



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Señor (a)

CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA LTDA.

Representante legal (o quien haga sus veces)

CALLE 64 H # 69 J -18

Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2019-39590

FECHA: 2019-07-26 11:41 PRO 532715 FOLIOS: 1

ANEXOS: **10**

ASUNTO: Aviso de Notificación

DESTINO: CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA

TIPO: OFICIO SALUDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No. 757 del 23 de Mayo de 2019.**

Expediente No. **1-2016-63768**

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 de la **RESOLUCIÓN No. 757 del 23 de Mayo de 2019**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos 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.

Conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria, de conformidad con lo establecido en los artículos 20 literal i. del Decreto Distrital 121 de 2008, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; en consecuencia, envíese el expediente al inmediato superior para lo de su competencia.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Alejandra Calderón R - Contratista SIVC*
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario SIVC*
Anexos: Folios (10)

Calle 52 No. 13-64
Computador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 1 de 19

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018”

EL SUBDIRECTOR 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 del 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, mediante Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018 (folios 103 a 124), decidió sancionar a la enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, identificada con Nit. **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces), con multa por valor de TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESO (\$377.500.00) M/CTE, que indexados a esa fecha correspondieron a CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SIETE PESOS (\$ 54.506.907.00) M/CTE.

Que, en el mencionado acto, se ordenó *“Requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, identificada con Nit. **900.318.780-8** representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de CUATRO (4) meses (calendario) siguiente a la ejecutoria del presente Acto Administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos: “3. EQUIPOS DE BOMBEO PRESENTAN PROBLEMAS DE PRESIÓN E INTERMITENCIA, 6. ESPACIO DE BICICLETEROS SE MODIFICÓ, NO SE ENTREGARON BICICLETEROS, 7. CAMBIOS EN DISEÑOS PARQUEADERO PARA PERSONAS DE MOVILIDAD RESTRINGIDA, 8. NO HAY ACCESO A PERSONAS DISCAPACITADAS A LA TERRAZA, 9. ACCESO A MEDIDORES DE ACUEDUCTO CON SERVIDUMBRE, 10. NO SE CONSTRUYÓ BAÑO EN SALON SOCIAL, 12. EL ENAJENADOR REPARÓ EL PENDIENTADO DE LA TERRAZA PERO EL HECHO PERSISTE, 14. HUMEDAD EN LA FACHCADA EN LADRILLO A LA VISTA, 15. DESMORONAMIENTO PISO PARQUEADERO, 16. FILTRACIÓN DE*



RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 2 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018*”

AGUAS FRÉATICAS POR MURO DE CONTENCIÓN, 18. FILTRACIÓN DE PLACA DE PRIMER PISO A SEMISÓTANO y 19. INUNDACIÓN DE FOSO DE ASCENSOR”, que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y desmejoramiento de especificaciones técnicas, según lo plasmado en el Informe de verificación de hechos No. 16-1094 de 26 de octubre de 2016 (folios 21 a 34). Lo anterior en el evento de que dichos hechos no se hayan intervenido al momento de la notificación de la presente Resolución.”

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección procedió a citar tanto al representante legal de la asociación enajenadora, como al administrador del proyecto de vivienda (folios 125 y 135), con el objetivo de adelantar el trámite de notificación personal de la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018.

Que de conformidad con el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011, mediante diligencia de notificación personal a la cual asistió el señor LEONARDO JAVIER CASTRO SANCHEZ en calidad de autorizado de la copropiedad, se notificó la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018, como consta en acta del 13 de septiembre de 2018 (folio 127). Así mismo, se notificó el mencionado acto administrativo a la representante legal de la enajenadora por medio de aviso el cual fue entregado el 30 de noviembre de 2018, como consta en la guía YG211284286CO (folio 138).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2018-48216 de 13 de diciembre de 2018 (folios 139 a 160), la señora GLADYS PARDO ROMERO, en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018.

Que mediante Auto No. 497 del 08 de marzo de 2019 se abrió un periodo probatorio por el término de quince (15) días, con el fin de realizar una visita técnica al proyecto de vivienda, para determinar si los hechos objeto de sanción, fueron o no subsanados por la sociedad enajenadora.

Que mediante acta de visita del 27 de marzo de 2019, se dejó constancia de la práctica de la prueba ordenada, diligencia a la cual asistió la señora JENIFFER RODRIGUEZ

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 3 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018"

GÓMEZ en calidad de representante legal de la copropiedad y de la que no se hizo parcipe la sociedad enajenadora (folio 168).

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-402 del 29 de abril de 2019 (folios 170 a 175), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

Según memorando interno No 3-2019-01703 del 12 de marzo de 2019, en el cual se solicita:

"(...) En atención al Auto de Pruebas No. 497 del 08 de marzo de 2019, en el cual se ordena abrir un periodo probatorio por quince (15) días hábiles contados desde la comunicación; es preciso remitir el expediente (...); diligencia cuya finalidad es constatar el estado actual de los hechos consignados en la Resolución No. 765 de 25 de julio de (folios 103 a 124) y confrontarlo con el material probatorio allegado en el escrito de reposición y subsidio de apelación (folios 139 a 160), para así determinar si los hechos irregulares fueron oportunamente subsanados o por el contrario persisten, quien realizó la intervención y en qué momento se ejecutaron las labores (...)"

3. "EQUIPOS DE BOMBEO PRESENTAN PROBLEMAS DE PRESIÓN E INTERMITENCIA"

Señala la quejosa en la visita que 2 años antes de la misma, la copropiedad realizó intervenciones. En diciembre de 2018 y enero de 2019 nuevamente repararon las bombas y se reemplazó la eyectora.

El enajenador manifiesta en su recurso de reposición y subsidio de apelación con radicación No. 1-2018-48216 del 13 de diciembre de 2018:

"(...) El edificio Marbella fue entregado en el mes de octubre del año 2014, la garantía de estos sistemas de bombeo es de seis meses por parte del proveedor de los equipos de bombeo y además la administración del edificio hizo el mantenimiento por cuenta propia a mediados de junio de 2015 (...). Además según el acta de conciliación Acta de Conciliación No 09101 del 5 de abril de 2017 (...)"

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 4 de 19

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018”

*De acuerdo con las manifestaciones de las partes, se concluye que debido a que se dio intervención de los equipos por parte de la copropiedad y que, se aporta un acta de conciliación en la cual se establece que el hecho: “(...) HALLAZGO No. 3: “EQUIPOS DE BOMBEO PRESENTAN PROBLEMAS DE PRESIÓN E INTERMITENCIA” De conformidad con el concepto emitido por la subdirección de investigaciones y control de vivienda de la secretaría Distrital del Hábitat este hallazgo se tiene como hecho superado o conciliado (...)”, se considera el hecho **SUBSANADO**.*

6. “ESPACIOS DE BICICLETEROS SE MODIFICÓ, NO SE ENTREGARON”

Señala la administradora en la visita que el enajenador no realizó entrega de los bicicleteros y que no fueron ni construidos ni instalados por parte de este.

El enajenador en radicación No. 1-2018-48216 del 13 de diciembre de 2018 indica:

“(...) 6. ESPACIO DE BICICLETEROS SE MODIFICO, NO SE ENTREGARON BICICLETEROS.

La administración del edificio Marbella y el permiso para realizar los cambios en la curaduría se les entrego un parqueadero para el espacio de los bicicleteros en concordancia con el punto 9 del artículo segundo de la RESOLUCIÓN 765 DE 2018. Según el acta de conciliación Acta de Conciliación No. 09101 del 5 de abril de 2017 HECHO SUPERADO Y CONCILIADO (...)”.

Espacio para Bicicletero según Licencia de Construcción No LC 13-5-0401 del 2/4/13

Se evidencia en la visita que la zona indicada se mantiene tal como se pudo ver en la primera visita. No obstante, las zonas modificadas no afectan el uso de áreas privadas ni desmejora las condiciones de ventilación del inmueble ni el uso de las zonas comunes.

Adicionalmente, se observa dentro del expediente el acta de conciliación 09101 del 5 de abril de 2017, en la cual se indicó:

“(...) De conformidad con el concepto emitido por la subdirección de investigaciones y control de vivienda de la secretaría Distrital del Hábitat, la comunidad en cabeza de su representante legal aceptan las condiciones de esta

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 5 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018"

zona dado el beneficio que tienen por ello y por consiguiente se tiene como hecho superado o conciliado (...)"

*Por lo anterior, se considera el hecho **SUBSANADO**.*

7. "CAMBIO EN DISEÑOS PARQUEADERO PERSONAS DE MOVILIDAD RESTRINGIDA"

Indica la administradora que no se han realizado ajustes al respecto de este punto. El enajenador, en radicación No. 1-2018-48216 del 13 de diciembre de 2018 señala:

"(...) 7. CAMBIOS EN DISEÑOS PARQUEADERO PARA PERSONAS DE MOVILIDAD RESTRINGIDA.

Por ajustes y medidas en cuanto los planos y la medida real del terreno por fuerza mayor hubo que reducir el recorrido. Según el acta de conciliación Acta de Conciliación No. 09101 del 5 de abril de 2017 HECHO SUPERADO Y CONCILIADO (...)"

Adicionalmente, en Acta de Conciliación 09101 del 5 de abril de 2017 dice:

"(...) De conformidad con el concepto emitido por la sudirección de investigaciones y control de vivienda de la secretaría Distrital del Habitat, no se constata cambio en diseños y la servidumbre que habla no afecta el uso de este bien por lo tanto declara la comunidad que no hay afectación, por consiguiente se tiene como hecho superado o conciliado (...)"

*De acuerdo con lo anterior y que no se ha realizado intervención alguna con respecto a las medidas del estacionamiento, y que la disminución en las dimensiones de este corresponde a una infracción urbanística, y a pesar de la conciliación de las partes al respecto, este hecho **PERSISTE**.*

8. "NO HAY ACCESO A PERSONAS DISCAPACITADAS A LA TERRAZA"

De acuerdo con la manifestación de la quejosa, el enajenador no realizó intervenciones al respecto.

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 6 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018*”

El enajenador, mediante radicado No. 1-2018-48216 del 13 de diciembre de 2018 señala:

“(…) 8. NO HAY ACCESO A PERSONAS DISCAPACITADAS A LA TERRAZA. En principio se iba hacer la cubierta inclinada y por petición de la misma administración se decidieron y estuvieron de acuerdo a la cubierta plana y ellos no facilitaron la documentación a tiempo para hacer la modificación en la curaduría existiendo total negligencia y falta de colaboración se por parte de los propietarios y de la misma administración del edificio Marbella (…)”

En el Acta de Conciliación No. 09101 del 5 de abril de 2017 se dejó indicado:

“(…) De conformidad con el concepto emitido por la subdirección de investigaciones y control de vivienda de la secretaria Distrital del Hábitat, se tiene como hecho superado o conciliado (…)”

Acceso a la Cubierta

*Según lo anterior y teniendo en cuenta que el hecho fue calificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1094 del 26 de octubre de 2016 como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones y que lo anterior corresponde a una infracción urbanística y que, a pesar de la conciliación entre las partes, el hecho **NO SE CONSIDERA SUBSANADO.***

9. “ACCESO A MEDIDORES ACUEDUCTO CON SERVIDUMBRE”

Se indica por parte de la quejosa que no se ha realizado intervención alguna al respecto de este hecho por parte del enajenador.

Con respecto a este hecho, el enajenador en la radicación No. 1-2018-48216 del 13 de diciembre de 2018 indica:

“(…) 9. ACCESO A MEDIDORES ACUEDUCTO CON SERVIDUMBRE

En este punto el cual esta relacionado con el punto 6 de la del artículo segundo de la RESOLUCION 765 DE 2018. De mutuo consenso junto con la administración y los propietarios para liberar este parqueadero que estaba al frente de los medidores del acueducto y le dejo un parqueadero completo para los ciclistas.

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 7 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018"

*Según acta de conciliación Acta de Conciliación No 09101 del 5 de abril de 2017
HECHO SUPERADO Y CONCILIADO.*

En el Acta de Conciliación No. 09101 del 5 de abril de 2017 se estipula:

"(...) HALLAZGO No. 9: "ACCESO DE MEDIDORES DE ACUEDUCTO CON SERVIDUMBRE"

De conformidad con el concepto emitido por a subdirección de investigaciones y control de vivienda de la secretaria Distrital del Habitat, se tiene como hecho superado o conciliado.

*A pesar de lo anterior y lo señalado por el enajenador en su recurso, se observa que el espacio contiguo a los medidores continua igual al momento de la visita de la cual se expidió Informe de Verificación de Hechos No. 16-1094 del 26 de octubre de 2016 y el hecho afecta el uso de los bienes privados por generar una servidumbre de paso. Por tal motivo, se considera que el hecho **PERSISTE**.*

10. "NO SE CONSTRUYO BAÑO EN SALON SOCIAL".

La administradora señala que el enajenador no realizó la construcción del baño en el salón social.

Al respecto de este hecho, el enajenador no se pronuncia en la radicación No. 1-2018-48216 del 13 de diciembre de 2018.

Con respecto a este mismo hecho, en el Acta de Conciliación No. 09101 del 5 de abril de 2017 se dijo:

"(...) De conformidad con el concepto emitido por la subdirección de investigaciones y control de vivienda de la secretaria Distrital del Habitat, se tiene como hecho superado o conciliado (...)".

En concordancia con lo anterior, se observa en sitio que el salón no cuenta con el baño para personas con movilidad reducida. A pesar de que el proyecto concuerda con lo aprobado en planos de licencia de construcción, se tiene que el espacio previsto para el mismo salón no cuenta con espacio suficiente para poder desarrollar dicho baño y no hay posibilidad de realizar la construcción de este,

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 8 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018*”

*debido a que no fue tenido en cuenta el mismo desde la concepción arquitectónica del proyecto. Por lo tanto, se considera que este hecho **PERSISTE**.*

12. “EL ENAJENADOR REPARÓ EL PENDIENTADO DE LA TERRAZA PERO EL HECHO PERSISTE”

De acuerdo a lo señalado por la quejosa, el hecho fue subsanado por el enajenador a finales de 2017 e inicio de 2018.

Según radicación No. 1-2018-48216 del 13 de diciembre de 2018, el enajenador señala las intervenciones de impermeabilización e instalación de acabados que se realizó en la cubierta.

Terraza

*De acuerdo con lo anterior, se considera el hecho **SUBSANADO**.*

14. “HUMEDAD EN FACHADA EN LADRILLO A LA VISTA”

Con respecto a este hecho, la quejosa señala que el enajenador no ha realizado las intervenciones correspondientes para subsanar el hecho.

En el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1094 del 26 de octubre de 2016 se indicó:

“(…) Se presenta humedad en la fachada por movimiento de los ladrillos que recubren la placa de su perímetro del último piso, enajenador se compromete a subsanar el hecho lo más pronto posible (…).”

El enajenador en su radicado No. 1-2018-48216 del 13 de diciembre de 2018, indica:

“(…) 3.- Balcones y techos blacones (reemboquillamiento del piso con boquilla látex exteriores, resane de techos de los balcones (…).”

Según lo anterior y con la fotografía contenida en el Informe de Verificación de Hechos anteriormente señalado y las fotografías adjuntas en el recurso de reposición radicado por el enajenador, se puede observar que se está tratando un hecho diferente.

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 9 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018"

En cuanto al Acta de Conciliación No. 09101 del 5 de abril de 2017 se dijo:

"(...) De conformidad con el concepto emitido por la subdirección de investigaciones y control de vivienda de la secretaria Distrital del Habitat, se tiene como hecho superado.

En la visita se observa que el antepecho correspondiente al último piso y que recubre el perímetro, cuenta con humedades activas, lo cual se evidencia a través de eflorecencias presentes en el ladrillo.

*Por lo anterior, desde el punto de vista técnico, el hecho **PERSISTE.***

15. "DESMORONAMIENTO DEL PISO PARQUEADERO"

La quejosa manifiesta que el piso del parqueadero fue intervenido por el enajenador en 2017 y fue subsanado.

En el radicado No. 1-2018-48216 del 13 de diciembre de 2018, indica:

"(...) 2.- ARREGLO DE PARQUEADEROS (demolición de placa de contra piso, retiro de escombros, instalación de malla electrosoldada en el semisótano, fundido del concreto y nivelación de desagüe, realización de juntas mecánicas, acabado de demarcación de parqueaderos, reparación de la primera planta de parqueaderos, reparación de la primera planta de parqueaderos en el mismo concreto del semisótano en la zona de rodadura (...)"

*De acuerdo a lo observado y a lo indicado por las partes, el hecho se considera **SUBSANADO.***

16. "FILTRACIÓN DE AGUAS FREÁTICAS POR MURO DE CONTENCIÓN"

La quejosa manifiesta que el enajenador no ha reparado las filtraciones, lo cual les preocupa por la pérdida de efectividad en el muro de contención por el paso constante de agua.

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 10 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018*”

El enajenador en el radicado No. 1-2018-48216 del 13 de diciembre de 2018, dice:

“(…) 18. FILTRACION DE AGUAS FREATICAS. EL ENAJENADOR REPARO EL PENDIENTE DE LSA TERRAZA PERO EL HECHO PERSISTE (…)”.

Se solicita tener en cuenta y hacer más apreciación de los materiales probatorios que obran en el expediente, puesto este punto ya se había superado, arreglado, subsanado y conciliado en el Acta de Conciliación No. 09101 del 5 de abril de 2017 y según el concepto emitido por la misma subdirección en el sentido que cuando se instale el concreto en las reparación del parqueadero del semisótano se hará un desnivel que dirija el agua al cárcamo. Según el acta de conciliación Acta de Conciliación No. 09101 del 5 de abril de 2017 HECHO SUPERADO Y CONCILIADO (…)”.

En el Acta de Conciliación No. 09101 del 5 de abril de 2017 dice:

“(…) De conformidad con el concepto emitido por la subdirección de investigaciones y control de vivienda de la secretaría Distrital del Habitat, se tiene como hecho superado o conciliado, en el sentido que cuando se instale el concreto en la reparaciones del parqueadero del semisótano, se hará un desnivel que dirija el agua al carcamo (…)”.

Aunado a lo anterior, en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1094 del 26 de octubre de 2016 se indicó:

“(…) Lo observado evidencia el inadecuado manejo de las aguas subterráneas y el detrimento funcional del parqueadero. Por lo tanto se configura una deficiencia constructiva que afecta al utilización de los bienes comunes (…)”.

De acuerdo con este argumento, no se evidencia que se haya indicado en el mismo que se solucionara a la par de otro punto como lo indica el enajenador en su escrito. Y si bien es cierto que se subsanó el hecho de los estacionamientos, corresponde a un hecho diferente al enunciado en el presente numeral.

Muro de Contención

Con respecto a lo conciliado, desde el punto de vista técnico, se considera que el hecho PERSISTE.

18. “FILTRACIÓN DE PLACA DE PRIMER PISO A SEMISÓTANO”

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 11 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018"

*Señala la quejosa que las filtraciones se presentaban a través de la placa de primer piso, sobre todo en el área ubicada en aislamiento posterior.
El enajenador en radicado No. 1-2018-48216 del 13 de diciembre de 2018, señala:*

*"(...) 18. FILTRACION DE PRIMER PISO A SEMISOTANO.
Para esto se cubrió y se realizó una cubierta ligera para evitar las fisuras y caídas de agua para canalizar el agua y también fue autorizado por la administración. Según el acta de conciliación Acta de Conciliación No 09101 del 5 de abril de 2017 HECHO SUPERADO Y CONCILIADO (...)"*

Una vez realizado el recorrido en la visita, se evidencia que el hecho se encuentra subsanado. No obstante lo anterior, al realizar las obras de intervención para subsanar el hecho, el enajenador incurre en infracción de norma urbanística debido a que para ello cubrió el aislamiento posterior, el cual debe ir sin obras fijas o lo que sería lo mismo descubierto.

19. "INUNDACIÓN DE FOSO DE ASCENSOR"

La administradora señala que no se han realizado las obras correspondientes a corregir las inundaciones de este.

En radicación No. 1-2018-48216 del 13 de diciembre de 2018, el enajenador señala:

"(...) 4. Ascensor (impermeabilización del foso).

Para la impermeabilización del ascensor se solicita el desembolso según acuerdo en acta.

2.4 Ascensores (impermeabilización del foso la hace el constructor quien exigirá pólizas al tercero que realice la obra), se aclara que se autoriza al doctor EUGENIO HERNANDEZ, para que desembolse solamente el valor correspondiente a la adecuación del ascensor para su posterior certificación, con cargo al dinero que este adeuda a CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA LTDA hoy CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ CIA SAS, con base a dos cotizaciones (...)"

A pesar del acuerdo, al momento de la visita se verifica el foso del ascensor y se evidencia que cuenta con humedades activas.

Desde el punto de vista técnico se considera que este hecho PERSISTE."

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 12 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018*”

Que acorde con lo anterior, corresponde a este Despacho resolver el recurso de reposición presentado contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018 proferida por esta Subdirección, previo el siguiente análisis del caso:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

Con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que:

“ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

- 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.***
- 2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.*

No habrá apelación de las decisiones de los Ministros, Directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

- 3. El de queja, cuando se rechace el de apelación. (...)* (Negrilla y subrayado fuera de texto).

En ese orden, como la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018 es un acto administrativo definitivo, el recurso de reposición presentado por la parte interesada es procedente, conforme lo dispuesto en la citada norma.

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 13 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición
interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018"

2. Oportunidad

Revisado el expediente se verificó que el recurso de reposición se presentó dentro del término establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011¹, toda vez que el día 3 de diciembre de 2018, se notificó por aviso a la sociedad enajenadora del acto administrativo objeto de impugnación, y el recurso de reposición contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018 se interpuso el día 13 de diciembre del 2018, es decir, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la respectiva notificación.

3. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el citado artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que procede ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

A su turno, el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 "Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat", señala entre las funciones a cargo de este Despacho:

"(...) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018.

¹"Artículo 76. OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez. Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción. Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios."

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 14 de 19

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018”*

4. Análisis del caso concreto

Teniendo en cuenta los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Subdirección precisa que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito Capital, con el propósito de resguardar el orden social y amparar el cumplimiento del ordenamiento jurídico.

En razón a lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Subdirección se enfoca en verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración Distrital constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, acto desarrollado a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 de 2015, en armonía con lo estipulado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Contencioso Administrativo y demás normas relacionadas.

En esos términos, procede este Despacho a analizar los argumentos planteados por la parte interesada, escrito con el que pretende se revoque la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018, manifestaciones que serán objeto de valoración jurídica y fáctica, acorde con la forma en que la recurrente expresó los motivos de inconformidad, en los siguientes términos:

Manifiesta el enajenador entre otros que:

“1. La sociedad CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA LTDA., mediante el Acta de Conciliación No. 09101 del 5 de abril de 2017 superó todas las diferencias por deficiencia presentadas en el conjunto Mirador de Mabella las cuales no fueron tenidas en cuenta al momento de proferir la sanción 765 de 25 de julio de 2018.

2. No existe concordancia en los hechos sancionados los cuales fueron conciliados mediante el Acta de Conciliación No. 09101 del 05 de abril de 2017, los hechos constatados en el auto de apertura y los hechos verificados en la visita técnica de verificación de hechos No 16-1094 realizada el 26 de octubre de 2016 y los hechos

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 15 de 19

Continuación de la Resolución "*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018*"

subsanados y arreglados por parte de la constructora los cuales fueron ya subsanados y solicitados mediante una visita técnica de verificación de las obras realizadas en el edificio de Marbella mediante el radicado No 1-2018-31928 (...)".

Acorde lo anterior, corresponde establecer que después de realizar la visita de verificación de hechos el día 27 de marzo de 2019 para constatar la corrección definitiva de los hallazgos, este Despacho no comparte los argumentos propuestos por la parte recurrente, pues se evidencia que si bien es cierto existen hechos que fueron subsanados por la sociedad enajenadora, varios otros son persistentes. En vista de lo anterior se tiene que según lo verificado en la diligencia y consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-402 de 29 de abril de 2019 (folios 170 a 175), los hechos que a la fecha no han sido subsanados por la sociedad enajenadora son los siguientes: **"7. Cambio en diseños parqueaderos personas de movilidad restringida, 8. No hay acceso a personas discapacitadas en la terraza, 9. Acceso a medidores acueducto con servidumbre, 10. No se construyó baño en salón social, 14. Humedad en fachada en ladrillo a la vista, 16. Filtración de aguas freáticas por muro de contención, y 19. Inundación de foso de ascensor."**, por tal motivo, no es procedente revocar la sanción y orden impuestas porque la sociedad enajenadora no ha cumplido con la subsanación de la totalidad de los hechos objeto de la queja.

Cabe advertir, que si bien en el Informe de Verificación de Hecho No. 19-402 de 29 de abril de 2019, se consideró que el hecho identificado como **"6. Espacio de ciclistas se modificó, no se entregaron ciclistas"** estaba subsanado, por cuanto en el acta de conciliación de 5 de abril de 2017 había sido declarado como superado y conciliado, en criterio de este Despacho tales manifestaciones por sí solas no representan un cumplimiento de las obligaciones a cargo del enajenador derivadas de la actividad que desarrolla. En ese sentido, cabe observar que en el citado informe técnico se estableció con precisión que en la visita se evidenció que **"la zona indicada se mantiene tal como se pudo ver en la primera visita"**, es decir, que el hecho no ha sido objeto de intervención alguna y por tanto continúa representando un desmejoramiento de especificaciones y una deficiencia constructiva calificada como afectación grave.

Aunado a lo anterior, para efectos de resolver el recurso interpuesto, desde el punto de vista jurídico este Despacho disiente de los conceptos que en cuento al hecho relacionado con el espacio para los ciclistas dispone el Informe de Verificación de Hecho No. 19-402 de 29 de abril de 2019, toda vez que la infracción normativa y demás obligaciones incumplidas por parte del enajenador no se corrigen con por la mera voluntad o acuerdo

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 16 de 19

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018”*

entre los interesados, pues es claro que para que para declarar el hecho como subsanado se hace necesario que la sociedad sancionada adelante las labores correctivas que ajusten su conducta a las normas del régimen de construcción y enajenación de vivienda que fueron infringidas.

Ahora bien, con relación a los hechos: **“3. Equipos de bombeo presentan problemas de presión intermitencia, 12. El enajenador reparó el pendientado de la terraza pero el hecho persiste, 15 Desmejoramiento del piso parqueadero, y 18. Filtración de placa de primer piso a semisótano”**, los cuales al momento de la visita técnica se constataron que habían sido subsanados oportunamente por la sociedad enajenadora, este Despacho procederá a modificar la orden de subsanación impuesta mediante la Resolución impugnada, con fundamento en la intervención ejecutada por la sociedad enajenadora, puesto que ya fueron subsanadas y por tal motivo no requiere que sean intervenidas nuevamente.

En síntesis, en criterio de este Despacho el motivo de inconformidad planteado por la sociedad enajenadora no resulta suficiente para revocar en su totalidad el acto administrativo impugnado, pues no se demostró que en efecto se hubiesen subsanado todas las infracciones normativas en que incurrió en ejercicio de su actividad.

Finalmente, este Despacho considera relevante hacer saber que las diligencias administrativas adelantadas en la presente actuación fueron desarrolladas conforme a las competencias asignadas, con fundamento en el material probatorio que obra en el expediente y con sujeción a las evidencias fácticas y jurídicas presentes en la investigación, suceso que se desarrolló dentro del marco normativo que garantiza la expedición de los actos administrativos. Del mismo modo, es necesario establecer que esta Subdirección ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues se reitera que la actuación administrativa estuvo enfocada en cumplir a cabalidad con el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas complementarias.

En ese orden, cabe advertir que las facultades bajo las que actúa este Despacho surgen de la aplicación de las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993 y demás normas concordantes, que dieron curso a la expedición del Acuerdo Distrital 257 de 2006, el cual determinó normas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y entidades de Bogotá D.C., y creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole entre otras las funciones de inspección,

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 17 de 19

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018*”

vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Para esta Subdirección resulta indiscutible que el Acto Administrativo materia de estudio fue proferido en cumplimiento de los lineamientos sustanciales determinados en las normas legales, con respeto del debido proceso y el derecho a la defensa, así como también al cabal cumplimiento al principio de legalidad y plena observancia de todas y cada una de las garantías con que gozan las partes en el desarrollo de la investigación administrativa.

Conforme lo anterior, como quiera que los argumentos planteados por la parte recurrente no son suficientes para desvirtuar el Acto Administrativo objeto de recurso, este Despacho procederá a confirmar en lo pertinente la decisión contenida en la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018, con excepción de que se atenuará el valor de la multa impuesta y se suprimirá la orden de subsanación definitiva de los hechos relacionados con “**3. Equipos de bombeo presentan problemas de presión intermitencia, , 12. El enajenador reparó el pendiente de la terraza pero el hecho persiste, 15 Desmejoramiento del piso parqueadero, y 18. Filtración de placa de primer piso a semisótano**”, conforme las consideraciones expuestas en el acápite en que se analizaron los motivos de inconformidad propuestos en el escrito de recurso.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar parcialmente la decisión contenida en el artículo primero de la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018, en el sentido de atenuar el valor de la multa impuesta, el cual quedará así:

“ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, identificada con Nit. **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces), multa por valor de **DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$270.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS (\$39.551.309.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.”

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 18 de 19

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018”*

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar parcialmente la decisión contenida en el artículo segundo de la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018, en el sentido de excluir de la orden de hacer las labores relacionadas con la corrección definitiva de los hechos atinentes a **“3. Equipos de bombeo presentan problemas de presión intermitencia, 12. El enajenador reparó el pendientado de la terraza pero el hecho persiste, 15 Desmejoramiento del piso parqueadero y 18. Filtración de placa de primer piso a semisótano”**, el cual quedará así:

“ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S., identificada con Nit. 900.318.780-8, representada legalmente por la señora GLADYS PARDO ROMERO (o quien haga sus veces), para que dentro del término de CUATRO (4) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO MIRADOR DE MARBELLA - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistentes en “6. Espacio de ciclistas se modificó, no se entregaron ciclistas, 7. Cambio en diseños parqueaderos personas de movilidad restringida, 8. No hay acceso a personas discapacitadas en la terraza, 9. Acceso a medidores acueducto con servidumbre, 10. No se construyó baño en salón social, 14. Humedad en fachada en ladrillo a la vista, 16. Filtración de aguas freáticas por muro de contención y 19. Inundación de foso de ascensor”, que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y desmejoramiento de especificaciones técnicas, según lo plasmado en los Informes de verificación de hechos Nos. 16-1094 de 26 de octubre de 2016 (folios 21 a 34) y 19-402 del 29 de abril de 2019 (folios 170 a 175). Lo anterior en el evento de que dichos hechos no se hayan intervenido al momento de la notificación de la presente Resolución.”*

ARTÍCULO TERCERO: Confirmar en todo lo demás la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018 proferida por este Despacho, conforme a las consideraciones expuestas en el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria, de conformidad con lo establecido en los artículos 20

RESOLUCIÓN No. 757 DE 23 DE MAYO DE 2019 Pág. 19 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 765 de 25 de julio de 2018"

literal i. del Decreto Distrital 121 de 2008, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; en consecuencia, envíese el expediente al inmediato superior para lo de su competencia.

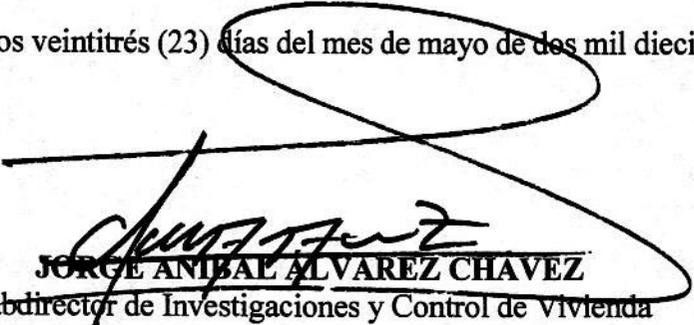
ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, identificada con Nit. **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al representante legal y/o administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO MIRADOR DE MARBELLA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los veintitrés (23) días del mes de mayo de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Laura María Rojas - Contratista SICV
Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SICV