

Bogotá D.C.

Señor(a)

**Propietario del apartamento 503 Bloque F Interior 2 (o quien haga sus veces)****LUZ DEXCY MARTÍNEZ MANRIQUE****URBANIZACIÓN RINCON DE BOLONIA ETAPA II Mz 3 A**

Carrera 10 A Este No. 76 – 25 Sur

Bogotá D.C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.**2-2021-46294**

FECHA: 2021-09-26 15:29 PRO 804601 FOLIOS: 1

ANEXOS: 8

ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
1597 DEL 22/07/2021 EXPEDIENTE

1-2019-35548-31

DESTINO: LUZ DEXCY MARTINEZ

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de ViviendaReferencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**Tipo de acto administrativo: **Resolución 1597 del 22 de julio de 2021**Expediente No: **1-2019-35548-31**

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 **Resolución 1597 del 22 de julio 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 de 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 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

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

Cordialmente,

**MILENA GUEVARATRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Ma. Alejandra Villota* – Contratista SIVCVRevisó: *Juan Camilo Corredor Pardo* - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV

Anexo: 8 Folios

**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 1 de 16

*“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

**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 **LUX DEXCY MARTINEZ MANRIQUE** en su calidad de propietaria del apartamento 503 interior 2, Bloque F, del proyecto de vivienda **AGRUPACION RINCÓN DE BOLONIA**, ubicado en la Localidad de Usme de esta ciudad, queja presentada ante la personería de Bogotá y la cual fue trasladada por competencia a esta Subdirección mediante radicado No. 1-2019-35548 del 24 de septiembre de 2019, frente a las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del apartamento 503 interior 2, Bloque F, ubicado en la Cra.10 Este No.76-26 Sur de la ciudad de Bogotá, en contra de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con Nit. **800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CÉSAR GÓMEZ ESTRADA**, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-35548 del 24 de septiembre de 2019, Queja. 1-2019-35548-31 del 24 de septiembre de 2019.

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 sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con Nit. **800.051.984-2**, es la responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 2011021. (folio 27).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No.2-2019-56003 del 10 de octubre de 2019, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con Nit. **800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CÉSAR GÓMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), 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. De dicho traslado fue informada la **LUX DEXCY MARTINEZ MANRIQUE** en su calidad de propietaria del apartamento 503 interior 2, Bloque F, del proyecto de vivienda **AGRUPACION RINCÓN DE BOLONIA** por medio de oficio No. 2-2019-56005 del 10 de octubre de 2019 (folios: 28 y 29)

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5º del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2019-59357 de 29 de octubre de 2019 se le informó a la sociedad enajenadora **CG**

**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 2 de 16

Continuación de la Resolución “*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

CONSTRUCTORA S.A.S y a la quejosa por oficio con radicado 2-2019-59970 de 30 de octubre de 2019, que el viernes 8 de noviembre de 2019 el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día indicado como consta en el acta de visita, con asistencia por parte de la quejosa: **LUX DEXCY MARTINEZ MANRIQUE** y por parte de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA SAS.**, la señora **ADRIANA AYALA TRIANA.**

Que como consecuencia de la visita técnica realizada al inmueble objeto de queja se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No.20-029 del 03 de febrero de 2020, en el cual se concluyó:

*“En la diligencia el asistente y/o propietaria menciona que el inmueble fue entregado aproximadamente el 10 de mayo de 2016.*

*Èos conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.*

**HALLAZGOS**

*Se constatan los hechos consignados en la queja:*

**1. HUMEDADES:**

**SALA – COMEDOR, HABITACION AUXILIAR, COCINA.**

*En el recorrido por las diferentes áreas del inmueble se observa presencia de humedad en paredes y placa de cubierta hacia la fachada, al mismo tiempo que en la cocina (Imágenes N. 1 a la N.3).*

*Imagen N. 1 Imagen N.2 Imagen N.3*

*Esta lesión es un fenómeno particular, su origen está en el diseño arquitectónico y construcción, se crea por las condiciones ambientales del entorno, técnicas y bioclimáticas, debido a que el lote se encuentra en una zona de ladera y periferia, por lo que constantemente se generan condiciones de viento y frío que permanentemente están enfriando las fachadas y culatas de los edificios y al interior la vivienda se encuentra en un ambiente cálido, lo que ocasiona un fuerte choque térmico y la humedad relativa del ambiente se transforma en humedad mediante un proceso de condensación, que produce hongos y esporas en los muros del apartamento. Por lo tanto, se debe prever condiciones de ventilación adecuada, disminución de transferencia de gradiente térmico o factores medio ambientales.*

**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 3 de 16

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

*El inmueble cuenta con ventilación cruzada directa, debido a que dispone de perfiles anti-condensación en las ventanas de los diferentes espacios, lo que indica que el fenómeno no estaría ligado a insuficientes condiciones de ventilación, sino a características de diseño y constructivas.*

*Como es bien sabido, la condensación es un fenómeno ligado a la conductividad térmica de los materiales de construcción, causado por la producción de vapor de agua y el confinamiento del aire. La condensación depende fundamentalmente de los dos parámetros básicos del aire: humedad y temperatura.*

*La condensación que nos ocupa es de tipo superficial y es aquella que se produce en la superficie de los materiales cuando tienen una temperatura inferior a la de rocío del ambiente. Se manifiesta con la aparición de manchas, moho y esporas y depende de la temperatura superficial y de la temperatura de rocío del ambiente.*

*Adicionalmente no se evidencia condiciones de hacinamiento, exceso de enseres, cortinas pesadas u otros factores que hagan pensar que el fenómeno se pueda atribuir a mal uso por parte de los habitantes del inmueble. Es decir, el fenómeno se estaría ocasionando por una de las causas ya mencionadas o por la combinación de las mismas y que la única forma de establecerlo es mediante un estudio especializado.*

*Este hecho se asocia al diseño arquitectónico y construcción del proyecto habitacional que se crea por las condiciones propias de la implantación de este, ambientales, técnicas y climáticas. Es de recordar que el proyecto que nos ocupa se asienta en zona de ladera y periferia que genera unos elevados deltas térmicos que, hacia las zonas cálidas, que se ubican en el interior del inmueble se genera humedad por condensación sobre las paredes del apartamento.*

*Se puede concluir que esta afectación tiene origen en el proceso constructivo. las humedades por condensación que como se explica en cada caso deviene desde la concepción arquitectónica de las edificaciones y su implantación urbanística.*

*Es por ello que se convierte en fenómeno recurrente que se da desde el proceso constructivo y que no puede atribuirse a intervenciones de los propietarios tales como labores de mantenimiento, por cuanto como se explicó su origen acaece desde el proceso constructivo por lo que se presenta en la unidad habitacional desde la entrega del inmueble.*

*De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva grave, que afecta la habitabilidad del inmueble, con el agravante que el fenómeno presentado afecta la salubridad de los residentes por el riesgo que representa la existencia de moho y esporas en el medio ambiente, al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, donde dispone: ~~§~~*

**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 4 de 16

Continuación de la Resolución "*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*"

**PROPOSITO Y ALCANCE**

**Sección A.1.1. PROPOSITO**

**ARTÍCULO A.1.1.1** *El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.*

**REQUISITOS PARA LA ILUMINACIÓN Y LA VENTILACIÓN**

**Sección B.4.1 GENERAL**

**ARTÍCULO B.4.1.1. Alcance.**

*Este capítulo establece los requisitos mínimos de iluminación y ventilación que deben cumplir todas las edificaciones nuevas en el Distrito Capital de Santafé de Bogotá. Cualquier edificación para cumplir con los requisitos de este capítulo.*

**ARTÍCULO B.4.1.2. Alteraciones.**

*Ninguna edificación puede alterarse, de manera que se reduzca el aprovisionamiento de aire fresco, o la cantidad de luz natural disponible, a una cantidad menor de los requerimientos mínimos dados en este capítulo.*

**Sección B.4.2.1 GENERAL**

*Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.*

**ARTÍCULO B.4.2.5. Dispositivos alternos.**

*Alternativamente a los medios de iluminación y ventilación naturales descritos en este capítulo, pueden utilizarse medios tales como disposiciones capitales de ventanas, lumbreras, persianas, rejillas metálicas, bloques de celosía y otros, siempre y cuando provean un comportamiento equivalente, de acuerdo con los requisitos mínimos establecidos.*

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 5 de 16

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

**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.

**Sección B.4.2.1 GENERAL**

Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.

**PARÁGRAFO B.4.2.1.1.** El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

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

**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 ~~10°~~**

**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 6 de 16

Continuación de la Resolución “*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

**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.”*

Que frente al hecho “**1. Humedades**”, deficiencia que fue calificada como afectación grave, constituyendo una presunta vulneración a al Acuerdo 20 de 1995, donde dispone: PROPOSITO Y ALCANCE Sección A.1.1. PROPOSITO

“... (...) **ARTÍCULO A.1.1.1** El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.

**REQUISITOS PARA LA ILUMINACIÓN Y LA VENTILACIÓN Sección B.4.1 GENERAL**  
**ARTÍCULO B.4.1.1. Alcance.:** Este capítulo establece los requisitos mínimos de iluminación y ventilación que deben cumplir todas las edificaciones nuevas en el Distrito Capital de Santafé de Bogotá. Cualquier edificación para cumplir con los requisitos de este capítulo.

**ARTÍCULO B.4.1.2. Alteraciones.**

*Ninguna edificación puede alterarse, de manera que se reduzca el aprovisionamiento de aire fresco, o la cantidad de luz natural disponible, a una cantidad menor de los requerimientos mínimos dados en este capítulo.*

**Sección B.4.2.1 GENERAL**

*Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.*

**ARTÍCULO B.4.2.5. Dispositivos alternos.**

*Alternativamente a los medios de iluminación y ventilación naturales descritos en este capítulo, pueden utilizarse medios tales como disposiciones capitales de ventanas, lumbreras, persianas, rejillas metálicas, bloques de celosía y otros, siempre y cuando provean un comportamiento equivalente, de acuerdo con los requisitos mínimos establecidos.*

**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 7 de 16

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

**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.

**Sección B.4.2.1 GENERAL**

Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.

**PARÁGRAFO B.4.2.1.1.** El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

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

**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... (...)"

y las demás señalas en el informe técnico No. 20-029 de 3 de febrero de 2020 respecto a los hechos objeto de investigación, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle



**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 8 de 16

**Continuación de la Resolución “*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”**

actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

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 curso 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 Secretaría 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 la 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:*

**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 9 de 16

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

*"Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, 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." (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 el 25 de noviembre de 2020, por medio del Auto No. 785 (folios 38 al 45) resolvió abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad **CG CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con Nit. 800.051.984-2, representada legalmente por el señor **CÉSAR GÓMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), en virtud de las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del apartamento 503, interior 2, Bloque F, del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RINCON DE BOLONIA MANZANA 3 A ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 10 Este No. 76-26 Sur de esta ciudad, actuación administrativa a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-35548 del 24 de septiembre de 2019 Queja No. 1-2019-35548-31 (folios 1 al 25).

Que en atención al artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho mediante radicados No. 2-2020-44480 del 03 de diciembre de 2020, envió citación para notificación personal al representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **CG CONSTRUCTORA S.A.S**, (folio 46), acto seguido, el señor **DIEGO SIGHINOLFI CARDONA**, en calidad de representante legal de la sociedad investigada, se notificó personalmente del contenido del Auto No. 785 del 25 de noviembre de 2020, en diligencia que se realizó el 16 de diciembre de 2020 (folio 47); acto administrativo que a su vez le había sido comunicado mediante radicado No. 2-2020-44481, calendarado el 03 de diciembre de 2020, a la señora **LUX DEXCY MARTINEZ MANRIQUE**, en su condición de propietaria del apartamento 503 interior 2, Bloque F del proyecto de vivienda

**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 10 de 16

Continuación de la Resolución *"cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

**AGRUPACIÓN RINCON DE BOLONIA MANZANA 3 A ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual fue devuelto por la causal "cerrado" según reporte entregado por la empresa de mensajería 472 con número de guía YG264585265CO (folio 53 al 54)

Que nuevamente se envió comunicado mediante radicado No. 2-2021-16320 del 13 de abril de 2021 a la señora **LUX DEXCY MARTINEZ MANRIQUE**, en su condición de propietaria del apartamento 503 interior 2, Bloque F del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RINCON DE BOLONIA MANZANA 3 A ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual fue devuelto por la causal de cerrado (folio 55), teniendo en cuenta lo anterior, se publicó el aviso del respectivo Auto el 785 del 25 de noviembre de 2020 en la cartelera y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat. (Folio 56 - 57)

Una vez revisados los sistemas de información de la entidad y los documentos del expediente No. 1-2019-35548-31, la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con Nit. 800.051.984-2, representada legalmente por el señor **CÉSAR GÓMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), al momento de la expedición del auto de traslado para alegar de conclusión, la sociedad no había presentado escrito de descargos del Auto No. 785 del 25 de noviembre de 2020.

Que, con el fin de continuar con el trámite administrativo correspondiente, mediante Auto No. 1053 del 04 de junio de 2021 (folios 58-60), este despacho impulso oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado para alegar de conclusión.

Que antes de ser comunicado el Auto 1053 del 04 de junio de 2021, la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S**, identificada con Nit. 800.051.984-2, representada legalmente por el señor **CÉSAR GÓMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces) mediante radicado No. 1-2021-25542 del 18 de junio de 2021, la señora **MILENA ZULUAGA YEPES** en calidad de asistente jurídica de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con Nit. 800.051.984-2, remite solicitud de archivo del proceso anexando recibo de satisfacción suscrito por la propietaria del inmueble objeto de la presente actuación administrativa.

Que teniendo lo anterior, y 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

**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 11 de 16

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

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 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la 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 **CG CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con Nit. **800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda **URBANIZACION RINCON DE BOLONIA ETAPA II Mz 3A y 3B**, apartamento 503, interior 2, Bloque F.

## 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*

Continuación de la Resolución "cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

*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 el Informe de Verificación de Hechos No. 20-029 del 3 de febrero de 2020 (folios 35-37), se determinó que el hecho referente a: "**1. Humedades**" constituía deficiencia constructiva calificada como afectación grave, por incumplimiento a la normatividad que regula tales asuntos, en los términos del artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

Pese a lo anterior, verificado el acervo probatorio y demás documentos obrantes en el expediente, este Despacho observó que mediante escrito con radicado No. 1-2021-25542 (folio 61-63), la

**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 13 de 16

Continuación de la Resolución “*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”


asistente jurídica de la sociedad enajenadora se manifestó en respuesta al Auto No. 1053 del 04 de junio de 2021 “*Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión*”, presentando los respectivos alegatos, y en ejercicio de su derecho de defensa aportó acta de las intervenciones realizadas en el apartamento 503, interior 2, Bloque F del proyecto de vivienda **URBANIZACIÓN RINCON DE BOLONIA ETAPA II Mz 3A y 3B** en donde se evidencia firma a satisfacción suscrita por la propietaria del inmueble, señora **LUX DEXCY MARTINEZ MANRIQUE**, además que rindió las explicaciones que consideró necesarias, tendientes a cerrar el expediente correspondiente a esta investigación administrativa por hecho superado.

Así las cosas, este Despacho considera que las aseveraciones de la sociedad enajenadora respecto del hecho ya está **SUPERADO**, soportado con acta de satisfacción suscrita por la propietaria del inmueble que acompaña el escrito de defensa, el cual constituye un elemento material probatorio suficiente para eximir de responsabilidad a la sociedad **CG CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con Nit. **800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), por el hecho denunciado que originó la presente actuación administrativa, toda vez que al haber subsanado la sociedad enajenadora, el hallazgo que había sido catalogado como deficiencia constructiva grave, desaparece para esta investigación la presunta infracción normativa en que incurrió el enajenador en ejercicio de su actividad, razón por la cual no se puede endilgar responsabilidad a la sociedad.

Ante tal circunstancia, a esta Subdirección únicamente le corresponde reconocer las manifestaciones realizadas por la sociedad enajenadora, con las cuales se lograron la subsanación del hecho, el cual a la fecha no persiste ya que fue superado.

#### **4. Análisis de descargos y alegatos de conclusión**

Mediante escrito con radicado No. 1-2021-25542 del 18 de junio de 2021, la Representante Legal de la sociedad enajenadora rindió las explicaciones que estimó necesarias para ejercer su derecho de defensa con relación a los argumentos planteados en la parte motiva de la apertura No. 785 del 25 de noviembre del 2020 (folios 38-45)

Ahora bien, ante las consideraciones expuestas en el numeral **3. Análisis probatorio** de la presente Resolución, en el cual se determinó que la sociedad enajenadora realizó labores de corrección sobre la afectación con el fin de dar por superado el hecho “**1. Humedades y**”, se da por resuelta de forma oportuna la controversia jurídica originada por los hechos denunciados con ocasión a la presunta irregularidad existente en las áreas privadas del inmueble objeto de investigación, evidencia probatoria suficiente para eximir de responsabilidad a la sociedad enajenadora por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad que desarrolla; en consecuencia, este Despacho estima que analizar los descargos propuestos por el enajenador para el caso concreto no resulta necesario. 

**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 14 de 16

Continuación de la Resolución “*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

para continuar con el trámite administrativo que se adelanta, pues los mismos habían sido propuestos con la intención de lograr el cierre definitivo de la investigación administrativa.

Acorde con lo anterior, esta Subdirección, en atención a que el hecho infractor de la norma se encuentra superado, cerrará la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con Nit. **800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces)

**5. Fundamento Normativo de la decisión**

De lo anterior se colige que el hecho materia de investigación fue superado por la sociedad enajenadora, en observancia de lo establecido en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo Distrital 079 de 2003, en armonía con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 1437 de 2011, que señalan:

• **Acuerdo Distrital 079 de 2003:**

**“ARTÍCULO 23.-** *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.*

• **Ley 1437 de 2011**

**Artículo 49. Contenido de la decisión. (...)**

*El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:*

**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 15 de 16

Continuación de la Resolución "*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*"

(...)

*4. La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.*"

Acorde con los argumentos planteados, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de vivienda, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación y el consecuente archivo de la actuación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con Nit. **800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-35548 del 24 de septiembre de 2019, Queja No. 1-2019-35548-31 (folios 1 - 11).

Así las cosas, teniendo en cuenta que desaparece para la Administración el hecho transgresor de las normas que rigen su competencia, habiéndose probado la imposibilidad de endilgar responsabilidad en contra de la sociedad investigada, en razón a que el hecho fue superado, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación administrativa y su correspondiente archivo.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Cerrar la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con Nit. **800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Archivar el expediente relacionado a la investigación administrativa adelantada mediante radicado No. 1-2019-35548 del 24 de septiembre de 2019, Queja No. 1-2019-35548-31.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con Nit. **800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la señora **LUZ DEXCY MARTINEZ MANRIQUE**, en su condición de propietaria (o quien haga sus veces) del apartamento 503, interior 2, Bloque F, del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RINCON DE BOLONIA MANZANA 3 A ETAPA II - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

**ARTÍCULO QUINTO:** 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



**RESOLUCIÓN No. 1597 DEL 22 DE JULIO DE 2021**

Pág. 16 de 16

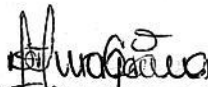
Continuación de la Resolución “*cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

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 SEXTO:** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dado en Bogotá D.C., a los veintidós (22) días del mes de Julio del dos mil veintiuno (2021).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

Proyectó: Sergio Garcia Cartagena - Contratista SICVA  
Revisó: Adriana Isabel Sandoval Otálora - Contratista SICVA