con la definición entregada en el Decreto Distrital 572 de 2015, es imperativo comprender a que se refiere cuando se indica: *"siempre y cuando las mismas no impliquen la realización de obras adicionales que inicialmente debieron ser implementadas por parte del constructor o enajenador."*

P. L.

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

De lo anterior debe entenderse, que las labores de mantenimiento no deben incluir la realización de actividades extra a las que se debieron realizar en el proceso constructivo. Es decir, las acciones de construcción de la edificación, sus componentes y elementos se deben someter al cumplimiento total de las normas del régimen vigentes al momento de la radicación de la licencia de construcción; en otras palabras, se debe garantizar que el proceso constructivo se desarrolló con la observancia total de la normativa aplicable para el régimen de construcción de edificaciones y del cumplimiento inequívoco de las responsabilidades otorgadas en el acto administrativo que permite realizar las actividades de construcción y enajenación de edificaciones.

En consecuencia, es importante aclarar sobre el correcto desarrollo del proceso constructivo el cual garantiza que, en la etapa de operación y mantenimiento, posterior a la construcción, no se deban realizar labores o acciones más allá de las que se implementaron por parte del constructor o enajenador, y que, se consignan en el manual de mantenimiento.

Finalmente, para afirmar que el proceso constructivo se llevó a cabo de conformidad con la normatividad aplicable, se debe determinar que fue adelantado de forma tal que, los compradores no van a requerir realizar labores o intervenciones extras o adicionales; por cuanto, en el proceso constructivo se ejecutaron de tal forma que cumplen a cabalidad con los aspectos normativos.

Es decir que, para atribuir un aspecto como labor de mantenimiento, se debe establecer de forma diáfana que, como consecuencia del proceso constructivo se cumplieron el total de los parámetros, reglamentos, códigos que se somete a cumplir por parte de aquella persona natural o jurídica que desarrolle construcciones de inmuebles destinados a vivienda, bajo los regímenes citados.

Para señalar que, las afectaciones endilgadas como deficiencia constructiva en los informes y conceptos previos, correspondieron única y exclusivamente a fallas en las labores de mantenimiento por parte de los propietarios, la Sociedad investigada debió establecer inequívocamente que el proceso constructivo se realizó en cumplimiento estricto de la normativa. No obstante, la sociedad enajenadora en su ejercicio de contradicción no probó técnicamente de manera irrefutable, que en efecto el proceso constructivo se haya efectuado en las condiciones establecidas en las normas de enajenación y constructivas señaladas a lo largo de la actuación administrativa.

En virtud de lo expuesto, es claro para el Despacho que existen pruebas técnicas que acreditan la existencia de deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de

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

especificaciones y no se logró acreditar la ausencia de labores de mantenimiento; un indebido uso del inmueble.

De lo expuesto es dable concluir que para el momento de expedición del presente acto administrativo no se logró demostrar la inexistencia y/o superación de los hechos investigados, analizadas las pruebas en conjunto se demostró que el Despacho conserva competencia temporal para sancionar, se comprobó la existencia de afectaciones graves y la sociedad enajenadora no aportó pruebas fehacientes que puedan demostrar la inexistencia y/o superación de las mismas. Por lo anterior, se impondrá sanción administrativa frente al hallazgo investigado, teniendo en cuenta la conducta asumida por la sociedad enajenadora.

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 está 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 al señalar:

"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, incluso alimentación, vestido y

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

By [Signature]

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

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

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

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".

En conclusión, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de las sociedades enajenadoras **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.653.001-4**, representada legalmente por la Liquidadora señora **MARTHA HELENA JIMENEZ ROSALES** (o quien haga sus veces) y **NOMO SAS**, identificada con NIT. **900.618.269-2**, representada legalmente por **ANDRES JIMENEZ HOLGUIN** (o quien haga sus veces), por las deficiencias constructivas de carácter grave existentes en el Apartamento **104 de la Torre 4** del proyecto de vivienda **UMBRACLE PASADENA/EDIFICIO NOMO**, consistente en "**1. FILTRACIÓN DE AGUA POR TODO EL EDIFICIO: a. Marquesinas de vidrio en piso 2, b. Filtraciones de sótanos y semisótano en muros contención y losa cimentación, c. Filtraciones por ductos centrales hacia pasillos descubiertos de piso 2 a 5**" "**2. ADECUACIÓN DE PORTONES Y PUERTAS**" y "**3. FILTRACION DE AGUA EN DEPOSITO ADMINISTRACION**", de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar a duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda y por tanto de las deficiencias constructivas objeto de la queja y evidenciadas en la visita técnica que dio origen al Informe de Verificación de Hechos obrante en el expediente.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyo hallazgo fue verificado en el Informe de Verificación de Hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda

De la Paz

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

y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de verificación de hechos No. **23-754 del 13 de diciembre de 2023** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que el hallazgo **"1. FILTRACIÓN DE AGUA POR TODO EL EDIFICIO: a. Marquesinas de vidrio en piso 2, b. Filtraciones de sótanos y semisótano en muros contención y losa cimentación, c. Filtraciones por ductos centrales hacia pasillos descubiertos de piso 2 a 5" "2. ADECUACIÓN DE PORTONES Y PUERTAS" y **"3. FILTRACION DE AGUA EN DEPOSITO ADMINISTRACION"**, constituye deficiencia constructiva de carácter **GRAVE**, que no da cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.**

Adicional al hecho por el cual se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificado dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso del inmueble 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 el hallazgo **"1. FILTRACIÓN DE AGUA POR TODO EL EDIFICIO: a. Marquesinas de vidrio en piso 2, b. Filtraciones de sótanos y semisótano en muros contención y losa cimentación, c. Filtraciones por ductos centrales hacia pasillos descubiertos de piso 2 a 5" "2. ADECUACIÓN DE PORTONES Y PUERTAS" y **"3. FILTRACION DE AGUA EN DEPOSITO ADMINISTRACION"**, se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en el Acuerdo 20 de 1995, norma relacionada en el Informe de Verificación de Hechos el cual señala:**

Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:

"Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

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

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. *Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.*

ARTÍCULO B.4.3.1. General.

Cuando la iluminación y ventilación natural no satisfacen los requisitos mínimos de este capítulo o cuando en cuartos o espacios en los cuales debido a su uso u ocupación pueda presentarse polvo, humo, gases, vapores, o cualquier otra impureza nociva que produzca daños a la salud o riesgos de incendio, o cuando se requiera en cualquier sección de este código, la edificación debe equiparse con medios de ventilación mecánica y luz artificial, bajo las condiciones y capacidades mínimas impuestas en este capítulo, o en la parte D, de este código.

CAPÍTULO B.5

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

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

ARTÍCULO B.5.1.2. *Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.*

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

ARTÍCULO B.5.1.4. *Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.*

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

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

Py...

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

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

PARÁGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento".

Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

Título II - Para la Seguridad

Capítulo 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;

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

Capítulo 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".

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración a que no existe prueba suficiente que lleve a convencimiento y certeza de que el hallazgo fue subsanado por la sociedad enajenadora, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza, imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 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 del hallazgo **"1. FILTRACIÓN DE AGUA POR TODO EL EDIFICIO: a. Marquesinas de vidrio en piso 2, b. Filtraciones de sótanos y semisótano en muros contención y losa cimentación, c. Filtraciones por ductos centrales hacia pasillos descubiertos de piso 2 a 5"** **"2. ADECUACIÓN DE PORTONES Y PUERTAS"** y **"3. FILTRACION DE AGUA EN DEPOSITO ADMINISTRACION"**, calificado como deficiencia constructiva de carácter **GRAVE**,

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

evidenciado en las zonas comunes del proyecto de vivienda **UMBRACLE PASADENA/EDIFICIO NOMO**, quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres (3) categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

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

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

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

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

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete (7) condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que el hecho consistente en **"1. FILTRACIÓN DE AGUA POR TODO EL EDIFICIO: a. Marquesinas de vidrio en piso 2, b. Filtraciones de sótanos y semisótano en muros contención y losa cimentación, c. Filtraciones por ductos centrales hacia pasillos descubiertos de piso 2 a 5" "2. ADECUACIÓN DE PORTONES Y PUERTAS" y "3. FILTRACION DE AGUA EN DEPOSITO ADMINISTRACION"**, constituyen deficiencia constructiva de carácter GRAVE, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **23-754 del 13 de diciembre de 2023**, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados, al verse afectada la habitabilidad y uso adecuado del inmueble.

B. Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente investigación las sociedades enajenadoras **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.653.001-4** y **NOMO SAS**, identificada con NIT. **900.618.269-2**, obtuvieran, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

C. Reincidencia en la comisión de la infracción: Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no se evidencia que las sociedades enajenadoras **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.653.001-4** y **NOMO SAS**, identificada con NIT. **900.618.269-2**, se les haya sancionado por conductas iguales a la que es objeto de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

D. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora las sociedades enajenadoras **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.653.001-4** y **NOMO SAS**, identificada con NIT. **900.618.269-2**, incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

E. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora las

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

sociedades enajenadoras **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.653.001-4** y **NOMO SAS**, identificada con NIT. **900.618.269-2**, haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

F. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes. Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrieron las sociedades enajenadoras **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.653.001-4** y **NOMO SAS**, identificada con NIT. **900.618.269-2**, conlleva a la vulneración concreta de obligaciones, y/o prohibiciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que acarrea la observancia de tales aspectos.

A lo largo de la investigación administrativa, las sociedades enajenadoras no han atendido los requerimientos realizados por la entidad, tampoco ha mostrado la disposición de atender sus deberes como enajenador, al igual que tampoco han podido superar definitivamente la afectación. Por lo anterior, se tendrá en cuenta este criterio a la hora de graduar la sanción.

G. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa no se evidencia que se hubiere emitido orden impartida por autoridad alguna, razón por la cual este criterio no resulta aplicable al caso concreto y no será aplicado a la hora de graduar la sanción.

H. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: No se evidenció en el curso de esta investigación que las sociedades enajenadoras **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.653.001-4** y **NOMO SAS**, identificada con NIT. **900.618.269-2**, presentaran escritos en donde reconocieran o aceptaran la infracción, por ende, no existe reconocimiento ni aceptación expresa de la comisión de la infracción por parte de las investigadas, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

7. 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



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

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.

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 Hábitat².

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

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 146,24}{(IPC-I) 0,69} = \$ 105.971.014$$

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

² 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)

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

entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: <http://www.dane.gov.co/>.

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS (\$ 2.119.420) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a CIENTO CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CATORCE PESOS (\$105.971.014) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el "cumplimiento de la legalidad", la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el "reproche recae sobre la mera conducta", o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma³; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa, al no haberse acogido el investigado a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción así:

Multa por valor de **SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 61.200.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DOCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$12.970.852) M/CTE**, a las sociedades enajenadoras **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.653.001-4 y **NOMO SAS**, identificada con NIT. 900.618.269-2.

(IPC-F) 146,24

VP= (VH) \$61.200 ----- = \$ 12.970.852

³ Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P. Gil Botero, Enrique.

Pay

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

(IPC-I) 0,69

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **OCHO (8) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo **"1. FILTRACIÓN DE AGUA POR TODC EL EDIFICIO: a. Marquesinas de vidrio en piso 2, b. Filtraciones de sótanos y semisótano en muros contención y losa cimentación, c. Filtraciones por ductos centrales hacia pasillos descubiertos de piso 2 a 5" "2. ADECUACIÓN DE PORTONES Y PUEJITAS" y "3. FILTRACION DE AGUA EN DEPOSITO ADMINISTRACION"**, evidenciados en el proyecto de vivienda **UMBRACLE PASADENA/EDIFICIO NOMO**, que constituyen deficiencia constructiva de carácter **GRAVE**, conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **23-754 del 13 de diciembre de 2023**; lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a las sociedades enajenadoras **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.653.001-4**, representada legalmente por la Liquidadora señora **MARTHA HELENA JIMENEZ ROSALES** (o quien haga sus veces) y **NOMO SAS**, identificada con NIT. **900.618.269-2**, representada legalmente por **ANDRES JIMENEZ HOLGUIN** (o quien haga sus veces), multa por valor de **SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS (\$61.200.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DOCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$12.970.852) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

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

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a las sociedades enajenadoras **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.653.001-4, representada legalmente por la Liquidadora señora **MARTHA HELENA JIMENEZ ROSALES** (o quien haga sus veces) y **NOMO SAS**, identificada con NIT. 900.618.269-2, representada legalmente por **ANDRES JIMENEZ HOLGUIN** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de OCHO (8) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos "1. FILTRACIÓN DE AGUA POR TODO EL EDIFICIO: a. Marquesinas de vidrio en piso 2, b. Filtraciones de sótanos y semisótano en muros contención y losa cimentación, c. Filtraciones por ductos centrales hacia pasillos descubiertos de piso 2 a 5" "2. ADECUACIÓN DE PORTONES Y PUERTAS" y "3. FILTRACION DE AGUA EN DEPOSITO ADMINISTRACION", evidenciados en las zonas comunes del proyecto de vivienda **UMBRACLE PASADENA/EDIFICIO NOMO**, ya que dichas afectaciones constituyen deficiencia constructiva de carácter **GRAVE**, conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **23-754 del 13 de diciembre de 2023**. Lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a las sociedades **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.653.001-4, representada legalmente por la Liquidadora señora **MARTHA HELENA JIMENEZ ROSALES** (o quien haga sus veces) y **NOMO SAS**, identificada con NIT. 900.618.269-2, representada legalmente por **ANDRES JIMENEZ HOLGUIN** (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 el citado hecho.

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

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar el "Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios" al correo electrónico



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

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 y causa intereses moratorios del doce por ciento (12%) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el artículo 9° de la ley 68 de 1923. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva, a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **SAHEKO CONSTRUCTORES SAS EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. **900.653.001-4**, representada legalmente por la Liquidadora señora **MARTHA HELENA JIMENEZ ROSALES** (o quien haga sus veces) y **NOMO SAS**, identificada con NIT. **900.618.269-2**, representada legalmente por **ANDRES JIMENEZ HOLGUIN** (o quien haga sus veces), y/o de sus Apoderados.

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución a l(la) Administrador(a) del proyecto de vivienda **UMBRACLE PASADENA/EDIFICIO NOMO** y/o a su apoderado.

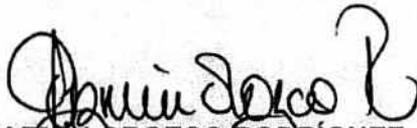
ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante este Despacho y el de Apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los veintiún (21) días del mes de febrero de dos mil veinticinco (2025).

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



JAZMÍN OROZCO RODRÍGUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Luz Inés Sandoval E- Abogada Contratista-SICV 
Revisó: Juan José Corredor Cabuya/ Profesional Especializado - SICV 

1