



Bogotá D.C.

Señor(a)
AGRUPACIÓN RINCON DE BOLONIA P.H.
Propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 601, Interior 5, Bloque J
Carrera 10 A ESTE No. 76-25 Sur. Apto 601, Interior 5, Bloque J
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN NO. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023**
Expediente No: **1-2019-35548-5**

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 NO. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

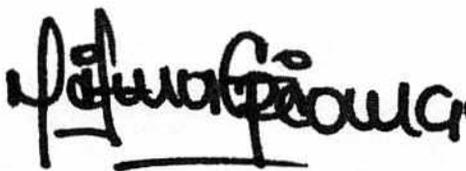
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se le informa al notificado que Contra la presente Resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: Ma. Alejandra Villota - Abogado Contratista SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero - Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 8 Folios

RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2019-35548-5

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

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes N° 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo N° 79 de 2003, Acuerdo 735 de 2019, el Decreto Reglamentario N° 405 de 1994, Decretos Distritales N° 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *“Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones”*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que en el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007, que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, se asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

“i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependen de esta Subsecretaría”.

B. Hechos

La presente investigación inicia con ocasión del oficio remitido por el Personero Local de Usme a la Secretaría del Hábitat mediante radicado No. 1-2019-35548 del 24 de septiembre de 2019, en razón a las presuntas irregularidades presentes en los proyectos urbanísticos del plan parcial Bolonia de la Localidad de Usme, puntualmente en el CONJUNTO MIRADOR DEL PARQUE; COLORES DE BOLONIA ETAPA 2; COLORES DE BOLONIA ETAPA 1 y RINCON DE BOLONIA Y PUERTA DEL REY.

Como consecuencia de la remisión mencionada, se trasladó a este Despacho la queja presentada por la señora MARIA DISNEY YAGUARA VARGAS, respecto a las presuntas deficiencias detectadas en la unidad privada apartamento 601 torre J interior 5 del proyecto de vivienda RINCON DE BOLONIA, relacionadas con humedad y goteras que afectan la estructura del referido apartamento.

C. Antecedentes.

1. Mediante oficio con radicado 2-2019-54966 del 08 de octubre de 2019 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda corrió traslado de la queja instaurada a la sociedad CG CONSTRUCTORA S.A.S., en su calidad de enajenador con el fin de que se pronunciara respecto a lo hechos objeto de investigación, sobre el cual el constructor en mención no remitió respuesta.
2. Reposa en el expediente, acta de visita técnica realizada por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, el día 08 de noviembre de 2019, de la cual, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1365 del 28 de noviembre de 2019, en el que se determinó la existencia de deficiencia contractiva gravísima en la unidad privada apartamento 601 interior 5 bloque J del proyecto de vivienda RINCON DE BOLONIA, relacionadas con “1. Filtraciones por cubierta”.
3. Mediante **Auto No. 708 del 20 de noviembre de 2020**, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, resolvió abrir investigación administrativa en contra de la sociedad CG

RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT No. 800.051.984-2, al haberse encontrado presuntas deficiencias constructivas en la unidad privada apartamento 601 interior 5 bloque J del proyecto de vivienda RINCON DE BOLONIA relacionadas con **“1. Filtraciones por cubierta”**, providencia que se notificó a la sociedad investigada mediante correo electrónico el 13 de septiembre de 2021.

4. A través de comunicación con radicado No. 1-2021-46989 del 05 de octubre de 2021, la sociedad enajenadora investigada CG CONSTRUCTORA S.A.S., presentó escrito de descargos respecto de los hechos materia de investigación.
5. Mediante **Auto No. 2526 del 10 de agosto de 2022**, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, resolvió negar la solicitud probatoria incoada por la sociedad CG CONSTRUCTORA S.A.S., consistentes en “Testimoniales, Pericial, Interrogatorio Perito, Aclaración y Complementación del informe de verificación de hechos No. 19-1365 del 28 de noviembre de 2019”, providencia que se notificó a la sociedad investigada mediante correo electrónico el 16 de agosto de 2022.
6. A través de la **Resolución No. 2776 del 21 de octubre de 2022**, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dispuso imponer una sanción e impartió una orden de hacer a la sociedad CG CONSTRUCTORA S.A.S., teniendo en cuenta las deficiencias constructivas encontradas en la unidad privada apartamento 601 interior 5 bloque J del proyecto de vivienda RINCON DE BOLONIA, así:

“(…) ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con **NIT. 800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CÉSAR GÓMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), multa por valor de **CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000.00) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$ 8.804.348) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con **NIT. 800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CÉSAR GÓMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **TRES (3) meses (calendario)** siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma total y definitiva el hecho **“1. Filtraciones por cubierta”**, que se presenta en el apartamento 601 interior 5, Bloque J del proyecto de



RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

vivienda **AGRUPACIÓN RINCÓN DE BOLONIA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que dicha afectación constituye una deficiencia constructiva calificada como grave (*filtraciones desde la cubierta del edificio (...). Situación que se presenta por incorrecto sellado entre el caballete y las tejas en la cuchilla de cubierta o traslapes insuficientes en las tejas*) y gravísima (*bajo contenido de material cementante en el mortero de pega*), conforme lo especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1365 del 28 de noviembre de 2019; lo anterior en el evento de que dicho hallazgo no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución. (...)

La mencionada providencia se notificó personalmente de manera electrónica a la sociedad enajenadora investigada, el día 12 de diciembre de 2022.

7. Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante correo electrónico del 26 de diciembre de 2022 y radicado No. 1-2022-52363, el señor DIEGO SIGHINOLFI CARDONA, en calidad de Representante Legal Judicial de la sociedad CG CONSTRUCTORA S.A.S., interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la **Resolución No. 2776 del 21 de octubre de 2022**.
8. En consecuencia, frente al recurso de reposición interpuesto, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la **Resolución No. 455 del 24 de mayo de 2023**, en la cual resolvió no reponer y confirmar la Resolución No. 2776 del 21 de octubre de 2022, decisión que se notificó a la sociedad investigada mediante correo electrónico el 26 de junio de 2023.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El señor DIEGO SIGHINOLFI CARDONA, en calidad de Representante Legal Judicial de la sociedad enajenadora investigada dentro de la presente actuación, presentó recurso de reposición y en subsidio el de apelación, el cual sustentó principalmente en:

1. Manifiesta el recurrente que no existe afectación grave o gravísima, pues aduce que de acuerdo al material probatorio aportado y obrante en el expediente la deficiencia constructiva detectada fue subsanada e intervenida por la sociedad con el fin de sanear las afectaciones y adicionalmente respecto a la valoración de gravísima advierte que de la visita técnica llevada a cabo no es posible determinar la existencia de una afectación gravísima toda vez que no se realizó un estudio

RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

científico que dé cuenta de ello y además no se demuestra la idoneidad de quien practica la visita e indica que se trata de una apreciación del funcionario que la realizó.

2. De otra parte, indica el libelista que existe una violación al debido proceso al haberse negado la práctica de las pruebas solicitadas en el escrito de descargos presentado, alegando que las pruebas eran conducentes y pertinentes para la investigación y que la sanción no debió fundarse únicamente con el informe de la visita técnica realizada, adicionalmente indica que se solicitó el dictamen pericial con el fin de contradecir el informe técnico y al negarse se trasgredió el derecho de defensa y contradicción que le asistía a la sociedad investigada.
3. Finalmente alega el recurrente la caducidad de la facultad sancionatoria de la administración contenida en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, pues la queja fue radicada el 24 de septiembre de 2019 y el inmueble se entregó el 03 de mayo de 2016, por lo que existe más de tres años entre la entrega del inmueble y la presentación de la queja.

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria en contra de la Resolución No. 2776 del 21 de octubre de 2022 *“Por el cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Previo a resolver de fondo los planteamientos propuestos por el investigado, debe precisarse que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple sus funciones exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen cualquiera de las actividades descritas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto Nacional 2391 de 1989.

Referenciada la normatividad aplicable, procede esta Subsecretaría a estudiar los argumentos planteados por la recurrente, con el fin de determinar si existe mérito para que sea modificado o revocado en sede de segunda instancia, así:

1. Respecto a la calificación de la deficiencia.

Sobre este punto, manifiesta el recurrente que no existe afectación grave o gravísima, pues aduce que de acuerdo al material probatorio aportado y obrante en el expediente la deficiencia constructiva detectada



RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

fue subsanada e intervenida por la sociedad con el fin de sanear las afectaciones y adicionalmente respecto a la valoración de gravísima advierte que de la visita técnica llevada a cabo no es posible determinar la existencia de una afectación gravísima, toda vez que no se realizó un estudio científico que dé cuenta de ello y además no se demuestra la idoneidad de quien practica la visita e indica que se trata de una apreciación del funcionario que la realizó.

Al respecto, es de resaltar que, según lo establecido en la Ley 66 de 1968, que dispuso la función de inspección, vigilancia y control en materia de enajenación de inmuebles; el Decreto Ley 2610 de 1979, que reformó la Ley 66 de 1968; y el Decreto Ley 078 de 1987, por el cual se descentralizan las anteriores funciones; así como el Decreto Ley 1421 de 1993, Régimen Especial del Distrito de Bogotá; los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015, por los cuales se determina la estructura y las normas para el cumplimiento de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, cumple las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales o jurídicas que ejercen ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE VIVIENDA URBANA dentro del Distrito Capital.

Por lo tanto, el solo hecho de infringir las normas equivalentes a ofrecer viviendas dignas y que reúnan las condiciones de construcción de acuerdo a las normas técnicas descritas en el marco legal, posibilitan la imposición de sanciones *“como medidas preventivas”*, ya que uno de los fines primordiales en cuanto a las obligaciones del enajenador establece, la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y seguidamente atender los requerimientos de los propietarios cuando se presenten fallas o deficiencias en los mismos

En este sentido, es menester recordar que el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 define las afectaciones graves y gravísimas así:

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

Afectaciones graves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no

RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:

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

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

Ahora bien, valga la pena traer a colación lo encontrado en la visita técnica realizada en la unidad privada del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN RINCÓN DE BOLONIA – PROPIEDAD HORIZONTAL

(...)

1. Filtraciones por cubierta

Se presenta filtraciones desde la cubierta del edificio, afectando la alcoba principal, baño y cocina por escorrentía en la longitud del muro que se ubica bajo la cumbrera de la cubierta. Situación que se presenta por incorrecto sellado entre el caballete y las tejas en la cuchilla de cubierta o traslapos insuficientes en las tejas, lo que permite el paso del agua al interior del inmueble.

También se manifiesta humedad por capilaridad transversal en los muros de fachada y culata por falta de impermeabilización al exterior, evidenciándose rastro de humedad en la pega del ladrillo y coloración amarilla 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.

(...)



RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

En estas condiciones se establece que las filtraciones al interior del inmueble son deficiencias constructivas graves que afectan la habitabilidad del inmueble (...)

En cuanto al bajo contenido de material cementante en el mortero de pega, se establece el hecho como una deficiencia constructiva gravísima que afecta las condiciones estructurales del inmueble (...)

De esta forma, se evidencia que la deficiencia constructiva objeto de sanción tiene dos componentes una que conforma una afectación grave y otra gravísima como se observa, en este sentido le asiste razón al *A quo* cuando manifiesta que si bien de las pruebas obrantes en el plenario se determinó que las filtraciones al interior del inmueble que comportan una afectación grave fue intervenida y subsanada no se atendió de manera integral la afectación objeto de sanción pues lo que respecta al “bajo contenido de material cementante” no fue subsanado por la sociedad enajenadora pues de la misma forma no allegó prueba alguna que de cuenta de la intervención o subsanación del hechos endilgado en su totalidad, razón por la cual este Despacho acogerá desfavorablemente los argumentos esgrimidos por el recurrente en su escrito pues no le asiste razón al indicar que las afectaciones no existían, pues debe de indicarse que el haber subsanado en parte la deficiencia no indica que se atendió en su totalidad y mucho menos que no hay lugar a tal calificación pues como se ha indicado dicha calificación parte del experticio técnico adelantado por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

2. Respecto a violación del debido proceso

Sobre el particular, indica el libelista que existe una violación al debido proceso al haberse negado la práctica de las pruebas solicitadas en el escrito de descargos presentado, alegando que las pruebas eran conducentes y pertinentes para la investigación y que la sanción no debió fundarse únicamente con el informe de la visita técnica realizada, adicionalmente indica que se solicitó el dictamen pericial con el fin de contradecir el informe técnico y al negarse se trasgredió el derecho de defensa y contradicción que le asistía a la sociedad investigada

En primer lugar, se debe tener en cuenta que esta Subsecretaria, en ejercicio de sus funciones adelanta las actuaciones administrativas correspondientes, las cuales están sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, sin que se desconozca el debido proceso, el cual ha de entenderse como la aplicación procesal contenciosa del principio de legalidad que busca preservar el derecho de defensa del investigado; situación que efectivamente se vislumbra en el caso sub-examine, por

RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

cuanto todas las actuaciones administrativas, se desarrollan garantizando la correcta producción de los actos administrativos.

Por medio de numerosas sentencias la Corte Constitucional, se ha pronunciado sobre el debido proceso administrativo estableciendo:

“Dentro del campo de las actuaciones administrativas “el debido proceso es exigente en materia de legalidad, ya que no solamente pretende que el servidor público cumpla las funciones asignadas, sino además que lo haga en la forma como determina el ordenamiento jurídico”. Efectivamente, las actuaciones de la Administración son esencialmente regladas y están sujetas a dicho principio de legalidad. El poder de actuación y decisión con que ella cuenta no puede utilizarse sin que exista una expresa atribución competencial; de no ser así, se atentaría contra el interés general, los fines esenciales del Estado y el respeto a los derechos y las libertades públicas de los ciudadanos vinculados con una decisión no ajustada a derecho. (subrayado fiero del texto)

(...)

En cuanto al derecho de defensa “La efectividad de ese derecho en las instancias administrativas supone la posibilidad de que el administrado interesado en la decisión final que se adopte con respecto de sus derechos e intereses, pueda cuestionarla y presentar pruebas, así como controvertir las que se alleguen en su contra, pues, a juicio de la Corte, de esta forma se permite racionalizar el proceso de toma de decisiones administrativas, en tanto que “ello evidentemente constituye un límite para evitar la arbitrariedad del poder público”. La protección del derecho aludido, en este primer ámbito referido, ha permitido a la Corte manifestar que la vía gubernativa hace viable la garantía de la protección del derecho de defensa (y contradicción) de los administrados ante la propia sede de la Administración”¹. (Subrayado fiero del texto)

En aras de preservar el principio constitucional al debido proceso y el principio de legalidad, este Despacho debe manifestar que en la presente actuación se ha respetado las garantías procesales que le asisten a la sociedad enajenadora y además, debe manifestar esta Subsecretaría que el fundamento de la sanción es precisamente el incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital, por lo que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos de los propietarios cuando se presenten fallas o deficiencias en los mismos. Como se evidencia el sancionado debe acogerse a la normatividad que regula su actividad, y en el caso concreto se vislumbra

¹ Sentencia T-1341/01, M.P. Alvaro Tafur Galvis



RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

que dichas normas fueron infringidas, lo que motivó para la imposición de la sanción y se impartió un orden de hacer.

Frente a estos puntos, se debe indicar que el carácter fundamental del Derecho al Debido Proceso proviene de la coherencia con el principio de legalidad al que deben compaginarse no solo las autoridades judiciales, sino también en los procesos administrativos, es una defensa de los procedimientos, en especial de la posibilidad de ser oído y vencido en juicio; adicionalmente comprende no solo la observancia de los pasos que la Ley impone a los procesos judiciales y administrativos, sino también el respeto a las formalidades propias de cada procedimiento, que se encuentran contenidas en general en la normatividad que lo regula, el tipo de intereses en los procesos y las facultades de los servidores públicos encargados de resolver.

Así las cosas, en segundo lugar, es indispensable señalar que la Administración cumplió con la carga probatoria que le corresponde, en el proceso administrativo que llevó a cabo. Al respecto, el artículo 167 del Código General del Proceso, expresa que corresponde a las partes probar los presuntos hechos que deseen hacer valer dentro del proceso, de la misma manera la parte que se encuentre más favorable para allegar al plenario las evidencias o pesquisas con el fin de dar peso a los argumentos elevados; en este orden de ideas, quien se encuentra en mejor posición para probar por la cercanía que posee con las pruebas y hechos investigados es quien debe rebatir las calificaciones realizadas en el Informe de Verificación de Hechos, emitido por el área técnica de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. En este sentido, la Corte Constitucional, ha conceptualizado sobre el valor de la carga de la prueba, exponiendo:

“En efecto, el proceso, como mecanismo a través del cual se materializa el derecho de acceso a la administración de justicia, inexorablemente conlleva la existencia de ciertas obligaciones de índole procesal o sustancial que la ley puede distribuir entre las partes, el juez o incluso terceros intervinientes, “ya sea para asegurar la celeridad y eficacia del trámite procesal, proteger a las mismas partes e intervinientes o bien para prevenir situaciones que impliquen daño o perjuicio injustificado a todos o algunos de ellos”[50]. Teniendo en cuenta que el ejercicio de todos los derechos y libertades reconocidos en la Constitución implica responsabilidades, ello no es más que una concreción del mandato previsto en el artículo 95-7 de la Carta Política, según el cual son deberes de la persona y del ciudadano “colaborar para el buen funcionamiento de la administración de la justicia”²

Por consiguiente, la Subdirección expuso razonadamente el mérito asignado a cada prueba allegada al proceso, en consecuencia, este Despacho, encuentra que la sanción impuesta esta ajustada a las pruebas

² C-086-16; Expediente D-10902; Magistrado Ponente: JORGE IVÁN PALACIO PALACIO

RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

que obran en el plenario y que el no haber accedido a lo peticionado no vulnera el derecho al debido proceso, pues el mismo se ha aplicado de manera equitativa dentro de la actuación administrativa.

Por lo tanto, si el representante legal de la sociedad CG CONSTRUCTORA S.A.S., quería controvertir el Informe de Verificación de Hechos No 19-1365 del 28 de noviembre de 2019, debió allegar al expediente prueba fehaciente que lograra desvirtuar el contenido del informe relacionado, por las anteriores razones, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda actuó conforme a las pruebas que obran en el expediente y que otorgaron las razones suficientes para determinar la existencia de una deficiencia constructiva objeto se san con. Por lo cual en lo respectivo los argumentos expuestos por la liberalista no se encuentran llamados a prosperar.

De otra parte, es de indicar por este Despacho que el artículo 40 de la Ley 1437 de 2011, previó que:

“ARTÍCULO 40. Pruebas. Durante la actuación administrativa y hasta antes de que se profiera la decisión de fondo se podrán aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado sin requisitos especiales. Contra el acto que decida la solicitud de pruebas no proceden recursos. El interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, antes de que se dicte una decisión de fondo.

Los gastos que ocasione la práctica de pruebas correrán por cuenta de quien las pidió. Si son varios los interesados, los gastos se distribuirán en cuotas iguales.

Serán admisibles todos los medios de prueba señalados en el Código de Procedimiento Civil.
(Subrayado fuera de texto)

Así las cosas, es importante precisar que hasta antes de proferir la decisión sancionatoria es posible practicar pruebas; ahora, en cuenta a la prueba pericial, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el Código General del Proceso, sobre este particular, saber:

“Artículo 226. Procedencia. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

(...)

RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Artículo 227. Dictamen aportado por una de las partes. La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba.

El dictamen deberá ser emitido por institución o profesional especializado.” (Subrayado fuera de texto)

Al respecto, se permite precisar el Despacho que, como lo manifestó el *a quo* en la providencia mediante la cual se resolvió la solicitud de pruebas (Auto 2526 del 10 de agosto de 2022), en el caso que la sociedad investigada pretendiera hacer valer el dictamen pericial debía aportar el mismo pues como se expuso en el Código General del Proceso quien pretenda hacer valer un dictamen pericial deberá aportarlo, de esta forma, es de resaltar por este Despacho que la carga de la prueba es dinámica y en este caso la misma se traslada a quien pretenda hacer valer un hecho en específico, en ese sentido, no prosperará el argumento esgrimido por el recurrente en su escrito, frente a este punto.

Así las cosas, es indispensable reiterar que la Administración cumplió con la carga probatoria que le corresponde y en el proceso administrativo sancionatorio que llevo a cabo la Subdirección, no existen elementos de juicio que permitan establecer el cumplimiento de la normatividad urbanística de la sociedad investigada. Al respecto, el artículo 176 del Código General del Proceso expresa que las pruebas deben ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

Concordante con lo anterior, debe recalcar este despacho que las pruebas deben ser conducentes, pertinentes y eficaces, y que tal medio probatorio sea apto jurídicamente para demostrar los hechos alegados, es por ello, que la mera manifestación de la realización de los arreglos no son prueba fehaciente para demostrar que las deficiencias acaecidas en el en el apartamento 601, interior 5 bloque J del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN RINCÓN DE BOLONIA – PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en “1.Filtraciones por cubierta”. En este sentido el Despacho no acogerá los argumentos esgrimidos por el recurrente en su escrito pues considera que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda actuó conforme a Derecho y no vulnero derecho alguno de la sociedad investigada.

3. Respecto a la caducidad de la facultad sancionatoria.

Sobre este punto, alega el recurrente la caducidad de la facultad sancionatoria de la administración contenida en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 pues la queja fue radicada el 24 de septiembre de

RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

2019 y el inmueble se entregó el 03 de mayo de 2016 por lo que existe más de tres años entre la entrega del inmueble y la presentación de la queja.

En este sentido, sea lo primero indicar que, la pérdida de oportunidad es el término con que cuenta el ciudadano para acudir a la Administración Distrital y poner en conocimiento el hecho generador y la posible vulneración a la normatividad por medio del cual las sociedades constructoras deben edificar en el Distrito Capital, dicho término perentorio se encuentra tipificado en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015:

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones. - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "AC" or similar, located in the bottom right corner of the page.

RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Como ya se mencionó en líneas anteriores, la pérdida de oportunidad es el tiempo perentorio por medio de la cual la ciudadanía que adquiere vivienda tiene la potestad de presentar queja ante la Secretaría Distrital del Hábitat y la misma avocar conocimiento, en los términos tipificados en el Decreto 572 de 2015, artículo 14, los cuales, no son susceptibles de ser interrumpidos bajo ningún aspecto fáctico; ahora bien, la caducidad es el término por medio de la cual, la Administración cuenta con la facultad de sancionar, dicho termino está regulado por el legislador por medio de sus potestad de configuración legislativa, que para el procedimiento administrativo sancionatorio que conoce la Subsecretaría de Inspección a través de la Subdirección de Investigaciones, se encuentra regulado en la Ley 1437 de 2011, artículo 52:

“ARTÍCULO 52. CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONATORIA. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiese ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver

Cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.

La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria”.

De acuerdo con el acervo probatorio que reposa en el plenario, se tiene que si bien la sociedad enajenadora realizó la entrega en el año 2016, tal como lo indica el recurrente, se evidencia que las deficiencias constructivas detectadas fueron catalogadas como gravísimas, de esta forma al haberse catalogado como gravísimas y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, la pérdida de oportunidad en el presente asunto operaría en el año 2026, y en igual sentido no operó la pérdida de la facultad sancionatoria pues lo hechos se pusieron de presente el 24 de septiembre de 2019, a su turno la resolución sancionatoria se expidió el 21 de octubre de 2022 y se notificó el 12 de diciembre

RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

de 2022, de la misma forma, debe advertir este Despacho que durante la emergencia sanitaria derivada por el COVID-19, el término establecido en el artículo 52 fue suspendido por esta Entidad para el periodo comprendido entre el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive, es decir un total de 165 días correspondientes a cinco meses y 11 días; es decir, la administración contaba para expedir y notificar el acto sancionatorio hasta el día 07 de marzo de 2023, por lo que es dable afirmar que los hechos se sancionaron en concordancia con la normatividad aplicable y concordante.

Conforme a lo descrito es claro para el Despacho que el recurrente no ha procurado y tampoco buscado efectuar adecuaciones tendientes a solucionar la deficiencia constructiva detectada y objeto de sanción de manera completa, por ello, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas por primera instancia en la **Resolución No 2776 del 21 de octubre de 2022** y no habrá lugar a reponer dicha decisión.

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes **Resolución No. 2776 del 21 de octubre de 2022** mediante la cual se impuso una sanción y se impartió una orden de hacer en contra de la sociedad CG CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT No. 800.051.984-2, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al propietario o quien haga sus veces del apartamento 601, interior 5, bloque J proyecto de vivienda AGRUPACIÓN RINCÓN DE BOLONIA – PROPIEDAD HORIZONTAL, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al representante legal o quien haga sus veces de la sociedad CG CONSTRUCTORA S.A.S., de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo



RESOLUCIÓN No. 2805 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2023
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinticuatro (24) días del mes de noviembre de 2023.


IVETH LORENA SOLANO QUINTERO

Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Javier Fernando Caicedo Montoya - Abogado Contratista Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
Revisó: Jesús Hernando Ibarra González - Profesional Especializado Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
Aprobó: Andrés Felipe Acosta - Abogado Contratista Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda 