

RESOLUCIÓN No. 1170 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2024 Pág. 1 de 17

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

**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 ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1421 de 1993, los Decretos Distritales 121 de 2008, y 572 de 2015, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 257 de 2006 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE

Mediante la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda resolvió en el 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) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS (\$ 9.979.710) M/CTE** dentro de la actuación administrativa 1-2021-50894-1

Así mismo, en el artículo segundo de la citada resolución se requirió a la sociedad enajenadora para que dentro del término de SEIS (6) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo “**...grietas en las ventanas que causan inundaciones y en el piso que filtran el agua ...**” que se presenta en las áreas privadas del apartamento 503 torre 12 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE PAZ MANZANA 65 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que constituye una deficiencia constructiva de carácter GRAVE, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-486 del 30 de agosto de 2022; lo anterior en el evento de que dicho hallazgo no haya sido intervenido al momento de la expedición de la referida Resolución.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56 y en el numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en adelante CPACA, el 14 de marzo de 2024, le envió la notificación electrónica de la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, la cual se surtió el mismo día, conforme se evidencia en el “Acta de envío y Entrega de Correo Electrónico” de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S. con I.D. 89709, al propietario del apartamento 503 torre 12.

Por su parte, esta Subdirección, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56 y en el numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en adelante CPACA, el 05 de marzo de 2024, le envió la notificación electrónica de la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, la cual se surtió el mismo día,

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

conforme se evidencia en el “Acta de envío y Entrega de Correo Electrónico” de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A.S. con I.D. 89709, a la sociedad enajenadora.

Mediante correo electrónico del 18 de marzo de 2024, radicado el 19 de marzo de 2024 con el consecutivo 1-2024-11508, la sociedad enajenadora interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra de la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024.

Precisado lo anterior, corresponde a este Despacho resolver el recurso de reposición presentado contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, proferida por esta Subdirección, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el artículo 74 del CPACA dispone que procede ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque y en lo que respecta al recurso de apelación, lo establece ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

A su turno, el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”* señala que corresponde a este Despacho:

*“(…) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, **resolver recursos**, entre otras”*
(Negrillas por fuera del texto original).

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024.

2. Procedencia

En lo que respecta a los recursos que, por regla general, proceden contra los actos administrativos definitivos, el artículo 74 del CPACA establece que:

“(…)”

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.

No habrá apelación de las decisiones de los ministros, directores de Departamento Administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas ni de los directores u organismos superiores de los órganos constitucionales autónomos.

Tampoco serán apelables aquellas decisiones proferidas por los representantes legales y jefes superiores de las entidades y organismos del nivel territorial.

3. El de queja, cuando se rechace el de apelación. (...)” (Negrillas y subrayas por fuera del texto original).

Ahora bien, responden a la categoría de “actos definitivos”, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 del CPACA, aquellos que “(...) decidan directa o indirectamente el fondo del asunto o hagan imposible continuar la actuación”.

Con fundamento en la referida norma, se tiene que la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, se constituye en acto administrativo definitivo, en tanto, decide directamente y de fondo la investigación adelantada a través de la imposición de una sanción y de una orden.

En línea con estas disposiciones normativas, en el artículo noveno de la parte resolutive de la referida resolución se advirtió que contra la misma procedía 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, recursos estos respecto de los cuales hace uso la sociedad enajenadora y que permite considerarlos procedentes.

3. Requisitos de los recursos

El artículo 76 del CPACA prevé que “(...) Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez. (...)”.

Por su parte, el artículo 77 *Ibidem* señala los requisitos de los recursos indicando que se interpondrán por escrito y no requieren de presentación personal si quien los presenta ha sido reconocido en la actuación y podrán presentarse por medios electrónicos. Además, deberán reunir los siguientes requisitos: (1) Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido; (2) Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad; (3) Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer; (4) Indicar el nombre y la dirección de la recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

RESOLUCIÓN No. 1170 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2024

Pág. 4 de 17

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

Adicionalmente, el artículo 79 *Ídem* establece que el recurso de reposición deberá resolverse de plano, a no ser que al interponerlo se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio.

Seguidamente, según el artículo 80 del CPACA deberá proferirse la decisión motivada que resuelva el recurso, la cual resolverá todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas y las que surjan con motivo de este.

Sobre esta base, se procede a revisar los recursos de reposición y en subsidio apelación que nos ocupan, como se pasa a indicar:

- 1) La Resolución 109 del 14 de febrero de 2024 se notificó electrónicamente¹ a la sociedad enajenadora el 09 de febrero de 2024, según *“Acta de Envío y Entrega de Correo Electrónico”* con ID del mensaje 89709 del Servicio Postales Nacionales S.A.S.; siendo así, el plazo diez (10) días hábiles siguientes a la respectiva notificación, de que trata el artículo 76 del CPACA, para recurrir la decisión comenzó a correr el 06 de marzo y venció el 19 de marzo de 2024. Mediante correo electrónico del 18 de marzo de 2024, con el consecutivo 1-2024-11508, la sociedad enajenadora interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra de la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024.

Así, se determina que los mencionados recursos se interpusieron dentro del plazo legal.

De otra parte, los recursos de reposición y en subsidio apelación fueron interpuestos por el señor **DIEGO SIGHINOLFI CARDONA**, en su calidad de representante legal judicial de la sociedad enajenadora.

- 2) El recurrente incluyó en los recursos de reposición y en subsidio apelación la sustentación de los motivos de inconformidad en contra de la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024.
- 3) Se evidencia que el recurrente presenta como prueba documental “manual de usuario, en el que consta las obligaciones del propietario
- 4) Indicó el nombre y dirección de la recurrente y, dentro de la actuación informó su dirección electrónica a efectos de recibir notificaciones².

Así las cosas, este Despacho encuentra que los recursos de reposición y en subsidio apelación que nos ocupan reúnen los requisitos legales necesarios para su interposición y, en consecuencia, procede a decidir el recurso de reposición como en derecho corresponde

¹ Al correo electrónico: juridico@cgconstructora.com

² *Ibidem*.

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

y, de haber lugar a ello, concederá el recurso de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

4. Admisibilidad y decreto de pruebas

Como se indicó en precedencia, la investigada no solicitó ni allegó pruebas con los recursos de reposición y en subsidio apelación interpuestos. En lo que respecta al Despacho, éste no consideró necesario decretar pruebas de oficio; por consiguiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 79 del CPACA se procederá a resolver de plano el recurso de reposición.

5. Argumentos de la recurrente y análisis del caso concreto

A continuación, se analizarán cada uno de los argumentos con base en los cuales la recurrente fundamenta sus inconformidades contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, a fin de emitir un pronunciamiento de fondo respecto de sus pretensiones.

5.1. Cuestionamiento respecto a la Decisión adoptada mediante el Auto N° 3676 del 14 de diciembre de 2023

Mediante el Auto 3676 del 14 de diciembre de 2023 esta Subdirección resolvió negar la solicitud de pruebas solicitadas en el escrito de descargos, consistentes en “*Testimoniales*” “*Pericial*”, “*Interrogatorio perito*” y “*Aclaración y complementación del Informe de verificación de Hechos*”

El recurrente cuestiona que “(...) *La negativa de la Entidad Investigadora de no decretar las pruebas que oportunamente solicitó la Investigada en su escrito de descargos, le quitó la oportunidad a CG CONSTRUCTORA de contradecir el Informe de Verificación de Hechos que realiza un funcionario de la misma entidad investigadora, quien emite un concepto técnico, sin la practica de exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados, por lo que, dicha experticia se basa únicamente en la apreciación del funcionario y no en la práctica de una investigación científica o técnica que aplique métodos y procedimientos que tengan por fin obtener conclusiones relevantes para el proceso y su objeto.*

Este informe, es el único medio probatorio con el cual la entidad investigadora soporta la decisión de imponer una sanción y de declarar existencia de una deficiencia constructiva por humedad, y que, dicho hallazgo tiene la connotación de afectación grave, sin que, en dicho medio probatorio se precise, si la humedad deviene de una deficiencia constructiva, fuerza mayor, la intervención de un tercero o del mismo quejoso, tampoco establece por que dicho hallazgo afecta las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento del bien privado o de dominio particular, requisito sine cuanon para calificar una afectación como grave. Inciso 8 del Art. 2 del Decreto Distrital 572 de 2015. El informe, como ya se mencionó, se realizó en base a la experticia y conocimiento profesional del funcionario y no contempla

RESOLUCIÓN No. 1170 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2024

Pág. 6 de 17

"Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación"

la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares, como lo manifiesta el mismo informe".

Una vez verificado el expediente de la investigación, se observa que con motivo de la queja presentada por la señora **SANDRA LORENA BELTRAN RODRIGUEZ**, en contra de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA SAS**, identificada con NIT. **800.051.984-2** por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del apartamento 503 torre 12 del proyecto de vivienda **EL PORVENIR MZ 57**, esta Subdirección llevó a cabo visita técnica al referido inmueble el 23 de junio de 2022, según el acta de visita y el informe de verificación de hechos No. 22-486 del 30 de agosto de 2022.

Al respecto se precisa que, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 del Decreto 572 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad "(...) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad" (Negrillas y subrayas por fuera del texto original). Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan "(...) la totalidad de los hechos constatados" (Negrillas y subrayas por fuera del texto original) y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Es así como, esta Subdirección valora el informe técnico y establece si existe mérito para adelantar la investigación administrativa. En caso afirmativo, apertura la investigación mediante acto administrativo y en caso negativo, procede a ordenar la abstención y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, tal y como lo establece el artículo 6 *ibidem*.

En el presente caso, esta Subdirección al expedir el Auto No. 1891 del 15 de junio de 2023, por medio del cual se abrió la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora, así como el Auto 3676 del 14 de diciembre de 2023, por medio del cual se pronunció frente a la solicitud de pruebas, valoró tanto la queja como el informe de verificación de hechos, producto de la visita técnica, de la cual se levantó el acta a la que hubo lugar, tras establecer que, a partir de lo allí consignado, existía mérito para adelantar la actuación dando cabal cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 5 y 6 del Decreto *Ídem*.

Siendo así, en tanto el objetivo de las visitas técnicas se orienta a la verificación de los hechos de la queja, el informe de verificación de hechos, se constituye en material probatorio de base y respaldo para la toma de la decisión a cargo del Despacho de abrir la investigación o en su defecto, ordenar la abstención; de igual forma, juega un papel determinante a efectos de establecer la procedencia de la práctica de pruebas solicitada por la investigada o del decreto de pruebas de oficio; de allí, que en esencia es una prueba recaudada por el ente sancionador en aras de acopiar los insumos necesarios para la construcción del juicio de responsabilidad, que a la postre, derivará en la imposición de una eventual sanción o en la determinación de un cierre de la investigación, de haber lugar a ello.

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

Omite entonces la recurrente en su interpretación que, en el acta de visita, que dio lugar al informe técnico, se consignan **hechos constatados**, conforme lo prevé el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 y es por ello, que el informe técnico se constituye en prueba demostrativa de los hallazgos que en el mismo se consignan con la identificación de sus características, estado, causas, intervenciones y en fin, los detalles técnicos que plasme el profesional designado para llevar a cabo la visita técnica.

Ahora bien, lo anterior no obsta para que, en desarrollo de la actuación, tanto la investigada como el Despacho cuenten con el escenario probatorio tendiente a verificar, desvirtuar, mitigar o sanear el hecho generador de la queja, respectivamente, o eventualmente, sustentar eximentes de responsabilidad, en atención a lo dispuesto en los artículos 40 del CPACA³ y 167 del Código General del Proceso⁴.

De otra parte, el recurrente manifiesta su inconformidad con que el informe de verificación de hechos fuera realizado por la misma entidad sancionadora, manifestando que se basó únicamente en la experticia y conocimiento del funcionario y no contempla la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares, señalando que el objeto de la litis requiere de conocimientos técnicos. Igualmente, considera que el informe técnico es el único medio probatorio con el que la entidad califica como afectación grave los hallazgos.

Este cuestionamiento ataca la imparcialidad del informe de verificación de hechos tras haber sido elaborado por personal de esta Subdirección. Al respecto, se pone de presente a la recurrente que, conforme a lo previsto en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, las actuaciones tanto de los particulares como de las autoridades públicas se encuentran amparadas por la presunción de la buena fe, presunción que la sociedad enajenadora no ha desvirtuado con prueba en contrario.

En contraposición a su reparo, es de mencionar que la Secretaría de Hábitat tiene por prioridad, sobre la imposición de una sanción, velar por la protección al derecho a una vivienda digna y para tal efecto, pone en marcha su capacidad investigativa en procura de la solución a las problemáticas de habitabilidad de los inmuebles asociadas a la actividad de construcción y/o enajenación, siendo este su fin último.

Sobre esta base, la razón por la cual el informe de verificación de hechos es realizado por personal de esta Subdirección no surge de un actuar acomodaticio de la administración, sino de la observancia de las normas que rigen el sector, especialmente, de lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, según el cual **esta entidad** practicará una visita

³ “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”.

⁴ Incumbe a quien pretende “(...) probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

RESOLUCIÓN No. 1170 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2024

Pág. 8 de 17

"Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación"

al inmueble para verificar los hechos, la cual será llevada a cabo por el servidor designado, quien será el responsable de realizar el respectivo informe técnico sobre los hallazgos encontrados. Por lo tanto, de no hacerse así, el ente sancionador estaría pretermitiendo un deber legal que le es exigible por principio de legalidad, tras existir norma previa que determina su proceder.

Conforme a lo anteriormente dicho, si bien es cierto que el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto 572 de 2015 a este Despacho para establecer el mérito de abrir o no una investigación contra un enajenador, así como, para imponer una sanción o disponer el cierre de la actuación, no lo es menos, que **este no es único elemento probatorio que valora la entidad para calificar el hallazgo** y tomar la decisión de fondo, como equívocamente lo aduce la recurrente, pues, se valora la totalidad de las pruebas que son allegadas a cada expediente por parte de la investigada, las que se decreten de oficio o las que se ordenen a solicitud del interesado, siempre y cuando se determine, previo análisis del Despacho, que cumplen con los criterios de conducencia, pertinencia y utilidad.

Es así como en el presente caso, en efecto, para la calificación de las afectaciones como graves y, para la expedición de la resolución recurrida se tuvo en cuenta, aparte del informe de verificación de hechos 22-486 del 30 de agosto de 2022, el acta de visita técnica y la integridad de argumentos expuestos por la investigada en cada etapa de la actuación.

Ahora bien, es claro que en el informe de verificación de hechos se dejó claro que *"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 encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre del 2015"* (Subrayas por fuera del texto original).

Con esto queda demostrado que la metodología descrita para la practica de las visitas técnicas responde al Decreto 572 de 2015 que rige la actuación y que, en momento alguno, debe equiparse a un dictamen pericial, que implique prácticas científicas, exámenes, métodos, experimentos e investigaciones y que, además, deba ser realizado por un agente ajeno o externo a la investigación.

Adicionalmente, el hecho de que los conceptos técnicos no involucren estas actividades no pone en tela de juicio la idoneidad del personal delegado para realizar las verificaciones que considere del caso a través de su experticia y conocimiento, tampoco resta veracidad o credibilidad a su valoración y es suficiente para orientar el curso de la investigación e incluso para determinar la decisión que ponga fin a la investigación, en conjunto con la integridad del material probatorio recaudado.

En todo caso, el derecho y garantía al debido proceso que le asiste a la investigada y al quejoso, en materia probatoria, concretamente para la verificación de la existencia del

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

hallazgo, su estado, causas, características, intervenciones y responsabilidad, se materializa en que en caso de que se llegue a considerar necesario obtener información o soportes adicionales para su comprobación, el Despacho se encuentra facultado para decretar pruebas de oficio y para ordenar la práctica de las que le sean solicitadas, sujeto a la condición de que se adviertan conducentes, pertinentes y útiles.

En el presente caso, el informe de verificación de hechos 22-486 del 30 de agosto de 2022, contiene los elementos necesarios para dotar de convicción al Despacho sobre la configuración de los hallazgos, de manera que no hubo lugar al decreto de pruebas de oficio, a lo que se suma, que las pruebas solicitadas por la investigada no se adecuaron a los criterios de valoración anteriormente mencionadas, tal y como se determinó y sustentó en el Auto 3676 del 14 de diciembre de 2023.

Por lo anterior, queda claro que no existen falencias en el informe de verificación de hechos y se cuenta con material probatorio suficiente para soportar el sentido sancionatorio de la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024. Así, se considera que no le asiste razón a la recurrente al pretender restar mérito probatorio al informe de verificación de hechos obrante en el expediente de la investigación.

De acuerdo con lo anterior, los argumentos objeto de análisis carecen de vocación de prosperidad frente a la decisión contenida en el acto administrativo recurrido.

5.2. Violación al debido proceso

En el escrito, el recurrente manifiesta que “Es preciso recordar que la entidad sancionadora no practicó las pruebas oportunamente solicitadas por la sociedad investigada, no porque estas fuesen inconducentes o impertinentes, sino porque interpreta el H. Despacho que la carga de la prueba le compete a la sociedad investigada, lo cual en criterio de esta sociedad es una posición contraria a derecho, toda vez que, la carga de la prueba también se cumple con la solicitud de la práctica de las mismas en las oportunidades procesales que la norma prevé”.

El representante legal de la enajenadora considera que las pruebas solicitadas y cuya practica fue negada mediante el Auto 3676 del 14 de diciembre de 2023, eran conducentes, indicando que los testimonios y el peritaje eran idóneos para demostrar la causa de las humedades y que los testimonios eran de personas que participaron en la construcción teniendo conocimiento de la fecha en que se originó la humedad.

Agrega que la negativa a conceder las pruebas solicitadas le quitó la oportunidad a la constructora de contradecir el informe de verificación de hechos y que, además, no obedeció a que no cumplieran con los criterios de conducencia o pertinencia, sino a la interpretación, a su parecer errónea del Despacho, de considerar que la carga de la prueba le correspondía a la investigada. A juicio de la recurrente **es contradictorio que en el auto**

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

en cuestión se niegue la práctica de las pruebas solicitadas por la investigada y a su vez, se le atribuya la carga de la prueba.

Sobre esta base aduce que, el Despacho violó el principio de la presunción de inocencia, puesto que **la figura de la carga de la prueba, en el marco de un proceso administrativo sancionatorio, no opera igual por cuanto no se trata de una función judicial**, de manera que correspondía a esta Subdirección desvirtuar dicha presunción y no a la constructora dada la **carga dinámica de la prueba**.

Agrega que de conformidad con el inciso 1 del numeral 1 del artículo 3 del CPACA, opera el **“in dubio pro administrado”**, por lo que, ante la duda razonable de su responsabilidad, procede la exoneración.

De otra parte, cuestiona por contradictorio que el Despacho considerara que la constructora no pudo desvirtuar el informe técnico cuando **la misma entidad sancionadora no dio trámite a las pruebas solicitadas por la investigada**.

Vistos los argumentos de la recurrente, se aclara que el Auto 3676 del 14 de diciembre de 2023, por medio del cual se resolvió la solicitud de práctica de pruebas, no admitía recurso; sin embargo, la recurrente presenta inconformidades frente al mismo en esta oportunidad, no siendo este un escenario procesal para cambiar el contenido, sentido de la decisión, los efectos de dicho acto y su ejecutoriedad. No obstante, por garantía al debido proceso, se analizarán sus argumentos bajo el enfoque de la verificación de la legalidad de la actuación.

Sobre el particular, es importante precisar que, es preciso señalar que el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, elevó a derecho fundamental el debido proceso respecto de toda clase de actuaciones judiciales y administrativas, y dentro de éstas, la actuación que es objeto del recurso.

Así mismo, el debido proceso es un derecho que recoge a su vez una gama de prerrogativas, entre ellas, el principio de legalidad, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas en esos procedimientos, entre otras, razón por la cual, la jurisprudencia ha reconocido que el derecho al debido proceso posee una estructura compleja, por estar integrado de un plexo de derechos tendientes a salvaguardar al administrado.

En lo que tiene que ver con el derecho al **debido proceso en el ámbito administrativo**, la Corte Constitucional precisó que el alcance de esa prerrogativa no es idéntico al alcance de este derecho en el ámbito judicial, ya que en las actuaciones administrativas ocurre bajo estándares más flexibles y, su pronunciamiento lo emitió en los siguientes términos:

“Si bien la jurisprudencia constitucional ha establecido que las garantías mínimas propias del derecho fundamental al debido proceso, son aplicables al

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

procedimiento administrativo, y deben ser aseguradas durante su desarrollo a fin de garantizar el equilibrio entre los sujetos que resultan involucrados en una decisión administrativa, también ha advertido sobre las importantes diferencias que existen entre uno y otro procedimiento, derivadas de las distintas finalidades que persiguen. En este sentido ha indicado que “Mientras el primero busca la resolución de conflictos de orden jurídico, o la defensa de la supremacía constitucional o del principio de legalidad, el segundo tiene por objeto el cumplimiento de la función administrativa en beneficio del interés general. Esta dualidad de fines hace que el procedimiento administrativo sea, en general, más ágil, rápido y flexible que el judicial, habida cuenta de la necesaria intervención de la Administración en diversas esferas de la vida social que requieren de una eficaz y oportuna prestación de la función pública. No obstante, paralelamente a esta finalidad particular que persigue cada uno de los procedimientos, ambos deben estructurarse como un sistema de garantías de los derechos de los administrados, particularmente de las garantías que conforman el debido proceso”⁵. (Subrayas por fuera del texto original).

En este orden de ideas, la jurisprudencia reconoce como parte del debido proceso en el ámbito de las actuaciones administrativas, las siguientes garantías:

*“En el propósito de asegurar la defensa de los administrados, la jurisprudencia ha señalado que hacen parte de las garantías del debido proceso administrativo, entre otros, los derechos a: (i) ser oído durante toda la actuación, (ii) a la notificación oportuna y de conformidad con la ley, (iii) a que la actuación se surta sin dilaciones injustificadas, (iv) a que se permita la participación en la actuación desde su inicio hasta su culminación, (v) a que la actuación se adelante por autoridad competente y con el pleno respeto de las formas propias previstas en el ordenamiento jurídico, (vi) a gozar de la presunción de inocencia, (vii) al ejercicio del derecho de defensa y contradicción, (viii) a solicitar, aportar y controvertir pruebas, y (ix) a impugnar las decisiones y a promover la nulidad de aquellas obtenidas con violación del debido proceso”.*⁶ (Subrayas por fuera del texto original).

En el caso que nos ocupa, se encuentra que en la actuación se dio cumplimiento a las garantías procesales que permitieron materializar el ejercicio del debido proceso **en materia administrativa**, puntualmente, en lo relacionado con la presunción de inocencia y el derecho a aportar y solicitar pruebas, sobre los cuales llama la atención la recurrente, pues el Despacho, siempre partió de la premisa de la obligatoriedad de dar aplicación a los artículos 7 y 12 del Decreto 572 de 2015, al artículo 3 del CPACA y a los artículos 40, 42 y 47 *Ibidem*.

En efecto, el traslado de la apertura de la investigación y de los cargos de que trata el artículo 7 del Decreto 572 de 2015 en cuestión, se surtió con el Auto 1891 del 15 de junio de 2023, en el que, en el artículo segundo de la parte resolutive, se le indicó que podría

⁵ Sentencia C-610 de 01-08-2012 M.P. Luis Ernesto Vargas Silva.

⁶ Corte Constitucional, Sentencia C-980 de 01-12-10, M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

presentar descargos, solicitar la audiencia de medición, solicitar o aportar las pruebas que pretendiera hacer valer, rendir las explicaciones que considerara necesarias y objetar el informe técnico y, fue así, como la sociedad enajenadora mediante el radicado 1-2023-47985 presentó descargos frente a dicho auto y solicitó las pruebas testimoniales, pericial, contradicción del informe técnico, interrogatorio de perito y aclaración y complementación del informe de verificación de hechos, así como la audiencia de medición.

En tal virtud, contrario a lo afirmado por la recurrente, **la solicitud de práctica de pruebas fue analizada y tramitada**, puesto que se procuró la realización de la audiencia de medición, el 11 de diciembre de 2023 y como consta en el acta.

Acto seguido, el Despacho expidió el Auto 3676 del 14 de diciembre de 2023 a través del cual resolvió la solicitud de pruebas en el sentido de negar su práctica luego de desplegar el respectivo análisis sobre los criterios de conducencia, pertinencia y utilidad de las pruebas solicitadas para motivar su decisión, con lo cual dio cabal cumplimiento al artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Por tal razón se aclara a la recurrente que el derecho de la investigada de solicitar y aportar pruebas no trae como efecto que el Despacho quede desprovisto de su facultad de análisis sobre el cumplimiento de dichos criterios y que de esa manera, tenga que verse precisado a acceder a las mismas, cuando en ejercicio de su facultad de direccionamiento de la actuación y de la aplicación de la sana crítica, debe determinar si las pruebas solicitadas se ajustan o no a la necesidad procesal tendiente a desvirtuar o aclarar los hechos de la queja, tal y como ocurrió con su solicitud de práctica de testimonios y de un dictamen pericial.

Así las cosas, este Despacho resolvió sobre cada una de las pruebas solicitadas por la sociedad enajenadora, sin limitarse a negarlas de plano, pues, la negativa obedeció a la motivación que ameritó su análisis con fundamento en el ordenamiento jurídico vigente que rige la actuación.

En efecto, las pruebas **testimoniales** se negaron por no cumplir con el criterio de utilidad tras obrar en el expediente las documentales suficientes que daban cuenta de los hechos que se pretendían probar por la investigada. Ello, en aplicación del artículo 212 del Código General del Proceso según el cual la recepción de testimonios se puede limitar cuando se considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba, como ocurrió en el presente caso. Además, se precisó que los profesionales de la Secretaría del Hábitat que realizan las visitas técnicas son idóneos porque cuentan con el conocimiento e idoneidad para realizar esta actividad

Por su parte, la **pericial** se negó por cuanto, desde la perspectiva del mismo criterio de utilidad, esta prueba también se encontraba dirigida a probar hechos respecto de los cuales ya se contaba con el informe técnico.

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

Ahora bien, para este ítem, la recurrente fundamenta la pertinencia de las pruebas testimoniales y pericial en que se trataba de personas que habían participado en la construcción y tenían conocimiento de la causa de las humedades y fisuras, la fecha en que se generaron y si eran el resultado de una construcción deficiente, ante lo cual vale señalar que las actas de visita y el informe de verificación de hechos daba cuenta de estos aspectos y que estas pruebas no fueron aportadas a instancias de la investigada.

De igual forma, se expuso que conforme a lo previsto en el artículo 167 *Ibidem*, la carga de la prueba correspondía a la investigada, como bien lo afirma la recurrente en este aspecto; así se concluye del artículo 227 *Idem* que dispone que “(...) *La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. (...)*” (Negrillas por fuera del texto original), con lo cual se evidencia que no debe ser decretado para su posterior práctica, pues, su aporte a la actuación está a cargo del interesado y en tal sentido, si su intención era que este medio probatorio tuviera representatividad dentro de la investigación, debió haberlo allegado al expediente.

En relación con lo anterior, la recurrente manifiesta que como el Decreto 572 de 2015 no contiene previsiones en torno a la prueba pericial, se debió aplicar el artículo 212 del CPACA, que indica que las partes podrán solicitar la designación de perito **y, de forma supletiva, acudir al Código General del Proceso.**

Al respecto, se indica que el artículo 12 del Decreto 572 de 2015, en lo que refiere al decreto, práctica y valoración de las pruebas, establece que “(...) *Serán admisibles todos los medios de prueba señalados en el Código General del Proceso (...)*” (Negrillas por fuera del texto original).

En consecuencia, de una lectura sistemática de las normas que regulan el procedimiento administrativo especial que rige las investigaciones a cargo de este Despacho, es dable concluir que en lo que se refiera a las pruebas, por remisión expresa del Decreto 572 de 2015, deberán tenerse en cuenta las disposiciones establecidas en el Código General del Proceso.

Por lo anterior, el auto de pruebas se fundamentó en la normatividad aplicable al caso, sin que se hubiese vulnerado una garantía constitucional o legal.

Bajo este entendido, la negativa a la práctica de estas pruebas solicitadas por la investigada contó con la motivación exigida en los artículos 42 y 47 del CPACA; éste último en mención, si se tiene en cuenta que dispone que “(...) *Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas (...)*”.

Adicionalmente, dicha decisión no contravino la presunción de inocencia que reviste la posición de la investigada en la actuación, tampoco desconoció el debido proceso que le asiste y menos aún, vulneró el principio del *“In dubio pro administrado”* que se invoca en el recurso, siendo pertinente indicar que no es cierto que el no acceder a las pruebas

RESOLUCIÓN No. 1170 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2024

Pág. 14 de 17

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

solicitadas, le hubiera desprovisto de la oportunidad de contradecir el informe de verificación de hechos, pues, incluso lo está haciendo en esta etapa procesal.

Contrario a lo considerado por la recurrente, en el Auto 3607 del 28 de agosto de 2023, el Despacho fue claro al indicarle que “(…) 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 (…)”, esto con fundamento en lo preceptuado en el artículo 40 de la ley 1437 de 2011. (Negrillas y subrayas por fuera del texto original).

Es así como, la investigada, desde que tuvo conocimiento de la queja hasta antes de la expedición de la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024 contó con la oportunidad de aportar a la actuación las pruebas que a bien tuviera a fin de desvirtuar los hechos de la queja o el hallazgo conforme lo dispone el artículo 40 del CPACA; sin embargo, no lo hizo a pesar de que se le brindaron la integridad de garantías de intervención dentro de la investigación para el libre ejercicio de su derecho de defensa y contradicción que integran el debido proceso.

Con esto, **se descarta la configuración de la alegada contradicción** en el auto en cuestión, por, de un lado, negarse la práctica de pruebas y de otro, afirmarse que ostentaba la carga de la prueba.

Con la anterior precisión, se pasa a concretar, para claridad de la recurrente, que la carga de la prueba es una facultad de la investigada en atención a los principios de buena fe procesal y de contradicción, de aportar los elementos probatorios necesarios para soportar sus afirmaciones, comprobar los supuestos normativos que alega o controvertir las pruebas que son contrarias a sus intereses.

La carga de la prueba, por tener un carácter facultativo, implica que no puede constreñirse a la parte a cumplirla, pero sí trae como consecuencia que, si ésta elige abstenerse de hacer uso de ella, asumirá las consecuencias que de tal circunstancia se deriven.

Ahora bien, del inciso segundo del artículo 167 del Código General del Proceso, se desprende el principio de la **carga dinámica de la prueba**, el cual indica que corresponde a la parte que se encuentre en mejores condiciones de hacerlo, probar un determinado hecho que se alegue, así como allegar las pruebas que estén en su poder y que sirvan para controvertir las obrantes en el expediente, de donde nuevamente, el Despacho se permite afirmar que, en el presente caso, si la investigada contaba con información de valor para la toma de la decisión de fondo y además, tenía la certeza de que un dictamen pericial sería viable para soportar su criterio respecto de los hechos, **era esta sociedad, en calidad de enajenadora, quien ostentaba la carga dinámica de la prueba y no este Despacho, como lo afirma sin asidero jurídico en el recurso.**

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

Por consiguiente, la investigada es la llamada a aportar las pruebas necesarias para acreditar sus afirmaciones, de tal forma que otorguen los elementos de juicio y la convicción a la autoridad administrativa, para que las considere como el motivo para acceder a las pretensiones objeto de la actuación, en la medida de su comprobación. Como tal situación no ocurrió, los elementos probatorios obrantes en el expediente fueron suficientes para motivar el acto recurrido en tanto **no dieron lugar a dudas** sobre la configuración del hallazgo a cargo de la sociedad enajenadora y, por ende, respecto de la procedencia de imponer sanción e impartir la orden de hacer.

Siendo así, el material probatorio obrante en el expediente permite determinar **con suficiencia, certeza y convicción para el Despacho** que el inmueble objeto de esta investigación presenta: i) filtración en la habitación principal por fachada de que trata el acta de visita técnica y el informe de verificación de hechos; ii) que corresponde a la calificación de grave; iii) que la misma persiste y iv) que la sociedad enajenadora no logró desvirtuar la existencia del hecho ni se demostró que haya adoptado medidas eficientes para su adecuación o mitigación; de igual forma, la recurrente no planteó eximente de responsabilidad alguno. Por lo tanto, **no hay lugar a predicar que procede exoneración por el “In dubio pro administrado” en este caso.**

Con lo expuesto, es evidente que en lo relacionado con el trámite probatorio no se configuró vulneración alguna al debido proceso y en tal medida, no es procedente revocar el contenido de la Resolución N° 109 del 14 de febrero de 2024, como lo pretende el recurrente

De acuerdo con lo anterior, los argumentos objeto de análisis carecen de vocación de prosperidad frente a la decisión contenida en el acto administrativo recurrido.

5.3. En cuanto a la calificación de la afectación

Señala el recurrente en el escrito del recurso, que una filtración puede tener su origen en la falta de mantenimiento de la fachada, un arreglo o un daño en un bien vecino y que en el manual del usuario se les advirtió a los compradores que debían mantener ventilado el inmueble, por lo que, si se produce una humedad por falta de ventilación, estaríamos ante una exoneración de responsabilidad de la garantía por el uso indebido del bien por parte del consumidor.

Así mismo, argumenta que en el informe de verificación de hechos no se precisa la razón por la cual la humedad afecta las condiciones de habitabilidad uso o funcionamiento del bien, lo que considera fundamental para calificar el hallazgo como grave, indicando además que supuestamente el mismo informe no establece que las humedades sean consecuencia de un defecto constructivo, sino que la humedad es producto de un choque térmico.

No comparte el Despacho la apreciación realizada por el enajenador, pues el Decreto 572 de 2015 es claro y no da lugar a interpretaciones cuando señala en su artículo 2 que las **afectaciones graves** se entienden como *“(…) las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de*

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

*habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos: (...) En bienes privados o de dominio particular: acabados, **humedades**, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad, uso o funcionamiento de los inmuebles, y no implique el daño estructural de las viviendas.”* (Negrillas por fuera del texto original).

Por lo anterior, y teniendo claro el Despacho que las humedades son una deficiencia grave que sí afectan la habitabilidad de un inmueble, no será de recibo el argumento de la recurrente más aun cuando es claro que la humedad es causa y efecto de la generación de procesos orgánicos que atentan contra el bienestar o confort de los beneficiarios, deteriorando los materiales componentes de la vivienda y comprometiendo la salud de sus habitantes, pues esta genera hongos, moho o diferentes alteraciones que pueden llegar a problemas importantes de salud.

“Respecto de la condición de habitabilidad, una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.

Por ende, es claro que a la luz de los instrumentos internacionales, de los cuales Colombia hace parte, y de la jurisprudencia constitucional, el derecho fundamental a la vivienda digna cuenta con una interpretación amplia, que incluye el concepto de vivienda adecuada; lo que significa que no se concreta con la entrega de un inmueble, sino que este debe ser adecuado para la habitación de quien tiene el derecho, permitiendo su goce real y efectivo para que en él se pueda vivir de manera digna”.⁷

Adicionalmente, no es cierto que el informe de verificación de hechos haya concluido que la causa de la humedad no es una deficiencia constructiva sino la mala utilización del producto. De hecho, en el referido informe se observa que se indica “(...) este hecho se califica como una deficiencia constructiva de **AFECTACIÓN GRAVE**, que compromete las condiciones de habitabilidad de esta área privada (...)”, criterio este que se mantiene.

En el presente caso, esta afectación grave se generó a causa de deficiencias constructivas y no, como lo pretende hacer valer la sociedad enajenadora, por un manejo inadecuado a cargo del propietario. Así, se constató en el informe de verificación de hechos obrante en el expediente.

Bajo este entendido debe señalarse que no es admisible trasladar un problema de diseño a los propietarios a través de las instrucciones otorgadas en manuales u otros medios.

⁷ Corte Constitucional Sentencia T-420 de 2018.

RESOLUCIÓN No. 1170 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2024

Pág. 17 de 18

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

habitantes, pues esta genera hongos, moho o diferentes alteraciones que pueden llegar a problemas importantes de salud.

“Respecto de la condición de habitabilidad, una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.

*Por ende, es claro que a la luz de los instrumentos internacionales, de los cuales Colombia hace parte, y de la jurisprudencia constitucional, el derecho fundamental a la vivienda digna cuenta con una interpretación amplia, que incluye el concepto de vivienda adecuada; lo que significa que no se concreta con la entrega de un inmueble, sino que este debe ser adecuado para la habitación de quien tiene el derecho, permitiendo su goce real y efectivo para que en él se pueda vivir de manera digna”.*⁷

Adicionalmente, no es cierto que el informe de verificación de hechos haya concluido que la causa de la humedad no es una deficiencia constructiva sino la mala utilización del producto. De hecho, en el referido informe se observa que se indica “(...) este hecho se califica como una deficiencia constructiva de AFECTACIÓN GRAVE, que compromete las condiciones de habitabilidad de esta área privada (...)”, criterio este que se mantiene.

En el presente caso, esta afectación grave se generó a causa de deficiencias constructivas y no, como lo pretende hacer valer la sociedad enajenadora, por un manejo inadecuado a cargo del propietario. Así, se constató en el informe de verificación de hechos obrante en el expediente.

Bajo este entendido debe señalarse que no es admisible trasladar un problema de diseño a los propietarios a través de las instrucciones otorgadas en manuales u otros medios.

De acuerdo con lo anterior, el argumento objeto de análisis carece de vocación de prosperidad frente a la decisión contenida en el acto administrativo recurrido.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER y en consecuencia confirmar, en todas sus partes la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con NIT

⁷ Corte Constitucional Sentencia T-420 de 2018.

RESOLUCIÓN No. 1170 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2024

Pág. 18 de 18

“Por la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto por CG CONSTRUCTORA S.A.S. contra la Resolución 109 del 14 de febrero de 2024, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1 y, se concede un recurso de apelación”

800.051.984-2, dentro de la actuación adelantada con ocasión de la queja 1-2021-50894-1, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat; en consecuencia, envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

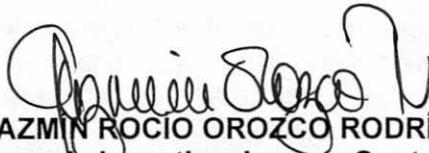
ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de esta resolución al representante legal o quien haga sus veces de la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con NIT 800.051.984-2 y/o a su apoderado.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el contenido de esta resolución al propietario/a del apartamento 503 torre 12 del proyecto de vivienda **EL PORVENIR MZ 65** ubicado en esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintitrés (23) días del mes de octubre de dos mil veinticuatro (2024)



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Víctor Fabian Buitrago Toro- Contratista SICV. 
Revisó: Juan José Corredor – Profesional Especializado SICV. 