

Bogotá D.C.

Señor(a)

**Propietario (o quien haga sus veces) Apartamento 501 Interior 3, Bloque G**  
**PROYECTO DE VIVIENDA AGRUPACIÓN RINCON DE BOLONIA - PROPIEDAD HORIZONTAL**  
Carrera 10 A Este #76- 25 Sur - Apartamento 501 Interior 3 - Bloque G  
Bogotá D.C

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

**2-2021-49218**

FECHA: 2021-09-09 16:22 PRO 809476 FOLIOS: 1  
ANEJOS: 11  
RESOLUCION DE VIVIENDA RESOLUCION  
1840 DE 17/08/2021 EXPEDIENTE  
1-2019-35548-28  
DESTINO: ANA NOHEMY ROJAS LMAA  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **Resolución 1840 del 17 de agosto de 2021**

Expediente No. **1-2019-35548-28**

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 1840 del 17 de agosto 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.

El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra el mismo 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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: Ma. Alejandra Villota – Contratista SIVCV

Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV

Anexo: 11 Folios

**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 1 de 22

*“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 facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 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 del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1º del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja trasladada por la Personería De Bogotá D.C., con ocasión a la solicitud presentada por la señora ANA NOHEMI ROJAS UMAÑA, en calidad de propietaria del apartamento 501, Interior 3, Bloque G del proyecto de vivienda **AGRUPACIÓN RINCON DE BOLONIA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la localidad de Usme de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del mencionado inmueble, contra 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); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-35548 del 24 de septiembre del 2019, Queja No. 1-2019-35548-28 (Folio 1-3).

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 y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2011021 (Folio 11).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital 572 de 2015, con radicado No. 2-2019-56029 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 **CESAR GOMEZ 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 (folio 12). 



**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 2 de 22

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

Que, del traslado realizado a la sociedad enajenadora, se informó a la señora **ANA NOHEMY ROJAS UMAÑA** en su calidad de quejosa, a través de radicado No. 2-2019-56030 del 10 de octubre de 2019 (folio 13).

Que en atención a lo establecido en el artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección consideró necesario efectuar una visita de carácter técnico, por lo que mediante radicados No. 2-2019-59357 y 2-2019-59965 del 29 y 30 de octubre de 2019, respectivamente (folios 14-17), 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 al enajenador y al quejoso que el viernes 08 de noviembre de 2019 a las 11:20 A.M., se practicaría visita de carácter técnico al inmueble descrito en la queja, con el objeto de verificar los hechos denunciados.

Que, en la fecha y hora programada, se adelantó la visita técnica en mención, diligencia a la cual asistió la señora **ANA NOHEMY ROJAS UMAÑA** en su calidad de propietaria del apartamento 501, Interior 3, Bloque G de la **AGRUPACION RINCON DE BOLONIA-PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad, y por parte de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S**, la señora **ADRIANA AYALA TRIANA** en calidad de delegado, como consta en Acta de Visita Técnica del 08 de noviembre de 2019 (folio 18).

Que como consecuencia de la visita técnica realizada al inmueble objeto de queja y conforme al material probatorio obrante en el expediente, se expidió el Informe de Verificación de Hechos No.20-025 del 31 de enero de 2020 (folio 19-21), en el cual se concluyó:

*“En la diligencia la asistente a esta menciona que el inmueble fue entregado aproximadamente el 19 de julio de 2017*

**“HALLAZGOS**

*Se constatan los hechos consignados en la queja:*

**1. HUMEDADES:**

*Sala – comedor, habitaciones principal y auxiliares*

*Teniendo en cuenta la inconformidad presentada por la propietaria, se recorrió las áreas de la sala-comedor y las habitaciones tanto principal como auxiliar, espacios*

**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 3 de 22

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

*los cuales, se evidenció la presencia de filtraciones en las paredes y placa de cubierta hacia la fachada principal (Imágenes N.1 a la N.4).*

*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.*

*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.*



**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 4 de 22

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

*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:*

**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.*

**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 5 de 22

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

**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**

**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.*



**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 6 de 22

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

*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.*

**2. PUERTA:**

*Este hecho consiste en la presencia de oxido en la puerta principal por la falta de vidrio o protección en el hall del punto fijo del acceso principal al inmueble, a lo que la propietaria menciona en la diligencia que ella intervino la puerta y que con recursos propios de los propietarios intervinieron e instalaron vidrio en estas áreas, y luego intervinieron la puerta, a lo que en el momento de la visita se observa la puerta en buen estado (Imagen N.5).*

*Así las cosas, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones que afecten el uso y la habitabilidad del inmueble."*

Que posteriormente, frente a un estudio realizado por el área técnica de esta Subdirección a los inmuebles con afectaciones encontradas de manera generalizada en el proyecto de

**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 7 de 22

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

vivienda, se emitió el Concepto Técnico No. 19-1405 del 9 de diciembre de 2019, el cual refiere:

**"CONCEPTO TÉCNICO No. 19-1405  
9 de diciembre de 2019**

(...)

**SÍNTESIS DE LA QUEJA**

*Se emite concepto dando alcance a los informes de visitas realizadas el día 8 de noviembre de 2019 a varios apartamentos de la Urbanización Rincón de Bolonia. Este concepto aplica únicamente a aquellos inmuebles en los que se constató la existencia de humedades por filtración de aguas lluvias por la cubierta o por las fachadas. Es decir, exclusivamente a los apartamentos que se adelantó visita de verificación de hechos el citado día.*

*Los 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 del 2015.*

**CONCEPTO**

*Las afectaciones de orden generalizado que se encontraron en las visitas realizadas a las unidades privadas del proyecto de vivienda Urbanización Rincon de Bolonia Etapa II Manzana 3A y 3B. Sobre estas que se encontraron de manera generalizada en los apartamentos, en algunos casos una de estas y en otros de forma combinada. Cada afectación se genera como consecuencia de la falencia del proceso constructivo, que se analiza así:*

**1. Filtraciones en apartamentos de último piso**

*El hecho trata de filtraciones desde la cubierta, es decir este solo afecta a las unidades del último piso. Dicha afectación tiene como origen al incorrecto sellado entre el caballete y las tejas en la cuchilla de cubierta o los traslapos deficientes en las tejas lo que permite el paso del agua hacia el interior de las viviendas.*

**2. Filtraciones por fachada**



**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 8 de 22

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

*Este fenómeno se presenta por capilaridad trasversal de los muros de fachada y culatas por falta de impermeabilizante al exterior de los muros. Que se evidencia en el rasero por medio de la pega del ladrillo. Aunado a que se tiene bajo contenido cementante en el mortero de pega de la fachada. Lo que redundará en mayor porosidad del este material.*

**3. Filtraciones en apartamento de Primer Piso**

*Este fenómeno se presenta por capilaridad ascendente y absorción de agua del nivel freático en distintos espacios.*

**4. Humedades por condensación (indiferente del nivel de ubicación)**

*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.*

*Una vez realizados los breves recuentos de cada afectaciones se puede concluir que las mismas tienen origen en el proceso constructivo. Para el caso de las filtraciones por cubierta (apartamentos de últimos pisos) por cuanto las fallas se asocian a un defectuoso proceso de instalación de la cubierta. Para el caso de las filtraciones por fachada por la falta de impermeabilización en las fachadas y al bajo contenido de material cementante en el mortero de pega. Igualmente, por la falta de control de las aguas infiltradas y subterráneas que afecta los apartamentos de primer nivel, que – dicho sea de paso – en algunos casos por encontrarse construido en zona de ladera en algunos casos queda bajo cota de terreno. Y 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 fenómenos recurrentes que se dan 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 presentan en la unidad habitacional desde la entrega del inmueble.*

**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 9 de 22

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

*La (sic) patologías se originan en las zonas comunes que vienen siendo tratados en los expedientes de zonas comunes 1-2019-36393-1 para la manzana 3B y 1-2019-24014 de la manzana 3A. Sin embargo, estas se manifiestan al interior de los inmuebles."*

Que de otra parte, 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"*



**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 10 de 22

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

*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, 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).*

Que 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.

Que 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, una vez levantada la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, revisado el Informe de Verificación de Hechos No. 20-025 del 31 de enero de 2020, frente al hecho "1. **HUMEDADES: Sala – comedor, habitación principal y auxiliares**", se identificó una presunta vulneración a lo previsto en las normas que regulan el régimen de enajenación de vivienda; razón por la cual esta Subdirección mediante Auto No. 177 del 11 de septiembre de 2020, procedió a dar apertura a la investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con NIT. **800.051.984-2**,

**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 11 de 22

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

representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces) (folios 22-27).

Que en ese orden, se envió comunicación del Auto No. 177 del 11 de septiembre de 2020, a la señora **ANA NOHEMY ROJAS UMAÑA**, mediante radicado No. 2-2020-32389 del 09 de octubre de 2020, el cual la empresa de mensajería **Servicios Postales Nacionales S.A.** 4-72, certifica devuelto el 14 de octubre de 2020 según la guía de correo YG262008509CO, no siendo posible la comunicación a la quejosa, por lo que en cumplimiento de lo previsto en los artículos 37 parágrafo 2º y 65 de la Ley 1437 de 2011, se procedió a publicar la mencionada comunicación en la página web de la Secretaría Distrital Del Hábitat y en la cartelera de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, el día 04 de diciembre de 2020 (folios 35-38).

Que así mismo, el 22 de octubre de 2020, le había sido notificado de manera personal el Auto de apertura de investigación No. 177 del 11 de septiembre de 2020 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), como consta en acta obrante en el expediente (folio 30).

Que mediante escrito con radicado No. 1-2020-31748 del 13 de noviembre de 2020, el señor **DIEGO SIGHINOLFI CARDONA**, en calidad de representante legal judicial de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, allegó descargos referentes al Auto de apertura de investigación No. 177 del 11 de septiembre de 2020, en los que presentó objeciones al informe de Verificación de Hechos, aportó diferentes elementos documentales (*“Acta de entrega de la unidad inmobiliaria ubicada en el apartamento 501, Interior 3, Bloque G que reposa en los archivos de esta sociedad”*; *“Actas de entrega de las obras de impermeabilización en la fachada por parte de FV ASEOS”*; *“Contrato de suministro y aplicación de los materiales para el lavado de fachadas en ladrillo con Eucocleaner LR, reembolso y aplicación hidrófugo (2 manos) para el conjunto Rincón de Bolonia (del mes de septiembre de 2019)”*), y solicitó la práctica de pruebas (testimoniales, pericial, Interrogatorio Perito y Aclaración y Complementación del Informe de Verificación de Hechos No. 20-025 del 31 de enero de 2020); escrito en el que finalmente solicitó audiencia de mediación (folio 39-79).

Que el primero (1) de diciembre de 2020, la sociedad enajenadora, a través de radicado No. 1-2020-34071, allegó escrito con *“información sobre acontecimientos en la ejecución de*



**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 12 de 22

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

*obras sobre el tema de Humedades”* aportando presentación de PowerPoint en la que se muestra el avance de las obras (folios 80-103).

Que en atención a la solicitud elevada por el enajenador y conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección programó la audiencia de mediación para el día 18 de diciembre de 2020 a las 02:00 P.M., lo cual se comunicó a la sociedad enajenadora y al quejoso a través de los radicados No. 2-2020-46275 y 2-2020-46273 del 11 de diciembre de 2020; llegado el día y la hora indicados, se hicieron presentes: el señor **DIEGO SIGHINOLFI CARDONA** en calidad de representante judicial de la sociedad enajenadora, y la señora **ANA NOHEMY ROJAS UMAÑA** quejosa; finalizada la diligencia, respecto del hecho **“1. HUMEDADES: Sala – comedor, habitación principal y auxiliares”** se concluye que **“NO existe acuerdo conciliatorio entre las partes”**, lo anterior consta en el acta obrante en el expediente (folios 146-156).

Que el 22 de diciembre de 2020, la quejosa radica escrito No. 1-2020-37415, en el cual reitera la existencia de las humedades en el apartamento 501, interior 3, torre G; ante lo cual aporta registro fotográfico (folios 157-158).

Que la solicitud de pruebas allegada por la sociedad enajenadora en su escrito de descargos, se resolvió mediante el Auto 799 del 27 de abril de 2021 (folio 159-163), el cual se comunicó de manera electrónica a la sociedad enajenadora, a través de correo enviado el 12 de mayo de 2021, conforme lo certificado por *“El servicio de envíos de Colombia 4-72”* (identificador del certificado E46273401-S), y a la quejosa se le envió comunicación con radicado No. 2-2021-20965 del 3 de mayo de 2021 (folio 168-169).

Que mediante radicado No. 1-2021-25721 del 18 de junio de 2021, la sociedad enajenadora, allegó *“(…) acta de recibo a satisfacción de las obras por parte de la señora Ana Nohemy Rojas Umaña, propietaria del inmueble ubicado en el Bloque G, Interior 3, Apartamento 501 (...)”* debidamente suscrita por los interesados, con **“FECHA DE PAZ Y SALVO”** 30 de abril de 2021 (folios 170-172).

Que esta Subdirección en aplicación de los principios de celeridad, concentración y economía procesal procederá a decidir de fondo la actuación administrativa, prescindiendo de agotar la etapa del procedimiento mediante la cual se corre traslado a la investigada para la presentación de alegatos. Lo anterior, en consideración a que lo consignado en el acta aportada mediante el radicado No. 1-2021-25721 del 18 de junio de 2021, constituye un elemento suficiente para definir de fondo la investigación adelantada; ello en procura de los

**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 13 de 22

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

principios antes mencionados y con la anotación de que a lo largo de la actuación se garantizó el debido proceso de los interesados.

Que respecto al principio de concentración la Corte Constitucional se ha pronunciado en el siguiente sentido:

*“La concentración, que busca el desarrollo del proceso se efectúe en una o pocas audiencias, tiene incidencia directa en el logro de un procedimiento sin dilaciones injustificadas, en la medida en que supera las dificultades que sobre ese particular presenta el trámite escrito que, por su misma naturaleza, suele dilatarse en el tiempo (...) La concentración en relación a la actividad probatoria, comporta que ésta se desarrolle en una sola audiencia, o de ser imposible, en varias, próximas en el tiempo al objeto de que no desaparezcan de la memoria del juez los actos orales que él ha presenciado.<sup>1</sup>”*

Que, por su parte, la economía procesal y la celeridad tienen como propósito una optimización de la administración de justicia con la obtención de un mejor resultado a un menor costo o desgaste de esta, criterio respecto al cual el Alto Tribunal Constitucional ha señalado que:

*“El principio de la economía procesal consiste, principalmente, en conseguir el mayor resultado con el mínimo de actividad de la administración de justicia. Con la aplicación de este principio, se busca la celeridad en la solución de los litigios, es decir, que se imparta pronta y cumplida justicia<sup>2</sup>”*

Que teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para adoptar una decisión, está Subdirección procederá a decidir la investigación administrativa mediante resolución de fondo, 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 ~~se~~

<sup>1</sup> Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C-124 de 2011, M.P. Luis Ernesto Vargas Silva

<sup>2</sup> Corte Constitucional de Colombia, Sentencia C-037 de 1998, M.P. Jorge Arango Mejía



**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 14 de 22

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 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 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), responsable del proyecto de vivienda AGRUPACION RINCON DE BOLONIA- 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

**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 15 de 22


*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

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 Constitución Política de Colombia, 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 



## RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021 Pág. 16 de 22

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

### 3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que la presente investigación se inició con base en lo evidenciado en la visita de verificación de hechos practicada por el equipo técnico el 08 de noviembre de 2019, al apartamento 501 Bloque G Interior 3 de la **AGRUPACION RINCON DE BOLONIA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad, enajenado por 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), en la cual se constató que el hecho **"1. HUMEDADES: Sala – comedor, habitación principal y auxiliares"**, constituía una deficiencia constructiva calificada como afectación GRAVE, que afectaba la utilización de las áreas privadas de la unidad de vivienda, conforme lo conceptualizado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-025 del 31 de enero de 2020 y en el Auto de apertura de investigación No. 177 del 11 de septiembre de 2020.

Conforme a lo anterior, este Despacho encuentra que la sociedad enajenadora a través del escrito de descargos No. 1-2020-31748 del 13 de noviembre de 2020, en ejercicio de su derecho a la defensa allegó las siguientes pruebas (folios 39-75):

- *"Acta de entrega de la unidad inmobiliaria ubicada en el apartamento 501 (SIC), Interior 3, Bloque G que reposa en los archivos de esta sociedad". (folio 45)*
- *"Actas de entrega de las obras de impermeabilización en la fachada por parte de FV ASEOS" (folios 46-50)*
- *"Contrato de suministro y aplicación de los materiales para el lavado de fachadas en ladrillo con Eucoleaner LR, reemboquillado y aplicación hidrófugo (2 manos) para el conjunto Rincón de Bolonia (del mes de septiembre de 2019" (folio 50-63)*
- *"Información de inicio de obras sobre el tema de Humedades" (folios 64-75).*

Aunado a esto se tiene que, una vez revisada el acta aportada por la sociedad enajenadora, esta registra: **"SE REALIZA REVISIÓN DEL INMUEBLE DETECTANDO AUSENCIA DE HUMEDADES EN FACHADA, QUEDANDO SUBSANADA LA RECLAMACIÓN."**, documento que contempla, además: **"FECHA DE PAZ Y SALVO"** 30 de abril de 2021

**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 17 de 22

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*


(subrayado fuera de texto), y que contiene el recibo a satisfacción por parte de la señora DILSA CARDENAS, autorizada por la señora ANA NOHEMY ROJAS CARDENAS, propietaria del inmueble ubicado en el Bloque G, Interior 3, Apartamento 501, quien la suscribe, por lo que, de la mencionada acta se concluye que el hecho **"1. HUMEDADES: Sala – comedor, habitación principal y auxiliares"** se encuentra subsanado.

Así las cosas, se tiene que, en razón a la protección al derecho del debido proceso, es deber de la administración valorar en forma integral la totalidad de las actuaciones obrantes dentro del plenario, con el fin de crear en el operador jurídico la convicción suficiente que le permita dentro de los criterios de la sana crítica adoptar la decisión de la investigación, por lo cual se considera procedente valorar todos los documentos y diligencias obrantes dentro del expediente.

Al respecto, se observa que, dentro del escrito de descargos la sociedad enajenadora allegó documentales que pretenden demostrar la ejecución de obras tendientes a re impermeabilizar las fachadas de los inmuebles, entre los que se encuentra la unidad del quejoso, reparaciones realizadas con el fin de subsanar los hechos objeto de la presente investigación

Con relación a las pruebas aportadas por la sociedad enajenadora y descritas anteriormente, este Despacho procede a revisar integralmente la actuación adelantada, encontrando que en el Informe Verificación de Hechos No. 20-025 del 31 de enero de 2020, emitido por profesional de esta Subdirección, se consignó que el hecho **"1. HUMEDADES: Sala – comedor, habitación principal y auxiliares"**, constituía una deficiencia constructiva calificada como afectación GRAVE, hallada en el apartamento 501 Bloque G Interior 3 de la **AGRUPACION RINCON DE BOLONIA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, propiedad de la señora ANA NOHEMY ROJAS CARDENAS.

Al respecto, se encuentra que el acta allegada, corresponde a las reparaciones efectuadas con tendencia a la subsanación del hecho **"1. HUMEDADES: Sala – comedor, habitación principal y auxiliares"**, que fue establecido como deficiencia constructiva calificada como afectación GRAVE, según el informe técnico No. No. 20-025 del 31 de enero de 2020, el cual dio lugar a la apertura de la investigación:

Cabe anotar, que esta Subdirección pondera el principio de la Buena Fe, al momento de valorar las copias de los Documentos allegados al expediente, amparada en lo que al respecto dispone la Constitución Política, en los siguientes términos: 



**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 18 de 22

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

*"Artículo 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas."*

Sumado a lo anterior, se tiene que, el representante del enajenador aportó acta de recibo a satisfacción de las obras tendientes a superar el **"1. HUMEDADES: Sala – comedor, habitación principal y auxiliares"**, que afectaba la unidad de vivienda apartamento 501 Bloque G Interior 3 del proyecto de vivienda **AGRUPACION RINCON DE BOLONIA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, debidamente suscrita por la señora **DILSA CARDENAS**, autorizada por la quejosa, señora **ANA NOHEMY ROJAS CARDENAS**, propietaria del mencionado inmueble, por lo que se infiere que el hecho se encuentra subsanado.

En tal sentido, esta Subdirección encuentra que por parte de la sociedad enajenadora se acreditó la subsanación del hecho que fue establecido como deficiencia constructiva calificada como afectación **GRAVE**, con lo cual se permite concluir que los argumentos señalados resultan suficientes para acreditar el cumplimiento por parte del enajenador frente a la subsanación del hecho, con base en las documentales aportadas en las que se describen los avances de las reparaciones realizadas tendientes a solucionar las afectaciones encontradas en la unidad de vivienda; así las cosas, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación de la referencia, habida cuenta que las documentales aportadas y principalmente el acta de recibo a satisfacción aportada mediante radicado No. 1-2021-25721 del 18 de junio de 2021, dan cuenta cabal de haberse superado los hechos que dieron origen a la investigación administrativa.

#### **4. Análisis de descargos**

En relación con los descargos presentados por la sociedad enajenadora mediante radicado No. 1-2020-31748 del 13 de noviembre de 2020, se tiene que en cuanto a la temporalidad se dio cumplimiento por haberse allegado dentro del término establecido en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015; toda vez que el acto administrativo, fue notificado personalmente a la sociedad enajenadora el 22 de octubre de 2020, encontrándose así dentro de los quince (15) días que dispone la citada norma.

De conformidad con lo establecido en los antecedentes del presente acto administrativo, este Despacho evidencia que la sociedad enajenadora dio respuesta al auto de apertura de investigación, solicitando *"(...) se ordene el archivo de las diligencias adelantadas en esta investigación administrativa"*, argumentando que procedió a efectuar las

**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 19 de 22

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

reparaciones concernientes a la subsanación de cada uno de los hechos objeto de investigación.

Ahora bien, la referida subsanación de los hechos fue avalada directamente por la quejosa afectada, señora **ANA NOHEMY ROJAS CARDENAS**, propietaria del apartamento 501 Bloque G Interior 3 del proyecto de vivienda **AGRUPACION RINCON DE BOLONIA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, según acta de recibo a satisfacción, debidamente suscrita por su autorizada, obrante en el expediente (folio 171), en la que se expresa: "(...) quedando subsanada la reclamación.", y que comporta, además: "**FECHA DE PAZ Y SALVO**" 30 de abril de 2021. En consecuencia, el Despacho concluye respecto del hecho "**I. HUMEDADES: Sala – comedor, habitación principal y auxiliares**" que este se encuentra subsanado.

En este orden de ideas, la sociedad enajenadora demostró la subsanación y/o superación del hecho materia de investigación, dándose por resuelta de forma oportuna la controversia jurídica originada con ocasión a las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas de la unidad de vivienda, tal como lo avaló la quejosa a través de su autorizada en el acta de recibo a satisfacción, 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 han sido debidamente analizados los argumentos propuestos por el enajenador para el caso concreto, los cuales han sido propuestos con la intención de lograr el cierre definitivo de la investigación administrativa, por lo que se considera que no se hace necesaria la presentación de alegatos de conclusión por parte de la investigada; ello en atención a los principios de economía procesal y celeridad, según lo establece el artículo 3 de la Ley 1437 de 2011:

*"ARTICULO 3o. PRINCIPIOS. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.*

*Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad. (...)*



**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 20 de 22

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

Acorde con lo anterior, en atención a que el hecho **"1. HUMEDADES: Sala – comedor, habitación principal y auxiliares"** se encuentra SUPERADO y/o SUBSANADO, el Despacho 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 los hechos materia de investigación fueron resueltos por la sociedad enajenadora, por lo que a la fecha la afectación se encuentra superada, 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (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.*

**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021** Pág. 21 de 22

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

- *Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)*

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

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

*(...)*

*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 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), actuación a la que le correspondió el No. 1-2019-35548-28 del 24 de septiembre de 2019.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Cerrar la investigación administrativa No. 1-2019-35548-28, adelantada en contra de 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), 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 1-2019-35548-28.

**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).



**RESOLUCIÓN No. 1840 DEL 17 DE AGOSTO DE 2021 Pág. 22 de 22**

*Continuación de la resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

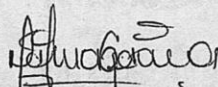
**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la propietaria (o quien haga sus veces) del apartamento 501 Bloque G Interior 3 del proyecto de vivienda **AGRUPACION RINCON DE BOLONIA – PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

**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 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO SEXTO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

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



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda