



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

URGENTE
MOTORIZADO

Bogotá D.C.

Señor (a)

AYALA CONSTRUCCIONES LTDA
Representante legal (o quien haga sus veces)
CARRERA 12 # 145 – 09 PISO 2
Bogotá D.C.

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

2-2019-46991

FECHA: 2019-09-02 11:51 PRO 603200 FOLIOS: 1
ANEXOS: 14
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: AYALA CONSTRUCCIONES LTDA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: 80HT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No. 1173 del 16 de JULIO de 2019.**
Expediente No. **3-2016-80327**

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 **RESOLUCION No. 1173 del 16 de JULIO 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.

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

Cordialmente,


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

Elaboró: *Alejandra Calderón R - Contratista SIVC*
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario SIVC*
Anexas: *Folios (14)*

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 1 de 27

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

**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 de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento del memorando interno remitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del **EDIFICIO NUEVO PALOS VERDES - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 12 # 140 - 71 de esta ciudad, , proyecto de vivienda enajenado a la sociedad **AYALA CONSTRUCCIONES LTDA**, identificada con NIT. **900.577.476-3**, representada legalmente por el señor **JOSE DARIO AYALA BERNAL** (o quién haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2016-80327 del 22 de noviembre de 2016, Queja 3-2016-80327-1 (folios 1).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto de vivienda es la enajenadora **AYALA CONSTRUCCIONES LTDA**, identificada con NIT. **900.577.476-3**, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014163 (folio 17).

Que según lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2016-88404 del 27 de diciembre de 2016 (folio 4), se corrió traslado de la queja al enajenador para que se pronunciara al respecto e indicara si daría o no solución a los hechos motivo de queja. Actuación que fue puesta en conocimiento del administrador del proyecto de vivienda, mediante comunicación con radicado No. 2-2016-88403 de la misma fecha del oficio enviado a la sociedad enajenadora (folio 2).

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, por tal razón, mediante documentos con radicados Nos. 2-2017-00778 y



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 2 de 27

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

2-2017-00780 de 05 de enero de 2017 (folios 7 y 9), se comunicó tanto a la enajenadora como al administrador del proyecto de vivienda la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al bien inmueble materia de la actuación administrativa. Que la diligencia de visita técnica fue programada para el 27 de enero de 2017, y contó con la asistencia de la señora ANA ISABEL GRIMALDO ARIAS, en calidad de administradora del proyecto de vivienda, y del señor MARIO BUSTAMANTE, en calidad apoderado de la sociedad enajenadora, según consta en el acta de visita técnica visible a folio 11 del expediente.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-119 de 14 de marzo de 2017 (folios 12 a 16), en el cual se concluyó:

“HALLAZGOS

Según memorando 3-2016-80327 del Subdirector de prevención de esta secretaria encontró en desarrollo de sus funciones inconsistencias entre lo aprobado en licencia de construcción LC 14-2-0195 del 31 de marzo de 2014 referente a “el medio de acceso al edificio para personas en condición de discapacidad es una plataforma elevador para discapacitados y se verifico que no está instalada. A cambio se demarco en el ingreso vehicular la rampa de acceso para personas en condición de discapacidad”

1—ACCESIBILIDAD

Se constata que el edificio cuenta con un acceso peatonal desde el nivel de la calle al primer piso con escaleras de 6 pasos, el cual crea una barrera para personas con movilidad reducida (imagen 1) lo que constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las áreas comunes, esto teniendo en cuenta que la norma NSR 10 dispone en los literales:

K.3.2.7 — SISTEMAS DE EVACUACIÓN PARA DISCAPACITADOS — Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso, egreso y la evacuación de emergencia de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada.

K.3.2.7.2 — Cuando el proyecto se refiera a conjuntos de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan en todo caso, la accesibilidad de las personas discapacitadas a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, en concordancia con la Normas Técnicas NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas, NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores.

K.3.2.7.5 — Los pasillos y corredores de todas las edificaciones deben cumplir las dimensiones mínimas y características funcionales y constructivas señaladas en la Norma Técnica NTC 4140.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 3 de 27

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

K.3.2.8 — SEÑALIZACIÓN DE SALIDAS PARA DISCAPACITADOS — Cuando el diseño de un sistema de salida haya sido ejecutado expresamente para permitir la salida de discapacitados, deberá proveerse de señalización adecuada que exprese esta condición.

Contraviniendo además las directrices de las siguientes normas:

Resolución 14861 de 1985

“Por la cual se dictan normas para la protección, seguridad, salud y bienestar de las personas en el ambiente y en especial de los minusválidos”

“Artículo 2. Las disposiciones de la presente resolución, como también las expedidas por entidades competentes, con fundamento en la Ley, se aplicarán a los siguientes espacios y ambientes:

Establecimientos de vivienda temporal y definitiva, tales como: hoteles, moteles, campamentos y afines. Unidades unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.” (Sublineas fuera de texto).

Artículo 3.- Protección de la población en general. Los espacios y ambientes como los descritos en el artículo anterior, deberán adecuarse, diseñarse y construirse de manera que se facilite el acceso y tránsito de la población en general y en especial de las personas con movilidad reducida temporal o permanente o cuya capacidad de orientación se encuentra disminuida por la edad, analfabetismo, incapacidad o enfermedad.

Artículo 6.- Accesibilidad. Se entiende por accesibilidad, la condición que permite en cualquier espacio o ambiente exterior o interior, el fácil desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable y segura de los servicios instalados en esos ambientes.

Artículo 46.- Circulaciones interiores. En las circulaciones interiores de edificaciones deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

Que su diseño permita fácil acceso a todas las áreas o dependencias, como también la fácil evacuación o salida hacia lugares de refugio en caso de emergencia.

Artículo 49.- De los requisitos para ascensores en edificaciones. Los ascensores instalados en edificaciones cumplirán, entre otros los siguientes requisitos:

En su funcionamiento, los ascensores permitirán paradas en todos los pisos.

“Artículo 47.- De los requisitos para rampas.

Las rampas en circulaciones interiores de edificaciones, cumplirán, entre otros, los siguientes requisitos:

- Su pendiente no será mayor del 9%.

- Su ancho no será menor de 1.50 metros.

- Altura libre entre piso y techo o cielorraso de 2.20 metros.

- La longitud máxima por tramo de rampa será 9.00 metros.

El descanso entre tramos de rampas tendrá como mínimo, las siguientes dimensiones:

1. Si no hay cambio de dirección o hay cambio a 90°, descanso de 1.50 metros de largo y el ancho el de la rampa y, 2. Si hay cambio a 180°, descanso de 1.50 metros de largo con un ancho igual a dos veces el ancho de la rampa.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 4 de 27

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

En una misma edificación, el ancho de las rampas se mantendrá constante en todo su desarrollo.

El piso de rampas será de material antideslizante y de textura y color diferentes a los pisos adyacentes. Este tipo de material, se colocará en los descansos y antes del inicio y después de terminar la rampa, en longitud no menor de 0.30 metros.

Se colocarán barandas con altura entre 0.75 metros y 0.85 metros en los lados de rampas cuando den espacios libres.

Se aceptarán otras configuraciones arquitectónicas siempre y cuando la separación entre sus elementos no sea mayor de 0.12 metros.

Se colocarán pasamanos a ambos lados a altura de 0.90 metros. Cuando la edificación esté destinada fundamentalmente a población infantil se prolongarán antes del inicio y al final de la rampa en longitud de 0.30 metros paralelas al piso.

Parágrafos: Toda circulación con pendiente mayor del 5% será considerada como rampa y debe cumplir con los requisitos del presente artículo”.

De igual forma, la mencionada Resolución en su artículo 57, dispone:

“Obras nuevas, modificaciones y ampliaciones.

La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación para toda obra y edificación nueva, como también para toda modificación y ampliación de las existentes que, de acuerdo con la naturaleza o índole de la obra proyectada, a juicio de la autoridad que la aprueba o autoriza sea del caso aplicarlo”. (Sublineas fuera de texto).

Decreto 1538 de 2005: “*Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997*”; que en su artículo 10, señala: **ARTÍCULO 1º. AMBITO DE APLICACIÓN.** Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:

...

b) *El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.*

ARTÍCULO 2º. DEFINICIONES. *Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:*

1. *Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.*

2. *Barreras físicas: Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.*

3. *Barreras arquitectónicas: Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.*

...

10. *Rampa: superficie inclinada que supera desniveles entre pisos.*

ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 2º del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 5 de 27

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

construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7° del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública”. (Sublineas fuera de texto).

Además se configura una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes en los términos del decreto 572 del 22 de Diciembre de 2015. Al encontrarse diferencias entre lo aprobado mediante licencia N° MLC 11-2-0195 y lo construido. Toda vez que Figura en planos aprobados plataforma elevador para discapacitados, elemento que no está instalado y en lugar se demarco parte de la rampa vehicular, rampa que no cumple las condiciones técnicas ni de seguridad para el desplazamiento de personas con movilidad reducida, se contraviene lo expresado en las siguientes normas:

- *Ley 400 de 1997 en los siguientes artículos:*

ARTICULO 7°.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

ARTICULO 11°.- Métodos alternos de construcción.- Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.

ARTICULO 15°.- Obligatoriedad.- El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III.(...)”

Que en cumplimiento al artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No. 1061 de 30 de abril de 2018 (folios 21 a 25), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la enajenadora **AYALA CONSTRUCCIONES LTDA**, identificada con NIT. **900.577.476-3**, representada legalmente por el señor **JOSE DARIO AYALA BERNAL** (o quien haga sus veces), por el hecho “**1. Accesibilidad**”, descrito en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-119 del 14 de marzo de 2017 (folios 12 a 16).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 6 de 27

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

Que en atención al artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho notificó el auto de apertura de investigación a la sociedad enajenadora mediante aviso enviado mediante radicado No. 2-2018-56240 del 16 de noviembre de 2018 (folio 34), documento recibido por el destinatario el día 20 de ese mismo mes y año. A su vez, se comunicó a la administradora del proyecto de vivienda por medio de comunicación con radicado No. 2-2018-27576 (folio 29).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2018-47453 de 10 de diciembre de 2018 (folios 36 a 68), la sociedad enajenadora ejerce su derecho a la defensa respecto al Auto de apertura de investigación No. 1061 de 30 de abril de 2018, solicitando audiencia de mediación y estableciendo que se le vulneraron los principios de presunción de legalidad, objetivación de la responsabilidad, buena fe y confianza legítima, y señalando entre otros que:

“(…)

Por su parte una vez analizada la situación se observa, que el proyecto Edificio Nuevo Palos Verdes, ubicado en la Carrera 12 N° 140-71, fue entregado a la administración del conjunto, en su totalidad sin que se dejara de cumplir con lo señalado en la Licencia de construcción N O LC-14-2-0195, de fecha 31 de marzo del 2014 expedida por el Curador Urbano N O 2 y tos planos arquitectónicos correspondientes, motivo que genera incertidumbre y señalamientos que afectan el normal desarrollo de la actividad de construcción, por parte de la sociedad que represento, ya que la Secretaría Distrital de Hábitat, al expedir el auto N O 1061 del 30 de abril del 2018, desconoce los parámetros establecidos en la licencia de construcción, y conlleva a imponer una carga probatoria y legal que la sociedad AYALA CONSTRUCCIONES LTDA, no debe soportar, puesto que al tenor de la norma señalada, la sociedad desarrollo y concluyo el proyecto con las especificaciones técnicas y jurídicas que fueron señaladas por la Curaduría, sin que hubieran sido alteradas por la sociedad, como se observa en todos los documentos que reposan en la radicación de documentos del proyecto y en la Licencia.

Es así que la Secretaría Distrital de Hábitat, no puede catalogar el hecho N° 1 "ACCESIBILIDAD" como una deficiencia constructiva, al señalar que no se cumplió con la plataforma elevador para discapacitados, puesto que esta no está contemplada dentro del plano arquitectónico ya que la responsabilidad en cuanto a los veracidad, idoneidad, legalidad del acto administrativo es decir la Licencia de construcción, recae exclusivamente en la Curaduría Urbana, como sujeto activo de la acción, y no en el usuario que soto se somete al imperio de la Ley al desarrollar las condiciones que se enmarcan dentro del acto administrativo teniendo como base las condiciones técnicas y jurídicas ajustadas y aprobadas por el ente regulador. Además tampoco es



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 7 de 27

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

cierto que no exista señalización salida para discapacitados, ya que a lo largo del área común existe dicha señalización a un más se evidencia en la imagen que reposa en el informe de visita N O 17-119 del 14 de marzo del 2017 y se elaboró la rampa con su inclinación correspondiente y donde el acceso es por la zona de ingreso vehicular, tal como fue aprobado en 'a correspondiente Licencia de Construcción. (...)”

Que en atención a la solicitud de audiencia de mediación realizada por parte del enajenador, en atención al artículo 8 del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho procedió a citar a los interesados, para diligencia que se llevó a cabo el día 20 de diciembre de 2018 y que contó con la participación del señor JOSE DARIO AYALA BERNAL, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora y a la que la quejosa no asistió. En ese sentido, bajo radicado No. 1-2018-49793 del 27 de diciembre de 2018 (folio 75) la señora MERY GLADYS LOPEZ RODRIGUEZ en calidad de administradora del proyecto de vivienda solicitó la reprogramación de la audiencia de mediación, la cual se lleva a cabo el 21 de febrero de 2019 a la cual no asistieron las partes.

Que acorde lo anterior, se citó nuevamente audiencia de mediación el día 07 de marzo de 2019 la cual contó con la participación del señor JOSE DARIO AYALA BERNAL, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora, y de la señora MERY GLADYS LOPEZ RODRIGUEZ, en calidad de representante legal del proyecto de vivienda objeto de investigación, según se observa en el Acta de Audiencia de Mediación que reposa en el expediente (folio 78) y en la cual se consignaron las siguientes manifestaciones:

“1. ACCESIBILIDAD

Se le concede el uso de la palabra a la parte investigada quien manifiesta: La Constructora ha venido haciendo acercamientos con la copropiedad y en aras de superar los hechos objeto de esta actuación administrativa, solicitamos plazo al ocho (8) Abril de 2019, para realizar las intervenciones y allegar al despacho la respectiva acta de recibo a satisfacción suscrita por las partes.

Se le concede el uso de la palabra a la parte querellante quien manifiesta: En efecto se han realizado reuniones y acercamientos con la constructora y estoy de acuerdo con el plazo solicitado, una vez intervenidos los hechos allegaremos el acta de recibo suscrita por las partes.

Frente al punto que se trata en la presente audiencia y de acuerdo a la intervención que realizan las partes, se tiene que hay acuerdo conciliatorio, otorgando el plazo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 8 de 27

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

solicitado por las mismas, al 08 de Abril de 2019 y de lo cual las partes se comprometen a allegar actas con destino al expediente, cabe aclarar que en caso de no intervenir el hecho dentro del plazo solicitado se tendrá como hecho no superado. (...)”

Que continuando con el trámite dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015, mediante Auto No. 1499 del 10 de abril de 2019 (folio 83 a 84), se impulsó oficiosamente la investigación y se corrió traslado al enajenador para alegar de conclusión, el cual fue comunicado a los interesados con los radicados No. 2-2019-18692 y 2-2019-18690 del 11 de abril de 2019; acto administrativo frente al cual mediante radicado No. 1-2019-15105 del 15 de abril de 2019 (folios 89 a 90), la representante legal del proyecto de vivienda señala que por razones a la lluvias no se han podido realizar las actividades programadas y por lo tanto no se ha cumplido el acuerdo conciliatorio.

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, está 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 cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 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 7 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 9 de 27

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

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 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *“iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones”*

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la enajenadora **AYALA CONSTRUCCIONES LTDA**, identificada con NIT. **900.577.476-3**, representada legalmente por el señor **JOSE DARIO AYALA BERNAL** (o quien haga sus veces).

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.”¹ (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

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-020 de 1998; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 10 de 27

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

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.”²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos. Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el día 27 de enero de 2017 al **EDIFICIO NUEVO PALOS VERDES - PROPIEDAD HORIZONTAL**, enajenado por la sociedad **AYALA CONSTRUCCIONES LTDA**, identificada con NIT. **900.577.476-3**, representada legalmente por el señor **JOSE DARIO AYALA BERNAL** (o quien haga sus veces), se constató que el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda, relacionado con “**1. Accesibilidad**”, constituyó deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificada como afectación grave, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-119 del 14 de marzo de 2017 y en el Auto de apertura de investigación No. 1061 de 30 de abril de 2018 (folios 21 a 25).

En ese orden, compete a este Despacho observar que la fecha de entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda se realizó en febrero 2016, conforme se consignó en el acta de visita técnica que reposa en el expediente (folio 13), la cual está firmada por las personas que en ella intervinieron, y que el momento en que los hechos materia de

² Corte Constitucional. Sentencia T-359 de 1997; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 11 de 27

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

investigación fueron conocidos por la Administración Distrital corresponde al día 22 de noviembre de 2016, fecha en que la Subdirección de Prevención y Seguimiento informó la situación evidenciada en el **EDIFICIO NUEVO PALOS VERDES - PROPIEDAD HORIZONTAL** a este Despacho. En ese sentido, el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, dispone lo siguiente:

“Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

(...)

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones. (...)”

Así las cosas, encuentra esta Subdirección que, respecto al hecho “**1. Accesibilidad**”, deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificada como afectación grave, la oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de este Despacho se encuentra vigente, pues es claro que no transcurrieron más de tres (3) años, entre la fecha de entrega de las zonas comunes y el momento en que este Despacho tuvo conocimiento de los hechos denunciados. En ese orden, teniendo en cuenta el hallazgo enunciado en el informe y la documental obrante en el expediente, se procederá a analizar si la conducta asumida por la investigada para el caso particular constituye un incumplimiento a las obligaciones derivadas de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

4. Análisis de descargos

Mediante radicado No. 1-2018-47453 del 10 de diciembre de 2018 (folios 36 a 68), la sociedad enajenadora descurre el traslado del auto de apertura, señalando que la sociedad no ha incumplido con el normal desarrollo de la actividad de construcción, toda vez construyó conforme a lo aprobado en la Licencia de construcción No. LC-14-2-0195.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 12 de 27

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

Así las cosas, le corresponde a este Despacho pronunciarse sobre las manifestaciones efectuadas por la sociedad enajenadora **AYALA CONSTRUCCIONES LTDA**, identificada con NIT. **900.577.476-3**, de la siguiente manera:

4.1. Violación al Principio de Presunción de Legalidad

La sociedad enajenadora presume que su actuar fue legal en razón a que la Licencia de construcción fue expedida por la Curaduría Urbana N° 2 y el desarrollo del proyecto de vivienda fue llevado a cabo con las especificaciones técnicas y jurídicas aprobadas por la Curaduría y concuerda lo aprobado con lo construido.

Teniendo en cuenta lo manifestado por la sociedad enajenadora, se tiene que no es cierto que no exista ninguna modificación entre lo aprobado y lo construido, toda vez que como se menciona en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-119 del 14 de marzo de 2017, existe una incongruencia de las especificaciones del proyecto de vivienda, pues la “plataforma elevador” que garantice el acceso a las personas en condición de discapacidad no fue instalado en la edificación, pese a que el mismo fue aprobado y ofrecido legalmente en los planos aprobados. Además, es claro que se investiga configura una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso de las zonas comunes en razón a que se están vulnerando las siguientes normas: la Resolución 14861 de 1985, la Ley 400 de 1997, el Decreto 1538 de 2005 y la NSR10; toda vez que existen diferencias entre lo aprobado en la Licencia N° MLC 11-2-0195 y lo construido. Al respecto, señala el mencionado informe: *“Toda vez que Figura en planos aprobados plataforma elevador para discapacitados, elemento que no está instalado y en lugar se demarco parte de la rampa vehicular, rampa que no cumple las condiciones técnicas ni de seguridad para el desplazamiento de personas con movilidad reducida”*.

Lo que quiere decir, que la sociedad enajenadora está incumpliendo con las obligaciones de la actividad de enajenar y en ningún momento se esta vulnerado el principio de legalidad, toda vez que la investigación administrativa se esta llevando a cabo conforme a lo consagrado en el Decreto 572 de 2015. Así mismo, para el caso concreto desde el mismo auto de apertura de investigación se indicó con precisión las normas presuntamente infringidas por el enajenador en el ejercicio de la actividad que desarrolla, conducta que en definitiva constituiría el objeto de la investigación adelantada.

4.2. Violación al Principio de la Objetivación de la Responsabilidad

Frente a este argumento se tiene que se le atribuye la responsabilidad del hecho generador del daño y que representa el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 13 de 27

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

enajenación, que en este caso es la accesibilidad al proyecto de vivienda, a la sociedad enajenadora toda vez que no se ajusta a las normas de construcción y tampoco a los planos que fueron aprobados por la Curaduría respectiva. Se evidencia que dicha situación se encuentra plenamente probada en el expediente toda vez que al realizar la visita técnica a la cual asistieron las partes, se pudo constatar la deficiencia constructiva y el desmejoramiento de especificaciones en la edificación.

Por tal motivo, la carga de la prueba la tiene la sociedad enajenadora en demostrar que el hecho objeto de investigación se encuentra subsanado, en vista de lo anterior este argumento tampoco tiene acogida para el despacho.

4.3. Violación al Principio de la Buena Fe

Se tiene que la entidad no actuó de forma temeraria, toda vez que la entidad no buscó anomalías dentro del proyecto, simplemente realizó una de las actividades que corresponde a la competencia de la entidad, la cual es inspeccionar, vigilar y controlar la actividad de enajenación de vivienda dentro de la ciudad de Bogotá; de ese modo, por medio de la visita realizada por el la Subdirección de Prevención y Seguimiento se evidenció que la Licencia No LC 14-20195 del 31 de marzo de 2014, junto con su respectivos planos, consagran un acceso de discapacitados en una plataforma elevador la cual al 11 de noviembre de 2016 no se encontraba instalada, y al momento de la visita del Área Técnica el 27 de enero de 2017, tampoco se encontraba.

Lo que quiere decir, que no se está vulnerando el principio de buena fe, toda vez que la sociedad enajenadora al incumplir con lo plasmado en los planos y lo construido, está vulnerando las siguientes normas: la Resolución 14861 de 1985, la Ley 400 de 1997, el Decreto 1538 de 2005 y la NSR10; esto es un acceso de discapacitados al proyecto de vivienda. En vista de lo anterior el despacho no violó el principio de buena fe alegado por la sociedad enajenadora.

Además, cabe observar que en la audiencia de mediación de 7 de marzo de 2019, los interesados acordaron como plazo máximo para la subsanación de la afectación el día 8 de abril del presente año, circunstancia que no fue acreditada dentro del plazo pactado por parte de la sociedad responsable y que por lo tanto implica que el hallazgo no fue corregido de manera oportuna.

4.4. Violación al Principio de la Verdad Material

No se esta vulnerado el principio de la verdad material, toda vez que si bien es cierto los



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 14 de 27

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

hallazgos evidenciados son superables por las partes, la única forma para subsanar el hecho es la *“plataforma elevador para discapacitados”*, que esta consagrada en la licencia LC-14-2-0195 y en los planos aprobados, ya como se ha hecho mención durante todo este acto administrativo, lo que esta construido difiere de lo que fue aprobado, situación frente a la cual se reitera que el enajenador no ha acreditado la corrección definitiva de la afectación, conforme los plazos establecidos en el trámite de mediación que se llevó a cabo.

4.5. Violación al Principio de la Confianza Legítima

Se evidencia que las normas contenidas en la Resolución 14861 de 1985, la Ley 400 de 1997, el Decreto 1538 de 2005 y la NSR10, por las cuales se inició la investigación administrativa no son del año en el cual se inició la investigación administrativa, por el contrario, son normas que en algunos casos su vigencia data de hace más de diez años y son de público conocimiento, inclusive, dentro de la licencia se exige el cumplimiento de las normas de accesibilidad de discapacitados al proyecto de vivienda.

En vista de lo anterior, se tiene que no se está vulnerando el principio de la confianza legítima, toda vez que las normas son de público conocimiento y el hecho que no se alegue haber construido conforme a lo que estaba aprobado en la Licencia de construcción, no exime de responsabilidad al constructor de cumplir con la totalidad del ordenamiento que regula los aspectos atinentes a facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida, en los términos de las normas enunciadas.

Por lo anterior, los argumentos esbozados por la sociedad enajenadora no tendrán acogida por el Despacho. Cabe resaltar que el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda se encuentra plenamente demostrada para el caso concreto, pues no hay duda de que los hechos referidos constituyen una deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificadas como afectaciones graves en las zonas comunes del proyecto de vivienda objeto de verificación.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **AYALA CONSTRUCCIONES LTDA**, identificada con NIT. **900.577.476-3**, representada legalmente por el señor **JOSE DARIO AYALA BERNAL** (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta las pruebas, 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, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 15 de 27

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

Subdirección (numeral 6 del artículo 2 del Decreto No. 078 de 1987), la cual se encarga de recibir y tramitar las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda, y de las deficiencias constructivas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-119 del 14 de marzo de 2017 (folios 12 a 16), documento que recoge el hallazgo evidenciado en la visita de carácter técnico realizada, aunado a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificado dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificada como afectación grave, 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 y 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 el hecho referente a: “**1. Accesibilidad**”, constituye una vulneración a lo dispuesto en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo 079 de 2003, los artículos 2, 3, 6, 46, 49 y 47 de la Resolución 14861 de 1985, los artículos 7, 11 y 15 de la Ley 400 de 1997, los artículos 1, 2 y 10 del Decreto 1538 de 2005, los artículos K.3.2.7., K3.2.7.2., K.3.2.7.5., K.3.2.8 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR10; y el artículo 2 Decreto Distrital 572 de 2015, normas que establecen lo siguiente:

• **Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.**

“ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. *Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones (...).

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas



RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 16 de 27

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

técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

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

• **Resolución 14861 de 1985**

“Por la cual se dictan normas para la protección, seguridad, salud y bienestar de las personas en el ambiente y en especial de los minusválidos”

“Artículo 2. Las disposiciones de la presente resolución, como también las expedidas por entidades competentes, con fundamento en la Ley, se aplicarán a los siguientes espacios y ambientes:

Establecimientos de vivienda temporal y definitiva, tales como: hoteles, moteles, campamentos y afines. Unidades unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.” (Sublineas fuera de texto).

Artículo 3.- Protección de la población en general. *Los espacios y ambientes como los descritos en el artículo anterior, deberán adecuarse, diseñarse y construirse de manera que se facilite el acceso y tránsito de la población en general y en especial de las personas con movilidad reducida temporal o permanente o cuya capacidad de orientación se encuentra disminuida por la edad, analfabetismo, incapacidad o enfermedad.*

Artículo 6.- Accesibilidad. *Se entiende por accesibilidad, la condición que permite en cualquier espacio o ambiente exterior o interior, el fácil desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable y segura de los servicios instalados en esos ambientes.*

Artículo 46.- Circulaciones interiores. *En las circulaciones interiores de edificaciones deberá tenerse en cuenta lo siguiente:*

Que su diseño permita fácil acceso a todas las áreas o dependencias, como también la fácil evacuación o salida hacia lugares de refugio en caso de emergencia.

Artículo 49.- De los requisitos para ascensores en edificaciones. *Los ascensores instalados en edificaciones cumplirán, entre otros los siguientes requisitos:*

En su funcionamiento, los ascensores permitirán paradas en todos los pisos.

“Artículo 47.- De los requisitos para rampas.

Las rampas en circulaciones interiores de edificaciones, cumplirán, entre otros, los siguientes requisitos:

- Su pendiente no será mayor del 9%.*
- Su ancho no será menor de 1.50 metros.*
- Altura libre entre piso y techo o cielorraso de 2.20 metros.*
- La longitud máxima por tramo de rampa será 9.00 metros.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 17 de 27

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

El descanso entre tramos de rampas tendrá como mínimo, las siguientes dimensiones:

1. Si no hay cambio de dirección o hay cambio a 90°, descanso de 1.50 metros de largo y el ancho el de la rampa y, 2. Si hay cambio a 180°, descanso de 1.50 metros de largo con un ancho igual a dos veces el ancho de la rampa.

En una misma edificación, el ancho de las rampas se mantendrá constante en todo su desarrollo.

El piso de rampas será de material antideslizante y de textura y color diferentes a los pisos adyacentes. Este tipo de material, se colocará en los descansos y antes del inicio y después de terminar la rampa, en longitud no menor de 0.30 metros.

Se colocarán barandas con altura entre 0.75 metros y 0.85 metros en los lados de rampas cuando den espacios libres.

Se aceptarán otras configuraciones arquitectónicas siempre y cuando la separación entre sus elementos no sea mayor de 0.12 metros.

Se colocarán pasamanos a ambos lados a altura de 0.90 metros. Cuando la edificación esté destinada fundamentalmente a población infantil se prolongarán antes del inicio y al final de la rampa en longitud de 0.30 metros paralelas al piso.

Parágrafos: Toda circulación con pendiente mayor del 5% será considerada como rampa y debe cumplir con los requisitos del presente artículo”.

De igual forma, la mencionada Resolución en su artículo 57, dispone:

“Obras nuevas, modificaciones y ampliaciones.

La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación para toda obra y edificación nueva, como también para toda modificación y ampliación de las existentes que, de acuerdo con la naturaleza o índole de la obra proyectada, a juicio de la autoridad que la aprueba o autoriza sea del caso aplicarlo”

• **Decreto 1538 de 2005**

“ARTÍCULO 1º. AMBITO DE APLICACIÓN. *Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables para:*

...

b) El diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.

ARTÍCULO 2º. DEFINICIONES. *Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:*

1. Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.

2. Barreras físicas: Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 18 de 27

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

3. *Barreras arquitectónicas: Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.*

...

10. *Rampa: superficie inclinada que supera desniveles entre pisos.*

ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7° del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública”.*

- **Ley 400 de 1997**

“ARTICULO 7°.- Sujeción de la construcción a los planos.- Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

ARTICULO 11°.- Métodos alternos de construcción.- Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor, presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.

ARTICULO 15°.- Obligatoriedad.- El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente Ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños mencionados en el Título III”

- **NSR 10.**

“K.3.2.7 — SISTEMAS DE EVACUACIÓN PARA DISCAPACITADOS — Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso, egreso y la evacuación de emergencia de las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente. Así mismo se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada.

K.3.2.7.2 — Cuando el proyecto se refiera a conjuntos de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan en todo caso, la accesibilidad de las personas discapacitadas a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, en concordancia con la Normas Técnicas NTC



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 19 de 27

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

4143 *Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Rampas Fijas, NTC 4145*
Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140
Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores.

K.3.2.7.5 — *Los pasillos y corredores de todas las edificaciones deben cumplir las dimensiones mínimas y características funcionales y constructivas señaladas en la Norma Técnica NTC 4140.*

K.3.2.8 — SEÑALIZACIÓN DE SALIDAS PARA DISCAPACITADOS — *Cuando el diseño de un sistema de salida haya sido ejecutado expresamente para permitir la salida de discapacitados, deberá proveerse de señalización adecuada que exprese esta condición.”*

• **Decreto Distrital 572 de 2015**

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

(...)

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

Desmejoramiento de especificaciones: *Es la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa una desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y modelos de contratos. (...)*

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

En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades causadas por la rejilla y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad de los inmuebles y no implique el daño estructural de las viviendas (...)”



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 20 de 27

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

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, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa al investigado, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento de las normas transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de la deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones catalogada como afectación grave, que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda del **EDIFICIO NUEVO PALOS VERDES - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad, hecho referente a “**1. Accesibilidad**”, quebranta las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que esta represente.

6. Graduación de la sanción.

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

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa, que para el caso en concreto son:

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

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.³

³Artículo 51. “*Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.*”



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 21 de 27

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que el hecho consistente en: “**1. Accesibilidad**”, constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificada como afectación grave, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-119 del 14 de marzo de 2017 (folios 12 a 16), situación que atenta directamente contra el derecho constitucional de acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

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

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador cometió infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues en el expediente relacionado a la investigación no constan pruebas capaces de demostrar que la responsable hubiese subsanado de manera definitiva los hechos materia de investigación, pese a que la misma contó con el tiempo necesario y la oportunidad para hacerlo. Dicha circunstancia, le permite a este Despacho concluir que para el caso concreto el enajenador no ha tenido la diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 22 de 27

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

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 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

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

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

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

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 23 de 27

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

expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

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

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

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

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

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

$$VP = VH \times \left\{ \frac{IPCf}{IPCi} \right\}$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a “1”) y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 24 de 27

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

para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: <http://www.dane.gov.co/>.

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS (\$1.464.863.00) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y CINCO PESOS (\$73.243.165.00) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas y probadas que afectan el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan en el mismo, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la entidad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad y proporcionalidad, así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo⁴ y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas. En ese orden, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (*leve, grave o gravísima, la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad*), así como el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el quejoso, capacidad socioeconómica del infractor, con el fin de que la multa tenga una función disuasiva, aclarando que la misma no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que el hecho consistente en “**I. Accesibilidad**”, que constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificada como afectación grave, hallada en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO**

⁴Artículo 50. *Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 25 de 27

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

NUEVO PALOS VERDES - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Carrera 12 # 140 - 71 de esta ciudad, hubiese sido subsanado en forma definitiva por parte de la responsable, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **CIENTO CINCUENTA MIL PESO (\$150.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$21.972.949.00) M/CTE**, a la enajenadora **AYALA CONSTRUCCIONES LTDA**, identificada con NIT. **900.577.476-3**, representada legalmente por el señor **JOSE DARIO AYALA BERNAL** (o quien haga sus veces).

8. Órdenes y Requerimientos

Este Despacho dispondrá requerir a la sociedad enajenadora **AYALA CONSTRUCCIONES LTDA**, identificada con NIT. **900.577.476-3**, representada legalmente por el señor **JOSE DARIO AYALA BERNAL** (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 el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO NUEVO PALOS VERDES - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en **“1. Accesibilidad”**, ya que constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-119 del 14 de marzo de 2017 (folios 12 a 16); 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 la sociedad enajenadora **AYALA CONSTRUCCIONES LTDA**, identificada con NIT. **900.577.476-3**, representada legalmente por el señor **JOSE DARIO AYALA BERNAL** (o quien haga sus veces), multa



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 26 de 27

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

por valor de **CIENTO CINCUENTA MIL PESO (\$150.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$21.972.949.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **AYALA CONSTRUCCIONES LTDA**, identificada con NIT. **900.577.476-3**, representada legalmente por el señor **JOSE DARIO AYALA BERNAL** (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 el hecho que afecta las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO NUEVO PALOS VERDES - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en **“1. Accesibilidad”**, ya que constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-119 del 14 de marzo de 2017 (folios 12 a 16); Lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora **AYALA CONSTRUCCIONES LTDA**, identificada con NIT. **900.577.476-3**, representada legalmente por el señor **JOSE DARIO AYALA BERNAL** (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 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1173 DE 16 DE JULIO DE 2019 Pág. 27 de 27

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

sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva, a través de la Subdirección de Ejecuciones Fiscales de la Secretaría Distrital de Hacienda.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **AYALA CONSTRUCCIONES LTDA**, identificada con NIT. **900.577.476-3**, representada legalmente por el señor **JOSE DARIO AYALA BERNAL** (o quien haga sus veces).

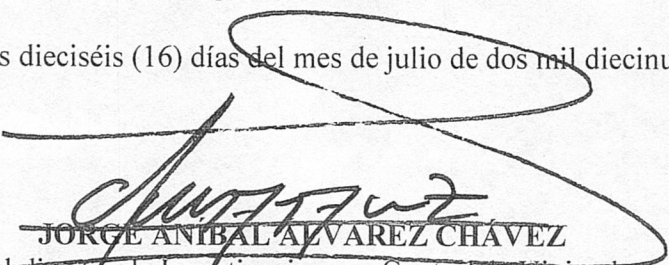
ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la señora **MERY GLADYS LOPEZ RODRIGUEZ**, en condición de administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO NUEVO PALOS VERDES - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los dieciséis (16) días del mes de julio de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

X