



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Bogotá, D.C.

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

**2-2021-69660**

FECHA: 2021-12-05 10:50 PRO 841515 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 9  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
2348 DE 12/11/2021 EXPEDIENTE  
1-2019-30492-2  
DESTINO: ESPERANZA LEON LOPEZ  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Señor (a)

**Propietario (o quien haga sus veces)**

**Apartamento 203 Interior 1, Bloque H**

**Proyecto de vivienda AGRUPACIÓN RINCON DE BOLONIA**

Carrera 10 A Este No. 76 - 25 Sur Apartamento 203 Interior 1, Bloque H  
Bogotá, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **Resolución 2348 de 12 de noviembre de 2021**

Expediente No. **1-2019-30492-2**

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 2348 de 12 de noviembre de 2021** proferida 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 el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría 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.

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*

Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV*

Folios: (9) folios

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 1 de 17

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

**HHLA 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 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 **ESPERANZA LEÓN LOPEZ** en su calidad de propietaria del apartamento 203 interior 1, Bloque H, del proyecto de vivienda **URBANIZACION RINCON DE BOLONIA ETAPA II MZ 3A Y 3B**, 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. 1-2019-30492, Fecha de radicación 14 de agosto de 2020, frente a las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del apartamento 203, interior 1 Bloque H del citado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con Nit. No. 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. 1-2019-30492 del 14 de agosto de 2019, Queja 1-2019-30492-2. (folios 1-3).

Que mediante radicado No.2-2019-44393 del 20 de agosto de 2019 (folio 4), este Despacho procedió a dar respuesta a la quejosa del conocimiento de la queja y del trámite a seguir.

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto es la sociedad **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con Nit. No. 800.051.984-2, representada legalmente por el señor **CÉSAR GÓMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2011021 (folio 5).

Que mediante Memorando interno No.3-2019-05992 del 20 de agosto de 2019 (folio 19), esta Subdirección trasladó la queja al área técnica con el fin de verificar si se adelantaban investigaciones por dichas deficiencias y de no ser así realizar el trámite administrativo correspondiente.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2019-53223 del 28 de septiembre de 2019, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con Nit. No. 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. Dicha comunicación fue trasladada a la señora **ESPERANZA LEÓN LOPEZ** en su calidad 

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 2 de 17

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

de propietaria del apartamento 203 interior 1, Bloque H, del proyecto de vivienda **URBANIZACION RINCON DE BOLONIA ETAPA II MZ 3A Y 3B**, por medio de oficio No. 2-2019-53221 del 28 de septiembre de 2019 (folios 7-8).

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficios con radicado No. 2-2019-59376 y 2-2019-59357 del 29 de octubre de 2019 (folios 9-12), se le informó a la sociedad enajenadora y a la quejosa sucesivamente, que el viernes 8 de noviembre de 2019 a las 12:20 p.m. el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos.

Que la diligencia se realizó el día indicado como consta en el acta de visita, con asistencia por parte de la quejosa de la señora **ESPERANZA LEÓN LOPEZ** y por parte de la sociedad enajenadora hizo presencia el señor **JEISSON JAIMES**, en calidad de Delegado.

Que como consecuencia de la visita técnica realizada al inmueble objeto de queja se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19- 1288 del 20 de noviembre de 2019 (folios 14-17), en el cual se concluyó:

(...)

*La fecha de entrega del inmueble mayo de 2016 según lo manifiesta la propietaria.*

**HALLAZGOS**

*Se procede a la verificación de los hechos denunciados de la siguiente manera:*

**1. Humedad en todo el apartamento:**

*Se manifiesta humedad por capilaridad transversal y condensación en los muros de fachada y culata por falta de impermeabilización al exterior, evidenciándose rastro de humedad en la pega del ladrillo y eflorescencia de color café, lo que indica un bajo contenido de material cementante y a su vez mayor porosidad en el mortero de pega de la mampostería, el cual hace parte del sistema estructural del edificio. Toda vez que la edificación se desarrolló mediante mampostería estructural.*

*En estas condiciones se establece que las filtraciones al interior del inmueble son deficiencias constructivas graves, que afectan la habitabilidad del inmueble y no se da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:*

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

**Sección B.5.1 GENERAL**

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 3 de 17

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

*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.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES**

*ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*

*PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.*

*PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.*

*PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.*

*En cuanto el bajo contenido de material cementante en el mortero de pega de la mampostería, se genera este fenómeno durante el proceso de preparación de la mezcla o dosificación y para el caso en particular, tiene incidencia en contribuir con las humedades evidenciadas. Debido a que las propiedades minerales del material se constituyeron con porosidad y permeabilidad mayores a las requeridas para un mortero de pega, que permiten el paso de la humedad presente en exterior, hacia el interior de las viviendas mediante un fenómeno de capilaridad.*

*Por lo anterior, se establece el hecho como una deficiencia constructiva grave, que afecta la habitabilidad del inmueble y no da cumplimiento a la NSR-10:*

**D.3.4 — MORTERO DE PEGA**

**D.3.4.1 — REQUISITOS GENERALES** — *Los morteros de pega utilizados en construcciones de mampostería deben cumplir la norma NTC 3329 (ASTM C270) y con lo especificado en la Tabla ~~10~~*

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 4 de 17

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

*D.3.4-1. El mortero premezclado para pega de unidades de mampostería debe cumplir con la norma NTC 3356 (ASTM C1142). Los morteros de pega deben tener buena plasticidad, consistencia y ser capaces de retener el agua mínima para la hidratación del cemento y, además, garantizar su adherencia con las unidades de mampostería para desarrollar su acción cementante.*

*D.3.4.2 — DOSIFICACIÓN DEL MORTERO DE PEGA — La dosificación de los componentes de los morteros de pega debe basarse en ensayos previos de laboratorio o en experiencia de campo en obras similares y se clasifican como H, M, S o N de acuerdo con la dosificación mínima de sus componentes y con la resistencia a la compresión, según la tabla D.3.4-1. La denominación de morteros tipo H, M, S o N es exclusiva para morteros de pega de mampostería y no deberá emplearse para designar otros tipos de morteros. La resistencia a la compresión se mide a los 28 días sobre probetas tomadas en cubos de 50 mm de lado, o en cilindros de 75 mm de diámetro por 150 mm de altura. Los diferentes tipos de mortero deben cumplir con las condiciones mínimas de flujo inicial y retención de agua establecidos en la tabla D.3.4-1. Para cada uno de los tipos de mortero, en la tabla D.3.4-1 se indican dos alternativas de dosificación, una utilizando cemento portland y cal hidratada, y la otra utilizando cemento portland y cemento para mampostería. Puede emplearse cualquiera de las dos alternativas de dosificación, pero no se permiten dosificaciones que empleen simultáneamente cal hidratada y cemento de mampostería.*

*Humedad por condensación:*

*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*

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 5 de 17

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

*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 estas y que la única forma de establecerlo es mediante un estudio especializado.*

*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.*

**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. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 6 de 17

*Continuación de la resolución "Por la cual se 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."*

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 7 de 17

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

Que así mismo, frente a un estudio realizado por el área técnica de esta Subdirección respecto a los inmuebles con afectaciones encontradas de manera generalizada en el proyecto de vivienda, en su momento se emitió el Concepto Técnico No. 19-405 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 traslajos deficientes en las tejas lo que permite el paso del agua hacia el interior de las viviendas.*

**2. Filtraciones por fachada**

*Este fenómeno se presenta por capilaridad transversal de los muros de fachada y culatas por falta de impermeabilizante al exterior de los muros. Que se evidencia el rastro 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 redundo 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.*

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 8 de 17

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

*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.*

*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 cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 “Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”;

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 9 de 17

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

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:  
"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 este Despacho en cumplimiento del artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrando mérito para ello, ordenó mediante el Auto No. 587 del 10 de noviembre de 2020 (folios 20-26), abrir investigación en contra de la sociedad **CG CONSTRUCTORA S.A.S** identificada con NIT 800.051.984-2, 

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 10 de 17

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

representada legalmente por el señor **CESAR GÓMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1288 del 20 de noviembre del 2019, producto de la visita técnica realizada al proyecto de vivienda **URBANIZACION RINCON DE BOLONIA ETAPA II MZ 3A Y 3B**.

Que el referido auto de apertura, de conformidad con el artículo 56 y 67 numeral 1 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se notificó electrónicamente a la sociedad enajenadora el día 4 de diciembre de 2020, conforme certificado de entrega expedido por la empresa de correspondencia 472 (folios 31-32), a su vez se envió al quejoso comunicación de dicho auto con oficio No. 2-2020-41335 del 19 de noviembre de 2020 (folio 33). Dicho oficio fue devuelto conforme certificado de la empresa de correspondencia 472, guía YG263734913CO, por tal razón fue necesario publicar en cartelera y página web dicha comunicación, el día 7 de diciembre de 2020, por el término de 1 día (folios 35-36).

Que en respuesta al Auto de Apertura de investigación No. 587 del 10 de noviembre de 2020, la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S** por medio de su Representante Legal Judicial **DIEGO SIGHINOLFI CARDONA**, presentó escrito de descargos mediante radicado No.1-2020-31745 del 13 de noviembre de 2020, en dicho documento se solicitó exonerar de responsabilidad a la investigada. También, solicitó la programación de la audiencia de mediación consagrada en el artículo 8 y 9 del Decreto 572 de 2017 y aportó como material probatorio pruebas documentales, las cuales serán incorporadas al expediente y valoradas en esta oportunidad procesal. A continuación, se transcribe el listado de documentos aportados:

"(...)

*Documentales que se aportan:*

*Acta de entrega de la unidad inmobiliaria ubicada en el apartamento 503, Interior 1, Bloque E que reposa en los archivos de esta sociedad.*

*-Actas de entrega de las obras de lavado e 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, reemboquillado y aplicación hidrófugo (2 manos) para el conjunto Rincón de Bolonia(del mes de septiembre de 2019)".*

Adicionalmente, solicitó la práctica de pruebas (testimoniales, pericial, Interrogatorio Perito, y Aclaración y Complementación del Informe de Verificación de Hechos No. 19-1319 del 8 de noviembre de 2019; escrito en el que finalmente solicitó audiencia de mediación, dicha información fue aportada en el CD allegado a la investigación con radicado No. 1-2020-31745 del 13 de noviembre de 2020.

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

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 11 de 17

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

procedimiento mediante la cual se resuelve la solicitud probatoria y 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. 1-2021-25702 del 18 de junio de 2021, constituye un elemento suficiente para definir de fondo la investigación adelantada; ello en procura de los 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 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 ~~el~~

<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. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 12 de 17

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

los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la 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 **URBANIZACION RINCON DE BOLONIA ETAPA II MZ 3A Y 3B**, de esta ciudad.

## **2. Desarrollo de la actuación**

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

*"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que*

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 13 de 17

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

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

### **3. Análisis probatorio**

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario subsisten:

Mediante el Auto de apertura de investigación se determinó que el hecho "queja **"1. Humedades en todo el apartamento y Humedad por condensación"** constitúan deficiencia constructiva grave, de acuerdo con el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1288 de 20 de noviembre de 2019.

Conforme a lo anterior, este Despacho encuentra que la sociedad enajenadora a través del escrito de descargos No. 1-2020-31745 del 13 de noviembre de 2020, en ejercicio de su derecho a la defensa allegó las siguientes pruebas:

"(...)

Documentales que se aportan: 

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 14 de 17

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

*Acta de entrega de la unidad inmobiliaria ubicada en el apartamento 503, Interior 1, Bloque E que reposa en los archivos de esta sociedad.*

*-Actas de entrega de las obras de lavado e 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, reemboquillado y aplicación hidrófugo (2 manos) para el conjunto Rincón de Bolonia (del mes de septiembre de 2019)".*

Una vez valorada de forma conjunta la documentación aportada, se evidencia que la sociedad enajenadora adelantó una serie de obras tendientes a mitigar la afectación generalizada de humedades en la fachada. Así las cosas, este Despacho reconoce que la investigada fue diligente a la hora de atender los requerimientos hechos por la copropiedad, los copropietarios y esta Entidad.

Ahora, mediante radicado No. 1-2021-25702 del 18 de junio de 2021, la sociedad enajenadora solicitó el archivo del proceso, como sustento de su petición aportó el acta de recibo a satisfacción de las obras suscrita por la señora **LEIDY SANTOS**, arrendataria del apartamento 203, Bloque H, INT 1.

Dicho documento fue suscrito por la quejosa el día 6 de mayo de 2021 y en el se plasma que se realizó una visita al inmueble. En esta, se detectó la ausencia de humedades en la fachada, y se afirmó expresamente "quedando subsanada la reclamación". Junto con la firma de la quejosa se encuentra la del Representante de la constructora.

Por lo anterior, partiendo del principio de la buena fe consagrado en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia<sup>3</sup> y teniendo en cuenta que en el expediente no reposa información o prueba que permita concluir que los hechos no fueron objeto de intervención, o que persisten en la actualidad este Despacho procederá a cerrar y archivar la actuación administrativa 1-2019-35548-38 del 24 de septiembre de 2019.

los medios de prueba aportados constituyen prueba idónea, pertinente y conducente a la hora de dar por subsanadas las irregularidades presentadas en las áreas privadas del apartamento 203, Bloque H, INT 1 de la **URBANIZACION RINCON DE BOLONIA ETAPA II MZ 3A Y 3B**.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho considera que los hechos materia de investigación por parte de esta entidad ya fueron superados por parte de la sociedad enajenadora, por lo que el material probatorio es suficiente para eximir de responsabilidad a la sociedad **CG CONSTRUCTORA S.A.S.** identificada con NIT 800.051.984-2, representada legalmente por **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces). En este sentido, mal haría esta subdirección en continuar

<sup>3</sup> Constitución Política de Colombia. 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.

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 15 de 17

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

con la investigación administrativa, aun cuando los hechos que originaron la presente actuación ya fueron corregidos y subsanados por la sociedad enajenadora.

**4. Análisis de descargos**

Que en respuesta al Auto de Apertura de investigación No. 587 del 10 de noviembre de 2020, la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S** por medio de su Representante Legal Judicial **DIEGO SIGHINOLFI CARDONA**, presentó escrito de descargos mediante radicado No.1-2020-31745 del 13 de noviembre de 2020, en dicho documento se solicitó exonerar de responsabilidad a la investigada. También, solicitó la programación de la audiencia de mediación consagrada en el artículo 8 y 9 del Decreto 572 de 2017 y aportó como material probatorio pruebas documentales, las cuales fueron incorporadas al expediente y valoradas en esta oportunidad procesal.

Ahora, mediante radicado No. 1-2021-25702 del 18 de junio de 2021, la sociedad enajenadora solicitó el archivo del proceso, como sustento de su petición aportó el acta de recibo a satisfacción de las obras suscrita por la señora **LEIDY SANTOS**, arrendataria del apartamento 203, Bloque H, INT 1.

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en el numeral "3. *Análisis probatorio*" de la presente Resolución respecto a las pruebas aportadas por la investigada, este Despacho determinó que la enajenadora realizó labores de reparación del hecho objeto de la queja y encontró, que a la fecha dicho hecho se encuentra subsanado. Con fundamento en lo anterior, se da por resuelta de forma oportuna la controversia planteada en la presente actuación, la cual tuvo origen por los hallazgos encontrados en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-296 del 20 de noviembre del 2019 y a las infracciones a las normas que regulan el régimen de enajenación de vivienda.

En razón a lo anterior, dentro del proceso se evidencia material probatorio suficiente para eximir de responsabilidad a la sociedad enajenadora por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad que desarrolla.

Dicho cumplimiento se deriva de las reparaciones efectuadas con posterioridad a la visita técnica, hecho que quedo acreditado a través de las pruebas documentales donde se detallan las labores efectuadas y que se encuentra suscrita por el propietario del apartamento 203, Bloque H, INT 1 de la **URBANIZACION RINCON DE BOLONIA ETAPA II MZ 3A Y 3B.**

En consecuencia, este Despacho estima que el análisis realizado en el punto anterior es suficiente para determinar la subsanación total de los hechos objeto de investigación.

En virtud de lo anterior, este Despacho reitera que en el acápite "*análisis probatorio*" se analizó la procedencia de las pruebas aportadas y las consideraciones hechas por la sociedad investigada en sus escritos de descargos razón por la cual no se volverá a realizar un análisis de los cargos formulados, los cuales se encuentran debidamente tratados en el punto anterior.

**5. Fundamento normativo de la decisión.**

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 16 de 17

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

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.*

- **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.”.*

Así las cosas, teniendo en cuenta que desapareció 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 intervenido y subsanado, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación administrativa y su correspondiente archivo.

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

**RESOLUCIÓN No. 2348 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021** Pág. 17 de 17

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

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. 1-2019-35548-38 del 24 de septiembre de 2019.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Cerrar la investigación administrativa No. 1-2019-30492-2, 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. 1-2019-30492 del 14 de agosto de 2019, Queja 1-2019-30492-2.

**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).

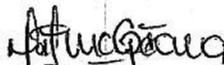
**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 203, Bloque h, INT 1 del proyecto de vivienda **URBANIZACION RINCON DE BOLONIA ETAPA II MZ 3A Y 3B**, de esta ciudad.

**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 doce (12) días del mes de noviembre de dos mil veintiuno (2021)



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: David Augusto García A – Contratista SICV. *gan*  
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N – Contratista SICV. *lgn*