BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

No Radicado 2-2022-11138
Fecha 01/03/2022 11:38:53
Destino: CONSTRUCCIONES ROBAYO
Anexos: 14
Copia: N/A
www.habitatbogota.gov.co

Bogotá D.C.

Señora:
CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA SAS.
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CL 64 H NO. 69 J 18
BOGOTA, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolucion 2558 del 17 de diciembre de 2021**
Expediente No. **1-2019-21917-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolucion 2558 del 17 de diciembre de 2021** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la 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.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Johanna Lizeth Laiton Castro – Contratista SIVCV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 14 Folios

BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2558 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2021

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

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **LAURA MARCELA MEJIA TRIANA**, en calidad de Representante Legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la CALLE 122 # 47 - 43, de esta ciudad, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las zonas comunes del mencionado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, identificada con Nit: **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-21917 del 5 de junio de 2019, Queja No. 1-2019-21917-1 (folio 1-2).

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 el responsable del proyecto de vivienda es la Sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, identificada con Nit: **900.318.780-8**, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2012084 (cancelado) (folio 45).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicados No. 2-2019-34700 del 5 de julio de 2019 y No. 2-2019-38514 del 23 de julio de 2019 (folios 6-7), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, identificada con Nit: **900.318.780-8**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicho traslado fue comunicado a la señora **LAURA MARCELA MEJIA TRIANA** como Administradora del **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante Radicados No. 2-2019-34699 del 5 de julio del 2019 y No. 2-2019-39539 del 25 de julio de 2019 (folios 5 y 8).

Que no obstante lo anterior, una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos

417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

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

> *"Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*
> *"Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, <u>a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero</u>."* (Subraya fuera de texto).

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *"Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad"*, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No. 2-2020-40302 y 2-2020-40301 del 12 de noviembre de 2020 (folio 9-13), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informó a la quejosa y al enajenador la práctica de una visita de carácter técnico al proyecto del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, visita fijada para el 26 de noviembre de 2020.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **LAURA MARCELA MEJIA TRIANA** en calidad de Administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad, y por parte de la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, no hubo asistencia alguna, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 14 del expediente.

Que producto de la visita técnica realizada al proyecto de vivienda en cuestión, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-489 del 4 de diciembre de 2020 (folios 15-18), el cual concluyó:

"(...)

"HALLAZGOS

1. CARENCIA DE CONTADORES DE LUZ INDEPENDIENTES.

La administradora de la copropiedad manifiesta ausencia de conexión de los contadores de luz individuales para cada uno de los apartamentos.

Según visita técnica se observa que se realizó por parte de la sociedad enajenadora la conexión individual del servicio de energía para cada uno de los apartamentos, en la zona social fue necesaria la instalación de un contador adicional asumiendo los gastos la administración del edificio que no se tuvo contemplado por parte de la sociedad enajenadora, se adelantaron dichas actividades según informa la administradora para finales del 2019.
(...)

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

2. RAMPA PEATONAL.

La administración manifiesta que se ha presentado fisuramiento en el área de la rampa además de la pendiente excesiva de la misma.

En la visita realizada se evidencia que hay una pendiente excesiva de aproximadamente el 17% en el primer tramo de la rampa y en el tercer tramo de aproximadamente 20%, además no se cuenta con la baranda en el primer tramo, dicha rampa es empleada por personas con movilidad reducida agregando el hecho que se está presentando fisuramiento en muro de la rampa conexo a los soportes de la baranda de la misma.
(...)

*De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva que se califica como **AFECTACIÓN GRAVE** que afecta las condiciones de uso y funcionalidad.*

De acuerdo con la NSR-10 indica lo siguiente:

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.3.2.7.1 — 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.
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.3.2.7.3 *— Las edificaciones para hospitales y centros de salud, las edificaciones clasificadas en el Grupo de Uso II y, en general, toda edificación cuya ocupación implique el servicio al público, que tengan varios niveles y que no cuenten con ascensor, deberán estar provistas de rampas de acceso a todos los espacios a los que el público deba ingresar, con las especificaciones técnicas y de seguridad especificadas a continuación, en concordancia con K.3.8.6 y con la Norma Técnica NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Rampas Fijas.*
K.3.2.7.4 *— Todos los sitios abiertos al público, de carácter recreacional o cultural, como teatros y cines, deberán disponer de espacios localizados al comienzo o al final de cada fila central, para personas en silla de ruedas. Para efectos se utilizará un área igual a la de una silla de teatro y no se dispondrá de más de dos espacios en la misma fila. La determinación del número de espacios de esta clase, será del dos por ciento de la capacidad total del teatro. Un porcentaje similar se aplicará en los vestuarios de los centros recreacionales, para las personas en sillas de ruedas. En todo caso, éstas y las demás instalaciones abiertas al público, deberán contar por lo menos con un sitio accesible para las personas en silla de ruedas, en concordancia con la Norma Técnica NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Rampas Fijas.*

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.*

Sección B.10.3 ACABADOS *En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes.*

ARTÍCULO B.10.3.1*. Pañetes. Para la adecuada interpretación de los requisitos que se especifican en este artículo, se adoptan las definiciones siguientes: Filo. Es el remate que debe darse al pañete en cambio de planos superiores de 180° o sea en las esquinas salientes. Dilatación. Es el remate que debe darse al pañete en cambios de planos menores de 180° o sea en las esquinas entrantes.*

PARÁGRAFO B.10.3.1.1*. General. En este parágrafo se especifican los requisitos generales para los pañetes de mortero a base de cemento portland y productos similares, tales como yeso, barro o arcilla. B.10.3.1.1.1. A menos que se especifiquen usos especiales u otros revestimientos, debe pañetarse tanto el interior como el exterior de los muros que vayan a construirse, modificarse o repararse en una edificación. B.10.3.1.1.2. El espesor del pañete debe ser el necesario para cumplir con los espesores de los muros y las dimensiones de los espacios indicados en los planos. B.10.3.1.1.3. Los pañetes deben*

tener espesores mínimos de 1/2 cm. excepto cuando se aplique sobre malla metálica, en cuyo caso debe tener por lo menos 1 cm de espesor.

3. CERTIFICACION DEL ASCENSOR
(...)

La administradora manifiesta que la sociedad enajenadora nunca le hizo entrega del ascensor ni de la certificación correspondiente, según informa la administradora dicha certificación no se ha podido realizar por filtraciones en el foso según indica la empresa certificadora.

En visita técnica se corrobora que no se realizó la correspondiente certificación del ascensor ni la entrega del mismo, la administración adelantó la revisión con el ente certificador pero debido a que se presentan filtraciones en el foso del ascensor, no se ha podido certificar.

A la fecha de la visita se encuentra en funcionamiento sin su respectivo certificado

*De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva que se califica como **AFECTACIÓN GRAVE** que afecta las condiciones de uso y funcionalidad.*

A este respecto se debe dar cumplimiento a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98, que en su capítulo

H.2., referente a los estudios geotécnicos, disponen: (d) De las recomendaciones para diseño - Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos, así como el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título y en los demás artículos relacionados, según se estableció en H.1.2. (e) De las recomendaciones para construcción - Procedimientos de construcción, tolerancias de los elementos de cimentación, instrumentación, verificaciones y controles. Se deben incluir, además, las recomendaciones para la adecuación del terreno, etapas constructivas en los movimientos de tierra, controles de compactación, criterios para la protección de drenajes naturales, y procedimientos constructivos especiales para garantizar la estabilidad de la obra y las propiedades vecinas.

Y al Código de la Construcción de Bogotá:

Artículo B.5.1.3. que indica: "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."

"PARÁGRAFO D.9.2.1.11. Foso. Todo foso de ascensores debe cumplir con los requisitos siguientes: (...)
D.9.2.1.11.2. La parte inferior del recinto debe ser un foso, que no permita infiltraciones de agua.

4. ALTURA DEL PARQUEADERO 201.

La administradora manifiesta que la altura del duplicador no cumple para el funcionamiento óptimo de dos vehículos.

Según visita técnica realizada se observa que se instaló un duplicador de parqueadero en un piso de altura de 3.50m y no es viable el uso del mismo conjuntamente, el duplicador se encuentra instalado y en funcionamiento
(...)

No es posible determinar la deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones debido a la ausencia de normatividad respecto a la altura libre en estos casos.

Por lo anterior no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones.

5. GOTERA DE BAÑO SOCIAL.

La administradora de la copropiedad manifiesta que se presentaban goteras en el baño del área social del salón de la edificación.

No fue posible realizar la inspección visual del baño social de la edificación por que no se tenían las llaves, la administradora manifiesta que la sociedad enajenadora realizó las actividades de intervención superando los inconvenientes de humedad.
(...)

Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y o desmejoramiento de especificaciones.

6. REUBICACION DE FOTOCELDA POR CHOOUE DE VEHICULOS.

La administradora de la copropiedad manifiesta que el enajenador realizó la instalación de una celda para la apertura automática de la puerta de ingreso de vehículos, pero la misma no funciona de manera óptima ya que es de una altura baja y los vehículos la han chocado.

En la visita técnica se verifica la instalación del sensor para la apertura automática de puerta de vehículos, pero cuenta con una altura muy baja (aproximadamente 0.50m) y no es visible para los usuarios, motivos por los cuales lo han chocado con los vehículos ocasionando daños en estos y en el mismo dispositivo.
(...)

De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva que se califica como ***AFECTACIÓN LEVE*** *que afecta las condiciones de uso y funcionalidad.*

A este respecto se debe dar cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:

CAPÍTULO B.1 REQUISITOS PARA LA IMPLANTACIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICACIONES
Sección B.1.4 EQUIPAMIENTO URBANO
PARÁGRAFO B.1.4.1.4. *Todo artefacto de equipamiento urbano deberá instalarse de manera que no estorbe la circulación en las vías públicas ni obstaculice la visión de las señales de tránsito o de información prioritaria.*

7. MAL NIVEL DE ESCALONES DE ENTRADA PRINCIPAL. OCASIONA ACUMULACION DE AGUA.

La administradora de la copropiedad manifiesta que el nivel de los escalones se encuentra mal ya que se apoza el agua en las escaleras de ingreso al edificio.

En la visita técnica se evidencia que las huellas Uno (1) y Dos (2) de la escalera de ingreso al edificio cuentan con una pendiente de caída hacia la contrahuella, motivo por el cual se aposa el agua (sea lluvia o de lavado) formando charcos que ponen en riesgo la integridad de las personas que frecuentan la propiedad.
(...)

De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva que se califica como ***AFECTACIÓN GRAVE*** *que afecta las condiciones de uso y funcionalidad.*

CAPÍTULO B.1 REQUISITOS PARA LA IMPLANTACIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICACIONES Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:
PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.
PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.
PARÁGRAFO B.1.5.1.6. Las escaleras o rampas implicadas en estas zonas duras exteriores deberán cumplir con los requisitos mínimos que al respecto determinen las normas contenidas en los artículos B.3.8.3 y B.3.8.6 de este Código.
PARÁGRAFO B.3.8.2.7. Nivel del piso. El piso de ambos lados de cualquier puerta o de corredor, debe tener el mismo nivel a lo largo de una distancia perpendicular a la abertura de la puerta, por lo menos, igual al ancho de la puerta."

(...)."

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6 del citado Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrando mérito para ello, ordenó mediante el Auto No. 1119 del 17 de junio de 2021 (folios 22-28), abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, identificada con Nit: **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces), acto administrativo del que se envió citación de notificación personal a la sociedad investigada mediante radicado No. 2-2021-34564 del 1 de julio de 2021 (folio 29), el cual fue recibido el 3 de julio de 2021, por medio de la empresa de mensajería 4/72 a través de la guía No. YG273883775CO (folio 29 respaldo).

Que pasados más de cinco días de recibida la mencionada citación y encontrada fallida la notificación personal del enajenador, fue enviado el aviso de notificación del auto No. 1119 del 17 de junio de 2021 (folios 22-28) al investigado, documento con radicado No. 2-2021-37850 del 21 de julio de 2021, el cual fue recibido el 23 de julio de 2021, por medio de mensajería motorizado de la Entidad (folio 30).

Que el referido Auto de Apertura, igualmente fue comunicado a la ADMINISTRACIÓN y/o Representante Legal del proyecto **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante radicado No 2-2021-34562 del 1 de julio de 2021 (folio 31), el cual fue devuelto por causal *"cerrado"* (folio 31 respaldo), por lo que, se publicó comunicación en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaria Distrital del Hábitat, por el término de un (1) día, iniciando el 13 de julio de 2021, desde las 7.00 a.m. hasta las 4:30 p.m. (folios 32-33).

Que mediante Auto No. 1566 del 12 de octubre de 2021 (folio 36-38), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la investigada para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el Artículo 12 del Decreto 572 de 2015, comunicado al enajenador con radicado No. 2-2021-57706 del 21 de octubre de 2021 (folio 41), el cual fue devuelto por causal *"No Reside"* (folio 42), por lo que se publicó comunicación en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaria Distrital del Hábitat, por el término de un (1) día iniciando el 30 de noviembre de 2021, desde las siete (7) a.m. hasta las 4:30 p.m. (folios 43-44).

Que el referido auto de alegatos le fue comunicado con radicado No. 2-2021-57705 del 21 de octubre de 2021 (folio 39) a la Administración del **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual fue recibido el 22 de octubre de 2021, por medio de mensajería motorizado de la Entidad (folio 40).

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedó agotada, que el término probatorio es potestativo de la Administración y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, 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 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 Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "*...iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda* ***o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones...***

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, identificada con Nit: **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

2. **Desarrollo de la actuación**

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

> *"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que* ***lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."*** (Subrayas y negrillas fuera de texto)
>
> *"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."*

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 inició la presente investigación, debido a que en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el 26 de noviembre de 2020 (folio 14) a las áreas del **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, enajenado por la sociedad **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, identificada con Nit: **900.318.780-8**, se constató la existencia de deficiencias constructivas que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión, calificadas como afectaciones graves y leve, en atención a lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-489 del 4 de diciembre de 2020 (folios 15-18).

Que mediante Auto No. 1119 del 17 de junio de 2021 (folios 22-28), se apertura la investigación administrativa sobre los hechos: *"2. RAMPA PEATONAL"*, *"3. CERTIFICACION DEL ASCENSOR."* y *"7. MAL NIVEL DE ESCALONES DE ENTRADA PRINCIPAL, OCASIONA ACUMULACION DE AGUA"*, que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones que afectan las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de las zonas comunes que no implican daño estructural, calificadas como afectaciones graves, y la relacionada con: *"6. REUBICACION DE FOTOCELDA POR CHOQUE DE VEHICULOS"*, que estableció deficiencia constructiva calificada como afectación leve.

En conclusión, este Despacho no conoció manifestación alguna de defensa por la sociedad enajenadora respecto de las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y denótese que no obra prueba alguna que permita dar por superados los hechos de la investigación administrativa, por cuanto en visita técnica y valoración

del documental probatorio aportado en el expediente en mención, vislumbra la persistencia de los siguientes hechos en la investigación: *"2. **RAMPA PEATONAL**"*, *"3. **CERTIFICACION DEL ASCENSOR.**"* y *"7. **MAL NIVEL DE ESCALONES DE ENTRADA PRINCIPAL, OCASIONA ACUMULACION DE AGUA**"*, que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, y *"6. **REUBICACION DE FOTOCELDA POR CHOQUE DE VEHICULOS**"*, como deficiencia constructiva calificada como afectación leve, situación que es ratificada por el área técnica en Informe de Verificación de Hechos No. 20-489 del 4 de diciembre de 2020 (folios 15-18).

4. Análisis de descargos y alegatos de conclusión

Una vez se verificó la base de correspondencia de la Entidad, no se encontró documento alguno con el cual la sociedad enajenadora se pronunciará frente al traslado de la apertura, como tampoco frente al traslado para presentar sus alegatos de conclusión, actos administrativos notificados y comunicados en debida forma a la investigada, según lo correspondiente, razón por la cual tampoco se llevó a cabo audiencia de medicación, ni de practica de pruebas para el presente asunto.

Cabe resaltar que lo anteriormente expuesto, se basa en los documentos obrantes en el expediente y no en el capricho de este Despacho, pues analizados los elementos probatorios obrantes en el mismo, se logra concluir que, sobre los hechos mencionados, materia de investigación, no han sido arrimados al expediente evidencias contundentes de que hayan sido subsanados totalmente por la sociedad enajenadora.

Vale la pena indicar que el artículo 23 de Ley 222 de 1995 versa sobre los deberes que tienen los administradores de las sociedades comerciales, como la investigada, que consiste en *"obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios"*, ello realizando *"los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social"*, que para el caso que nos ocupa la de comercializar vivienda digna.

En atención a lo anterior, conviene traer a colación apartes del artículo 167 del Código General del Proceso, toda vez que a juicio de esta Subdirección la carga de la prueba de los hechos alegados en esta investigación corresponde a la parte que los pretenda hacer valer en la actuación administrativa; en ese orden, señala la norma:

> *"**ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA.** Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen."*
>
> *No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o*

esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares."

Así mismo la Corte Constitucional en Sentencia C-086-16, Magistrado Ponente: JORGE IVÁN PALACIO PALACIO, expresa:

"La carga de la prueba es un elemento característico de los sistemas procesales de tendencia dispositiva. Se conoce como principio "onus probandi", el cual indica que por regla general corresponde a cada parte acreditar los hechos que invoca, tanto los que sirven de base para la demanda como los que sustentan las excepciones, de tal manera que deben asumir las consecuencias negativas en caso de no hacerlo[1]

De acuerdo con la doctrina, esta carga procesal se refiere a "la obligación de 'probar', de presentar la prueba o de suministrarla, cuando no el deber procesal de una parte, de probar la (existencia o) no existencia de un hecho afirmado, de lo contrario el solo incumplimiento de este deber tendría por consecuencia procesal que el juez del proceso debe considerar el hecho como falso o verdadero"[2]. En tal sentido la Corte Suprema de Justicia ha explicado cómo en el sistema procesal se exige, en mayor o menor grado, que cada uno de los contendientes contribuya con el juez al esclarecimiento de la verdad".

Así que, en atención a la norma establecida en el Código General del Proceso, y la jurisprudencia colombiana, se tiene que la sociedad enajenadora, tenía la obligación procesal de demostrar la inexistencia de los hechos dentro de la investigación administrativa, o de evidenciar la corrección total de los hallazgos evidenciados en el proyecto **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL** y no lo hizo.

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.**, identificada con Nit: **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en consideración a que el caso corresponde a la competencia de esta Subdirección (numeral 6º del artículo 2º 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 y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

Con base en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-489 del 4 de diciembre de 2020 (folios 15-18) el cual recoge los hallazgos de la visita de carácter técnico realizada al proyecto de vivienda en cuestión, 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 leve, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que los hechos referentes a: *"2. **RAMPA PEATONAL**"*, *"3. **CERTIFICACION DEL ASCENSOR.**"* y *"7. **MAL NIVEL DE ESCALONES DE ENTRADA PRINCIPAL, OCASIONA ACUMULACION DE AGUA**"*, que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, y *"6. **REUBICACION DE FOTOCELDA POR CHOQUE DE VEHICULOS**"*, como deficiencia constructiva calificada como afectación leve, constituyen una vulneración de lo dispuesto en los ARTÍCULOS 23, NUMERAL 12 y 114 DEL ACUERDO 079 DE 2003; NSR-10: K.3.2.7., K.3.2.7.1., K.3.2.7.2., K.3.2.7.3., K.3.2.7.4. y K.3.2.7.5., y CAPITULO H.2.; ACUERDO 20 DE 1995: CAPITULO B.10., SECCIÓN B.10.3.; ARTÍCULO B.10.3.1. y PARÁGRAFO B.10.3.1.1., ARTÍCULO B.5.1.3., PARÁGRAFO D.9.2.1.11., D.9.2.1.11.2., CAPÍTULO B.1., SECCIÓN B.1.5.; ARTÍCULO B.1.5.1., PARÁGRAFO B.1.5.1.1., PARÁGRAFO B.1.5.1.2., PARÁGRAFO B.1.5.1.6. Y PARÁGRAFO B.3.8.2.7. y SECCIÓN B.1.4.; PARÁGRAFO B.1.4.1.4.; y el ARTÍCULO 2 DEL DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015, normas que establecen:

- **<u>Acuerdo 79 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.</u>**

"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 (...)"

Título II - Para la Seguridad
Capítulo 8º. En las Construcciones
12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

Título IX. Para La Libertad de Industria y Comercio y la Protección de los Consumidores
Capítulo 3º. La Competencia Comercial y la Protección al Consumidor y al Usuario
(...) 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."

- **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.3.2.7.1 — 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.

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.3.2.7.3 — Las edificaciones para hospitales y centros de salud, las edificaciones clasificadas en el Grupo de Uso II y, en general, toda edificación cuya ocupación implique el servicio al público, que tengan varios niveles y que no cuenten con ascensor, deberán estar provistas de rampas de acceso a todos los espacios a los que el público deba ingresar, con las especificaciones técnicas y de seguridad especificadas a continuación, en concordancia con K.3.8.6 y con la Norma Técnica NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Rampas Fijas.

K.3.2.7.4 — Todos los sitios abiertos al público, de carácter recreacional o cultural, como teatros y cines, deberán disponer de espacios localizados al comienzo o al final de cada fila central, para personas en silla de ruedas. Para efectos se utilizará un área igual a la de una silla de teatro y no se dispondrá de más de dos espacios en la misma fila. La determinación del número de espacios de esta clase, será del dos por ciento de la capacidad total del teatro. Un porcentaje similar se aplicará en los vestuarios de los centros recreacionales, para las personas en sillas de ruedas. En todo caso, éstas y las demás instalaciones abiertas al público, deberán contar por lo menos con un sitio accesible para las personas en silla de ruedas, en concordancia con la Norma Técnica NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Rampas Fijas.

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.
(...)

H.2., referente a los estudios geotécnicos, disponen: (d) De las recomendaciones para diseño - Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sismo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos, así como el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título y en los demás artículos relacionados, según se estableció en H.1.2. (e) De las recomendaciones para construcción - Procedimientos de construcción, tolerancias de los elementos de cimentación, instrumentación, verificaciones y controles. Se deben incluir, además, las recomendaciones para la adecuación del terreno, etapas constructivas en los movimientos de tierra, controles de compactación, criterios para la protección de drenajes naturales, y procedimientos constructivos especiales para garantizar la estabilidad de la obra y las propiedades vecinas

- **<u>Acuerdo 20 de 1995</u>**

CAPITULO B.10. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS Y ACABADOS

Sección B.10.3 ACABADOS En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes

ARTÍCULO B.10.3.1. Pañetes. Para la adecuada interpretación de los requisitos que se especifican en este artículo, se adoptan las definiciones siguientes: Filo. Es el remate que debe darse al pañete en cambio de planos superiores de 180° o sea en las esquinas salientes. Dilatación. Es el remate que debe darse al pañete en cambios de planos menores de 180° o sea en las esquinas entrantes.

PARÁGRAFO B.10.3.1.1. General. En este parágrafo se especifican los requisitos generales para los pañetes de mortero a base de cemento portland y productos similares, tales como yeso, barro o arcilla. B.10.3.1.1.1. A menos que se especifiquen usos especiales u otros revestimientos, debe pañetarse tanto el interior como el exterior de los muros que vayan a construirse, modificarse o repararse en una edificación. B.10.3.1.1.2. El espesor del pañete debe ser el necesario para cumplir con los espesores de los muros y las dimensiones de los espacios indicados en los planos. B.10.3.1.1.3. Los pañetes deben tener espesores mínimos de 1.2 cm, excepto cuando se aplique sobre malla metálica, en cuyo caso debe tener por lo menos 1 cm de espesor.

(...)

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."

"PARÁGRAFO D.9.2.1.11. Foso. Todo foso de ascensores debe cumplir con los requisitos siguientes: (...)
D.9.2.1.11.2. La parte inferior del recinto debe ser un foso, que no permita infiltraciones de agua.
(...)

CAPÍTULO B.1 REQUISITOS PARA LA IMPLANTACIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICACIONES

Sección B.1.4 EQUIPAMIENTO URBANO
PARÁGRAFO B.1.4.1.4. Todo artefacto de equipamiento urbano deberá instalarse de manera que no estorbe la circulación en las vías públicas ni obstaculice la visión de las señales de tránsito o de información prioritaria.

(...)
CAPÍTULO B.1 REQUISITOS PARA LA IMPLANTACIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICACIONES Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:
PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.
PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.
PARÁGRAFO B.1.5.1.6. Las escaleras o rampas implicadas en estas zonas duras exteriores deberán cumplir con los requisitos mínimos que al respecto determinen las normas contenidas en los artículos B.3.8.3 y B.3.8.6 de este Código.
PARÁGRAFO B.3.8.2.7. Nivel del piso. El piso de ambos lados de cualquier puerta o de corredor, debe tener el mismo nivel a lo largo de una distancia perpendicular a la abertura de la puerta, por lo menos, igual al ancho de la puerta."

- **Decreto Distrital 572 de 2015**

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

(...)
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.

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

Afectaciones gravísimas: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones estructurales o que amenacen ruina en todo o parte de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes o que ponga en peligro la vida de las personas.

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

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de las mencionadas deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones calificadas como afectaciones graves y leve, evidenciadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda materia de investigación, hechos referentes a *"2. **RAMPA PEATONAL**"*, *"3. **CERTIFICACION DEL ASCENSOR.**"* y *"7. MAL NIVEL DE ESCALONES DE ENTRADA PRINCIPAL, OCASIONA ACUMULACION DE AGUA"*, y las relacionadas con: *"6. **REUBICACION DE FOTOCELDA POR CHOQUE DE VEHICULOS**"*, quebrantan las normas enunciadas,

razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

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

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

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

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

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en "*2. RAMPA PEATONAL*", "*3. CERTIFICACION DEL ASCENSOR.*" y "*7. MAL NIVEL DE ESCALONES DE ENTRADA PRINCIPAL, OCASIONA*

ACUMULACION DE AGUA", que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, y *"6. REUBICACION DE FOTOCELDA POR CHOQUE DE VEHICULOS"*, como deficiencia constructiva calificada como afectación leve, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-489 del 4 de diciembre de 2020 (folios 15-18), 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 bien es cierto la sociedad no adelantó labores para superar la totalidad de los hechos, por lo cual este Despacho valorará en conformidad al artículo 50 del CPACA el grado de prudencia y diligencia parcial con la cual ha actuado el enajenador al enfrentarse a las deficiencias constructivas graves y leve presentes en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL** al momento de imponer una sanción.

No obstante, es claro que a la fecha de la expedición del presente acto administrativo los hechos relacionados a la investigación persisten, situación que le permite a este Despacho concluir que la sociedad enajenadora no ha tenido el grado de prudencia y diligencia suficiente total 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 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 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:

$$VP = VH \quad x \quad \left[\frac{IPCf}{IPCi} \right]$$

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, el cual se puede corroborar en su página web: http://www.dane.gov.co/.

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS ($10.000.oo) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLÓN QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SETENTA Y DOS PESOS ($1.595.072.oo) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000.oo) M/CTE, corresponden a SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS ($79.753.623.oo) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas y probadas que afecta el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan en el mismo, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad y proporcionalidad, así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento

Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas. En ese orden, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (leve, grave o gravísima, la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad), así como el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el quejoso, capacidad socioeconómica del infractor, con el fin de que la multa tenga una función disuasiva, aclarando que la misma no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

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 atinentes a: *"2. RAMPA PEATONAL"*, *"3. CERTIFICACION DEL ASCENSOR."* y *"7. MAL NIVEL DE ESCALONES DE ENTRADA PRINCIPAL, OCASIONA ACUMULACION DE AGUA"*, que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, y *"6. REUBICACION DE FOTOCELDA POR CHOQUE DE VEHICULOS"*, como deficiencia constructiva calificada como afectación leve, halladas en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, hayan sido subsanados en forma definitiva por parte de la responsable, y atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 del CPACA, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de **CIENTO DOS MIL PESOS ($102.000.oo) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS ($16.269.739.oo) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, identificada con Nit: **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces).

$$VP = (VH)\ \$102.000 \frac{(IPC\text{-}F)\ 110{,}06}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$16.269.739$$

8. **Órdenes y Requerimientos**

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ROBAYO ALBORNOZ Y CIA S.A.S.**, identificada con Nit: **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **OCHO (8) meses (calendario)** siguiente a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en: *"2. RAMPA PEATONAL"*, *"3. CERTIFICACION DEL ASCENSOR."* y *"7. MAL NIVEL DE*

ESCALONES DE ENTRADA PRINCIPAL, OCASIONA ACUMULACION DE AGUA", que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, y *"6. REUBICACION DE FOTOCELDA POR CHOQUE DE VEHICULOS"*, como deficiencia constructiva calificada como afectación leve, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-489 del 4 de diciembre de 2020 (folios 15-18); 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.**, identificada con Nit: **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CIENTO DOS MIL PESOS ($102.000.oo) M/CTE**, que indexados a la fecha corresponden a **DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS ($16.269.739.oo) 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.**, identificada con Nit: **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **OCHO (8) 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 **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en: *"2. RAMPA PEATONAL"*, *"3. CERTIFICACION DEL ASCENSOR."* y *"7. MAL NIVEL DE ESCALONES DE ENTRADA PRINCIPAL, OCASIONA ACUMULACION DE AGUA"*, que establecen deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones, calificadas como afectaciones graves, y *"6. REUBICACION DE FOTOCELDA POR CHOQUE DE VEHICULOS"*, como deficiencia constructiva calificada como afectación leve, conforme se evidencia en el informe de Verificación de Hechos No. 20-489 del 4 de diciembre de 2020 (folios 15-18). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido subsanados de forma total

y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.

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

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá 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 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.**, identificada con Nit: **900.318.780-8**, representada legalmente por la señora **GLADYS PARDO ROMERO** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente al ADMINISTRADOR y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del **EDIFICIO MALLORCA - PROPIEDAD HORIZONTAL** en la ciudad de Bogotá.

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 expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los diecisiete (17) días del mes de diciembre del dos mil veintiuno (2021).

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Edna V. Viedoy Bernal - Contratista SIC V
Revisó: Adriana Isabel Sandoval Otálora - Contratista SIC V