

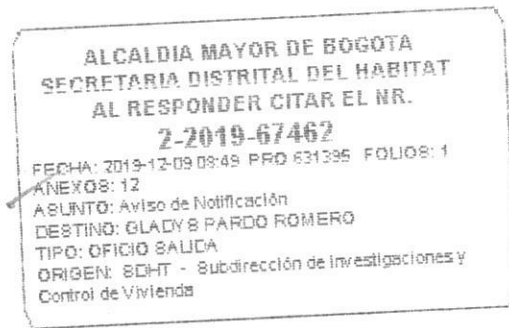


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

GLADYS PARDO ROMERO  
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES  
CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.  
CALLE 64 H # 69 J - 18  
TEL: NO REGISTRA  
BOGOTÁ D.C.



Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
Tipo de Acto Administrativo: RESOLUCIÓN NO 1827 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019  
Expediente No. 1-2017-48073

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 RESOLUCIÓN NO 1827 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de la Secretaría de 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 el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

LEIDYWINETH RIVERA GONZÁLEZ  
SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Elaboró: Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV  
Reviso: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCWA  
Anexo RESOLUCIÓN NO 1827 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019 FOLIOS: 12

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. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 1 de 24  
*“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 parágrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **LUISA FERNANDA GOMEZ ROMERO**, en su entonces calidad de representante legal del **EDIFICIO IBIZA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 49 # 124 - 27 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, con NIT. **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quién haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-48073 del 22 de junio de 2017, queja 1-2017-48073-1 (folios 1 a 13).

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 sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, con NIT. **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO**, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2012084 (folio 15).

Que según lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2017-52661 del 07 de julio de 2017 (folio 17), 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. La sociedad enajenadora no se pronunció frente a los hechos de la queja.

Que mediante radicado 1-2017-80061 del 26 de septiembre de 2017, la representante legal del proyecto de vivienda objeto de investigación interpone derecho de petición solicitando agilidad frente a la visita al edificio, a quien por medio de radicado No. 2-2017-87896 del 18 de octubre de 2017 se le da contestación del trámite que se está realizando (folio 19).



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 2 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

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. 2-2019-11080 y 2-2019-11100 de 05 de marzo de 2019 (folios 20 a 21), se comunicó tanto al enajenador como a la administradora de la copropiedad, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al proyecto de vivienda materia de la actuación administrativa. La diligencia de visita técnica fue programada para el día 14 de marzo de 2019, y contó con la asistencia de las señoras AMALIA ROJAS en calidad de administradora de la copropiedad, y GLADYS PARDO en calidad representante legal de la sociedad enajenadora, según consta en el acta de visita técnica visible a folio 22 del expediente.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-229 de 26 de marzo de 2019 (folios 23 a 27), en el cual se concluyó:

**“HALLAZGOS**

**I. SOTANO:**

**a. CONTRAPISO PARQUEADERO (APARTAMENTO 404):**

*De acuerdo a lo señalado en el radicado “(...) Están pendientes por reparaciones locativas a la fecha en las zonas comunes los siguientes puntos: \*SOTANO: Arreglo de contrapiso (...)”, con respecto a este punto se recorrió el sótano de parqueaderos observándose el estacionamiento del apartamento N-.404, con señales de desmoronamiento del piso el cual, se encuentra en concreto (Imágenes N.1 a la N. 3).*

*El enajenador comenta que intervino la mayoría del área del piso de los parqueaderos del sótano aproximadamente en el mes de septiembre de 2017, pero no recordaba si esta área la intervino o no. La copropiedad menciona que no fue reparada en esa época y que desde que se comenzó a utilizar este parqueadero, empezó a observarse este hecho progresivamente.*

*Así las cosas, por este hecho se establece deficiencia constructiva LEVE que afecta el uso y/o utilización del área común, contraviniendo lo expresado en el código de policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 en lo siguiente:*

**TITULO II**

**PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8°**

**EN LAS CONSTRUCCIONES**

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 3 de 24  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

**TITULO IX**

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

**CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

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

**b. TAPAS CAJAS CABLEADO:**

*Continuando con los hechos relacionados en el sótano "(...) Instalación tapa caja de cables eléctricos (...)", se realizó revisión de las tapas de las cajas del sistema eléctrico ubicados en la cubierta del sótano de parqueaderos, encontrándose dos cajas sin sus respectivas tapas (Imágenes N. 4 y N.5). Al respecto el enajenador menciona que fue la empresa CODENSA, la que instaló las correspondientes cajas en todo el proyecto, incluyendo las que se encuentran en el sótano, por lo anterior el enajenador comenta que realizara la consulta a la empresa CODENSA.*

*Se solicita la entrega del certificado RETIE por parte del enajenador, sin embargo, por este hecho se configura deficiencia constructiva GRAVE, contraviniendo el Código Eléctrico Colombiano NTC 2050 (primera actualización)*

**SECCIÓN 370. CAJAS DE SALIDA, DE DISPOSITIVOS, DE PASO Y DE EMPALMES, CONDULETAS Y SUS ACCESORIOS**

**A. GENERALIDADES**

**370-1. Alcance.** *Esta Sección trata de la instalación y uso de todas las cajas y conduletas utilizadas para salidas, uniones o cajas de paso, dependiendo de su uso. No se consideran conduletas las cajas de metal fundido, de lámina metálica, las no metálicas y otras como las FS, FD y más grandes. Esta Sección trata además de los requisitos de instalación de los accesorios utilizados para conectar las canalizaciones entre sí y las canalizaciones y cables con las cajas y conduletas.*

**C. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN**

**370-40. Cajas, conduletas y accesorios metálicos.**

**370-41. Tapas.** *Las tapas metálicas deben ser del mismo material que la caja o la conduleta en la que vayan instaladas o deben ir forradas de un material aislante bien pegado de un espesor no inferior a 0,8 mm o estar certificadas para ese uso. Las tapas metálicas deben ser del mismo espesor que las cajas o conduletas en las que se utilicen o deben estar certificadas para ese uso. Se permiten tapas de porcelana u otro material aislante aprobado si tienen un espesor y forma que proporcione la misma resistencia y protección.*

**2. PRIMER PISO:**

**a. HUMEDAD CLARABOYAS:**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 4 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*Continuando con las inconformidades presentadas “(...) PRIMER PISO Humedades en la claraboya del costado sur (...)”, se siguió con el recorrido hacia el primer piso, observando humedad y/o filtración en las dos (2) claraboyas, lo cual, se intensifica en época de invierno según lo comentado por la copropiedad. El enajenador menciona que ellos intervinieron estas áreas, pero igual revisaran el tema.*

*Por lo encontrado, este hecho configura deficiencia constructiva LEVE, que afecta el uso y habitabilidad de los bienes comunes, contraviniendo el acuerdo 20 de 1995;*

**CAPÍTULO B.5**  
**PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

**Sección B.5.1 GENERAL**

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

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

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

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

**b. ASCENSOR DE PERSONAS DE MOVILIDAD REDUCIDA:**

*Teniendo en cuenta la inconformidad “(...) Los equipos de monitoreo, ascensor general y de minusválidos, citofonía, e iluminación a la fecha no están funcionando a satisfacción (...)”, de acuerdo a lo descrito en el radicado se realizó recorrido, hechos los cuales, la copropiedad menciona que ya están en trabajando en buenas condiciones por intervención del enajenador, faltando el funcionamiento del ascensor para personas de movilidad reducida, el cual se encuentra instalado en el acceso del proyecto (Imágenes N.8 y N. 9), y el cual a la fecha de la diligencia no funcionaba. Al respecto, la copropiedad menciona que se ha comunicado en varias oportunidades con el enajenador para el tema de la garantía, ya que nunca ha funcionado, para lo cual la enajenadora comenta que la empresa contratada para el suministro e instalación del ascensor no está respondiendo a las solicitudes realizadas sobre él hecho.*

*La carencia de accesibilidad para personas con movilidad reducida permanente o temporal, constituye una deficiencia constructiva GRAVE que afecta la habitabilidad y utilización de las zonas comunes y privadas del proyecto, contraviniendo el Decreto 33 de 1998, Norma de sismoresistencia;*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 5 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

**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.3.2.7.1** — *Todo ascensor que se proyecte e instale debe tener capacidad para transportar al menos una persona en silla de ruedas y debe cumplir con la Norma Técnica NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores.*

*Y el Decreto 1538 de 2005, Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997*

**ARTÍCULO 9o. CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO.**

*Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:*

*A. Acceso a las edificaciones*

*1. Se permitirá el acceso de perros guía, sillas de ruedas, bastones y demás elementos o ayudas necesarias, por parte de las personas que presenten dificultad o limitación para su movilidad y desplazamiento.*

*(...)*

*C. Acceso al interior de las edificaciones de uso público*

*1. Al menos uno de los accesos al interior de la edificación, debe ser construido de tal forma que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida y deberá contar con un ancho mínimo que garantice la libre circulación de una persona en silla de ruedas.*

*Y lo expresado en el código de policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 en lo siguiente:*

**TITULO II**

**PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES**

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

**TITULO IX**

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

**CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 6 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

**c. ENCHAPE DE LAS ESCALERAS DE ACCESO:**

*En cuanto a la inconformidad “(...) Defectos graves en la instalación del enchape de la escalera de acceso principal al edificio (...)”, se evidenciaron las escaleras de acceso al proyecto, las cuales, se observaron algunos escalones con el enchape suelto y algunas contrahuella sin el enchape instalado (Imagen N.10), debido a que se había despegado, como lo comento la copropiedad en la visita, además que el hecho se viene presentando desde la entrega del proyecto, al mismo tiempo, reconoce que el enajenador ha estado suministrando e instalando el enchape a la medida que se han presentado los desprendimientos*

*Sin embargo, es evidente que hecho es repetitivo, por lo cual, se configura deficiencia constructiva GRAVE que afecta el uso y utilización de los bienes comunes, contraviniendo lo expresado en el código de policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 en lo siguiente:*

**TITULO II**

**PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8º. EN LAS CONSTRUCCIONES**

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

**TITULO IX**

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

**CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

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

*Y lo prescrito en el ACUERDO 20 DE 1995 - Código Distrital de Construcción que dice:*

**Sección B.10.3 ACABADOS**

**ARTÍCULO B.10.3.2. Enchapes.**

*En este artículo se presentan los requisitos mínimos para los enchapes en edificaciones, en todo caso debe buscarse la mejor adherencia a la edificación para evitar en lo posible su desprendimiento bajo cargas excepcionales*

**3. CIRCULACION – PUNTO FIJO:**

*En cuanto a la inconformidad “(...) CIRCULACIÓN ENTRE SEGUNDO Y QUINTO PISO: Instalación de tapas para el paso de cableado (...)”, se realizó recorrido por el punto fijo – escaleras del proyecto, constatando la instalación de las tapas de cableado en todos los pisos desde el segundo hasta el quinto, verificando que todas estaban instaladas (Imagen N.11). Al*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 7 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*respecto, la enajenadora comenta que fueron suministradas e instaladas por ellos, lo cual, lo corrobora la copropiedad.*

*Teniendo en cuenta que el hecho fue intervenido y subsanado por el enajenador, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.*

**4. TERRAZA:**

**a. HUMEDAD COSTADO NORTE PUNTO FIJO EN LA PARED:**

*Se continuo con el recorrido hasta la terraza por el punto fijo – escaleras, teniendo en cuenta la inconformidad “(...) TERRAZA: Filtración de agua en muro del costado norte de la escalera de acceso (...)”, lo cual, se encontró humedad y/o filtración proveniente de la cubierta del punto fijo y de acceso a la terraza del proyecto (Imagen N.12).*

*Por lo anterior, se establece una deficiencia constructiva GRAVE que afecta la utilización de los bienes comunes y se debe dar cumplimiento a la siguiente normativa:*

**CAPÍTULO B.5**

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

**Sección B.5.1 GENERAL**

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

**5. FORMALIZACIÓN DE LA ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO:**

*Este punto trata “(...) No han sido entregados a la copropiedad planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones de servicios públicos, debidamente aprobados por la curaduría urbana o por la entidad a la que corresponda, (...)”, para lo cual, la copropiedad menciona y aclara que, si fueron entregados algunos planos con sello de la curaduría y otros no, tales como los de las instalaciones y servicios públicos. Por tal razón, ambas partes va a revisar a fondo que fue lo entregado y lo recibido en documentación, y así, la enajenadora hacer entrega de la documentación faltante.*

*Así las cosas, a la luz de lo indicado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, por este hecho no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones. (...)”*

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. 1024 de 5 de abril de 2019 (folios 30 a 35), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 8 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

contra de la enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, con NIT. **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quién haga sus veces), por los hechos “*1. Sótano, a. Contrapiso parqueadero (apartamento 404), b. Tapas cajas cableado, 2. Primer piso, a. Humedad claraboyas, b. Ascensor de personas de movilidad reducida, c. Enchape de las escaleras de acceso, y 4. Terraza, a. Humedad costado norte punto fijo en la pared*”, descritos en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-229 del 26 de marzo de 2019 (folios 23 a 27).

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 por aviso enviado con radicado No. 2-2019-23555 de 10 de mayo del presente, el 20 de mayo de 2019 (folios 45 y 46). A su vez, se comunicó a la administradora del proyecto de vivienda por medio de comunicación con radicado No. 2-2019-18242 del 10 de abril de 2019 (folio 39).

Que una vez notificado en debida forma, no se observa en el expediente ni dentro de los archivos del sistema de automatización de procesos y documentos FOREST, que la sociedad enajenadora hubiese presentado descargos respecto al auto de apertura de investigación.

Que continuando con el trámite dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015, mediante Auto No. 3047 del 15 de julio de 2019 (folio 47 a 48), 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. 2-2019-38362 y 2-2019-38363 del 22 de julio de 2019.

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,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 9 de 24  
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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 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 **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, con NIT. **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 10 de 24  
Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

*proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea.*<sup>1</sup> (Subrayas y negrillas fuera de texto)

*"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."*<sup>2</sup>

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 14 de marzo de 2019 al **EDIFICIO IBIZA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, enajenado por la sociedad **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, con NIT. **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces), se constató que los hechos que afectan las zonas comunes, relacionados con "**1. Sótano, a. Contrapiso parqueadero (apartamento 404), b. Tapas cajas cableado, 2. Primer piso, a. Humedad claraboyas, b. Ascensor de personas de movilidad reducida, c. Enchape de las escaleras de acceso, y 4. Terraza, a. Humedad costado norte punto fijo en la pared**",

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

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 11 de 24  
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

constituyeron deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leves, respectivamente, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-229 del 26 de marzo de 2019 y en el Auto de apertura de investigación No. 1024 de 5 de abril de 2019 (folios 30 a 35).

En ese orden, compete a este Despacho observar que para el caso concreto la entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda fue aproximadamente en mayo de 2016, según se especificó en el acta de visita técnica suscrita por los interesados, y que el momento en que los hechos materia de investigación fueron conocidos por la Administración Distrital corresponde al día 22 de junio de 2017, fecha de la queja presentada por la copropietaria de la edificación. 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 leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente 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 las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*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 a los hechos **“1. Sótano, a. Contrapiso parqueadero (apartamento 404), b. Tapas cajas cableado, 2. Primer piso, a. Humedad claraboyas, b. Ascensor de personas de movilidad reducida, c. Enchape de las escaleras de acceso, y 4. Terraza, a. Humedad costado norte punto fijo en la pared”**, deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leves, respectivamente, la oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de este Despacho se encuentra vigente, pues es claro que no transcurrieron más de uno (1) y tres (3) años, entre la fecha de entrega de las zonas comunes, o la intervención que hubiese realizado el enajenador para



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 12 de 24  
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

repararlos, y el momento en que este Despacho tuvo conocimiento de los hechos denunciados.

En ese orden, teniendo en cuenta los hallazgos enunciados 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**

De conformidad con lo establecido en los antecedentes del presente acto administrativo, este Despacho reitera que revisado el expediente relacionado a la investigación que se adelanta, no se evidencia documento alguno mediante el cual la sociedad enajenadora haya ejercido su derecho de defensa, ni rendido las explicaciones necesarias respecto al Auto de Apertura de investigación No. 1024 de 5 de abril de 2019, pese a que se verificó que la misma se notificó mediante aviso que fue recibido en la dirección comercial y de notificación judicial que consta en el certificado de existencia y representación legal correspondiente.

#### **5. Fundamento Normativo de la decisión**

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, con NIT. **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (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 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. 19-229 del 26 de marzo de 2019 (folios 23 a 27), documento que recoge los hallazgos evidenciados en la visita de carácter técnico realizada, aunado a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leves, respectivamente, 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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 13 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

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 los hechos referentes a: “*1. Sótano, a. Contrapiso parqueadero (apartamento 404), b. Tapas cajas cableado, 2. Primer piso, a. Humedad claraboyas, b. Ascensor de personas de movilidad reducida, c. Enchape de las escaleras de acceso, y 4. Terraza, a. Humedad costado norte punto fijo en la pared*”, constituyen una vulneración a lo dispuesto en la en el numeral 12 artículos 23, 114 y 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital de Policía), los artículo A.370.1., C.370-40 y C.370-41 de la NTC 2050 (Código Eléctrico Colombiano), los artículos K.3.2.7., K.3.2.7.1. del Decreto 33 de 1998, el artículo 9 del Decreto 1538 de 2005, el artículo B.5.1., B.5.1.1., B.5.1.2., B.5.1.3., B.5.1.4. y B.10.3.2. del Acuerdo 20 de 1995 (Código de la Construcción), en armonía con el artículo 2 del Decreto 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 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.”*

- **NTC 2050 (Código Eléctrico Colombiano)**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 14 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

**“SECCIÓN 370. CAJAS DE SALIDA, DE DISPOSITIVOS, DE PASO Y DE EMPALMES, CONDULETAS Y SUS ACCESORIOS**

**A. GENERALIDADES**

**370-1. Alcance.** Esta Sección trata de la instalación y uso de todas las cajas y conduletas utilizadas para salidas, uniones o cajas de paso, dependiendo de su uso. No se consideran conduletas las cajas de metal fundido, de lámina metálica, las no metálicas y otras como las FS, FD y más grandes. Esta Sección trata además de los requisitos de instalación de los accesorios utilizados para conectar las canalizaciones entre sí y las canalizaciones y cables con las cajas y conduletas.

**C. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN**

**370-40. Cajas, conduletas y accesorios metálicos.**

**370-41. Tapas.** Las tapas metálicas deben ser del mismo material que la caja o la conduleta en la que vayan instaladas o deben ir forradas de un material aislante bien pegado de un espesor no inferior a 0,8 mm o estar certificadas para ese uso. Las tapas metálicas deben ser del mismo espesor que las cajas o conduletas en las que se utilicen o deben estar certificadas para ese uso. Se permiten tapas de porcelana u otro material aislante aprobado si tienen un espesor y forma que proporcione la misma resistencia y protección.”

- **Acuerdo 20 de 1995 (Código de la Construcción)**

**CAPÍTULO B.5**

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

**Sección B.5.1 GENERAL**

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

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

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

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

**Sección B.10.3 ACABADOS**

**ARTÍCULO B.10.3.2. Enchapes.**

En este artículo se presentan los requisitos mínimos para los enchapes en edificaciones, en todo caso debe buscarse la mejor adherencia a la edificación para evitar en lo posible su desprendimiento bajo cargas excepcionales



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 15 de 24  
Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

- **Decreto 1538 de 2005**

**ARTÍCULO 9o. CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS ABIERTOS AL PÚBLICO.** Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:

**A. Acceso a las edificaciones**

1. Se permitirá el acceso de perros guía, sillas de ruedas, bastones y demás elementos o ayudas necesarias, por parte de las personas que presenten dificultad o limitación para su movilidad y desplazamiento.

(...)

**C. Acceso al interior de las edificaciones de uso público**

1. Al menos uno de los accesos al interior de la edificación, debe ser construido de tal forma que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida y deberá contar con un ancho mínimo que garantice la libre circulación de una persona en silla de ruedas.

- **Decreto 33 de 1998**

**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.3.2.7.1** — Todo ascensor que se proyecte e instale debe tener capacidad para transportar al menos una persona en silla de ruedas y debe cumplir con la Norma Técnica NTC 4349, Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, Ascensores.

- **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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 16 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

(...)

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

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

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

***Afectaciones leves:*** *Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que se presentan por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad, uso o funcionamiento del inmueble.*

(...)”

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, los informes técnicos 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 las deficiencias constructivas catalogadas como de afectaciones graves y leves, que afectan las zonas comunes del **EDIFICIO IBIZA- PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad, hechos referentes a “**1. Sótano, a. Contrapiso parqueadero (apartamento 404), b. Tapas cajas cableado, 2. Primer**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 17 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*piso, a. Humedad claraboyas, b. Ascensor de personas de movilidad reducida, c. Enchape de las escaleras de acceso, y 4. Terraza, a. Humedad costado norte punto fijo en la pared”,* quebrantan 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.<sup>3</sup>

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

<sup>3</sup>Artículo 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 HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 18 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

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 las sociedades enajenadoras, pues es claro que los hechos consistentes en: “*1. Sótano, a. Contrapiso parqueadero (apartamento 404), b. Tapas cajas cableado, 2. Primer piso, a. Humedad claraboyas, b. Ascensor de personas de movilidad reducida, c. Enchape de las escaleras de acceso, y 4. Terraza, a. Humedad costado norte punto fijo en la pared*”, constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leves, respectivamente, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-229 del 26 de marzo de 2019 (folios 23 a 27), 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 la sociedad enajenadora no ha tenido la diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrieron.

**7. Tasación e indexación de la multa a imponer**

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 19 de 24  
Continuación de la Resolución *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto a 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, 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 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 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*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 20 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

*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.”*

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, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio.

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 MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y TRES PESOS (\$1.499.053.00) M/CTE, Y LOS QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, CORRESPONDEN SETENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (\$74.952.672.00) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 21 de 24  
Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

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 los mismos, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a las sociedades enajenadoras, 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, proporcionalidad; así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (leve, grave o gravísima, así como la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad), e igualmente el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el querellante, a fin que esta (multa) tenga una función disuasiva, aclarando que dicha multa 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 los hechos "*1. Sótano, a. Contrapiso parqueadero (apartamento 404), b. Tapas cajas cableado, 2. Primer piso, a. Humedad claraboyas, b. Ascensor de personas de movilidad reducida, c. Enchape de las escaleras de acceso, y 4. Terraza, a. Humedad costado norte punto fijo en la pared*", que constituyen deficiencias constructivas catalogadas como de afectaciones graves y leves, respectivamente, halladas en las zonas comunes del **EDIFICIO IBIZA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 49 # 124 - 27 de esta ciudad, hubiesen sido subsanados en forma definitiva por parte de la responsable, esta Subdirección impondrá sanción por valor de **CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL PESOS (\$186.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$27.882.394.00) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, con NIT. **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces).

#### **8. Órdenes y Requerimientos**

Este Despacho dispondrá requerir a la sociedad **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, 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 **SEIS (6) 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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 22 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del **EDIFICIO IBIZA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en *1. Sótano, a. Contrapiso parqueadero (apartamento 404), b. Tapas cajas cableado, 2. Primer piso, a. Humedad claraboyas, b. Ascensor de personas de movilidad reducida, c. Enchape de las escaleras de acceso, y 4. Terraza, a. Humedad costado norte punto fijo en la pared*”, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leves, respectivamente, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-229 del 26 de marzo de 2019 (folios 23 a 27); lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 2 del 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 **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, con NIT. **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL PESOS (\$186.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$27.882.394.00) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, 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 **SEIS (6) 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 IBIZA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en “*1. Sótano, a. Contrapiso parqueadero (apartamento 404), b. Tapas cajas cableado, 2. Primer piso, a. Humedad claraboyas, b. Ascensor de personas de movilidad reducida, c. Enchape de las escaleras de acceso y 4. Terraza, a. Humedad costado norte punto fijo en la pared*”, ya



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 23 de 24  
Continuación de la Resolución "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves y leves, respectivamente, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-229 del 26 de marzo de 2019 (folios 23 a 27); lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, con NIT. **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1827 DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. 24 de 24  
Continuación de la Resolución “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO IBIZA- 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 CUMPLASE**

Dada en Bogotá, a los doce (12) días del mes de septiembre 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 - 