

Bogotá D.C.

Señor (a):
Propietario (a) (o quien haga sus veces) Apto 503
URBANIZACIÓN RINCÓN DE BOLONIA
Carrera 10 Este # 76 – 25 Sur Bloque G Interior 2 Apto 503
Bogotá D.C.

Referencia: Comunicación Auto No. 485 del 03 de abril de 2025.
Expediente No: 1-2022-47548-1

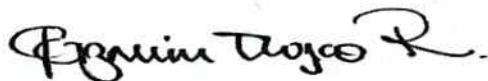
Respetado (a) Señor (a):

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del Auto No. 485 del 03 de abril de 2025, "Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa".

Recuerde que en lo sucesivo también podrá comunicarse y/o notificarse personalmente según corresponda, vía correo electrónico de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, para lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1° del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso 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,



JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Hollman Andrés Silva Guzmán - Contratista SICV **HS**
Revisó: Diego Felipe López Rodríguez - Contratista SICV **DFL**
Anexos: 05 Folios.

AUTO No. 485 DEL 3 DE ABRIL DE 2025

Pág. 1 de 10

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

**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, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat en atención a lo ordenado a través de la Resolución 704 del 5 de septiembre de 2024, artículo segundo en la cual ordenó aperturar investigación administrativa, en contra de la sociedad **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con NIT. **800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces).

Mediante auto 248 del 7 de mayo de 2024 se ordenó la práctica de una visita de oficio al inmueble a fin de determinar el estado actual de los hechos objeto de queja, el cual fue comunicado a los involucrados.

Dicha visita se llevó a cabo el día 23 de mayo de 2024 a las 9:30 am y a la misma asistió la ciudadana **YENNY CÓRDOBA PÉREZ**, en calidad de propietaria del apartamento 503, interior 2 del referido proyecto de vivienda, y por parte de la enajenadora, no se presentó persona alguna, pese a habersele comunicado en debida forma al correo electrónico identificado con el Id mensaje: 100055" como consta en la respectiva acta de visita.

Producto de la misma se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-173 del 31 de mayo de 2024**, el cual concluyó lo siguiente:

"(...) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 28 de marzo de 2017.

HALLAZGOS

1. HUMEDAD EN HABITACIÓN Y SALA

En visita técnica anterior, realizada al inmueble el 23 de mayo de 2023, el profesional a cargo, mediante Informe de Verificación de Hechos No. 23-624 del 07 de noviembre de 2023, menciona haber evidenciado humedades activas en la sala y en la habitación del inmueble a través de las fachadas -por falta de impermeabilización-, así como condensación. Sin embargo, califica este hecho como «LABORES DE MANTENIMIENTO» basándose en una intervención realizada por parte de la sociedad enajenadora en el año 2020 y la no evidencia de que se hubiera realizado mantenimiento por parte de la administración de la copropiedad desde entonces.



"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

En respuesta a lo anterior, la señora Jenny Córdoba Pérez interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el Auto 3637 del 11 de diciembre de 2023, "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo", solicitando que se tenga en cuenta la trazabilidad sobre la ocurrencia del hecho.

Durante la última visita de prueba, realizada el 23 de mayo de 2024, la propietaria comenta que el problema de las filtraciones nunca ha sido solucionado. Indica que el muro de la sala (que da hacia el vacío que enmarca el punto fijo) se moja, y el agua que se filtra escurre por dentro siempre que llueve; igualmente se humedece en las madrugadas.

En concordancia con lo anterior, lo observado en la visita es que dicho muro presenta una mancha de arriba hacia abajo consistente con humedad -que abarca varios mampuestos-, la cual se presenta típicamente en superficies sin impermeabilizar o con impermeabilización deficiente haciendo que los materiales estén sobreexpuestos al agua y la acumulen, máxime cuando son altamente porosos. Según lo observado, el agua estaría penetrando hacia el interior del inmueble por la parte superior del muro, en el remate con la viga cinta y también en la esquina de unión entre muros.

Manchas de iguales características se pudieron observar en algunas áreas de los muros de las habitaciones, incluso en los antepechos de ventanas, así como también afectaciones por condensación ().*

Con fundamento en que las filtraciones se han mantenido persistentes en el tiempo 1 Propietaria sostiene en sus comunicados y en la visita que la intervención realizada a la fachadas por parte de la sociedad enajenadora no tuvo ningún impacto.

Como prueba de ello, la propietaria presenta como evidencia ante la Entidad un correo electrónico que recibió de Posconstrucción Bogotá - Coninsa Ramón H. S.A. el 06 de abril de 2021, a través del cual le comunican la programación de una visita técnica a realizarse el 19 de abril de 2021, con el objeto de verificar las humedades reportadas.

Con base en lo anterior, se puede concluir lo siguiente:

- 1. Lo manifestado por Coninsa Ramón H. S.A. en el correo antes mencionado, habiendo transcurrido menos de un (1) mes desde que fueron intervenidas las fachadas por parte de la sociedad enajenadora, indica que las filtraciones se seguan presentando pese a los trabajos realizados, es decir, el hecho no fue subsanado en forma definitiva.*
- 2. Sumado a lo anterior, las manchas de humedad evidenciadas durante la última visita Técnica permiten inferir que la patología continúa.*

() Por otro lado, también se evidenciaron manchas dispersas en la superficie de los mampuestos en las alcobas 1, 2 y 3 del apartamento, localizadas en los muros de fachada y antepecho de ventanas y en los muros perpendiculares a estos; en el detector de humo y enseres, las cuales se pueden describir como pequeñas áreas o puntos (grises, negros u ocre) que indican proliferación de las esporas del moho producto de la condensación.*

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

El fenómeno de condensación es causado cuando se genera una diferencia excesiva de temperatura al interior de la vivienda respecto de la exterior, provocando que la humedad contenida en el aire se transforme en gotas de agua al alcanzar el punto de rocío una vez entra en contacto con una superficie más fría. Debido a esto, las humedades por condensación son comunes en zonas muy frías y poco soleadas y/o ventiladas; o con un porcentaje de humedad ambiente alto.

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede relacionar el origen de la condensación con diversas variables, entre estas, se tienen algunas del tipo arquitectónico y constructivo como la localización e implantación de las edificaciones, así como las características de los materiales que componen la construcción y sus propiedades de aislamiento en función de las condiciones ambientales y climatológicas.

En tal sentido, el proyecto Urbanización Rincón de Bolonia se compone de barras paralelas implantadas en una cadena montañosa o ramificación de los cerros surorientales de la ciudad, los cuales envuelven el proyecto, en donde se precisa la protección contra las corrientes excesivas de vientos helados, a fin de evitar la aparición de puentes térmicos.

En cuanto a las condiciones de uso, en la habitación en la que duermen dos (2) personas es en la que más se presentan las afectaciones. Sin embargo, en términos generales, no se puede afirmar que exista hacinamiento, cortinas pesadas, falta de apertura de ventanas u otros factores que indiquen mal uso por parte de los habitantes. La condensación estaría siendo generada entonces por una de las causas ya mencionadas (arquitectónicas y/o constructivas) o por la combinación de estas.

En ese orden de ideas, no se puede sujetar la no ocurrencia del fenómeno a que los habitantes tengan que mantener las ventanas abiertas para favorecer unas mínimas condiciones al interior de la vivienda en situaciones de uso normales. Aun cuando tal circunstancia (la falta de apertura de las ventanas) pueda tener alguna incidencia en el desarrollo del fenómeno, no es la causa principal para que la condensación ocurra.

De cualquier manera, la única forma de establecer el origen de la condensación es mediante un estudio especializado.

*Así las cosas, se revalúa la calificación otorgada a este hecho en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-624 del 07 de noviembre de 2023 y, por tanto, por las filtraciones y humedades en la sala y habitaciones, **SE ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble y cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE.***

El Código de Construcción de Bogotá, Acuerdo 20 de 1995, señala lo siguiente:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. **ARTÍCULO B.5.1.2.** Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.



"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Igualmente, se debe atender lo indicado en el Código de Policía de Bogotá D.C., Acuerdo 079 de 2003:

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°

EN LAS CONSTRUCCIONES

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES CAPITULO 3°

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

ARTÍCULO 114.- *Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*

2. DETERIORO EN EQUIPOS Y CALENTADOR

Sobre este punto la quejosa indica que el calentador se dañó como consecuencia de las filtraciones y humedades que siempre han ocurrido en el apartamento.

Lo observado durante la visita es que el calentador -de marca Challenger- tiene el panel frontal en vidrio templado el cual se encuentra roto; los bordes superior e inferior de dicho panel se encuentran 'mordisqueados', pero la causa no es clara pues ni la carcasa ni el buitrón muestran signos de daño por crecimiento de hongos o proceso de oxidación o corrosión que indiquen exposición al agua.

Adicional, al ser el calentador un elemento de uso constante hace que no sea posible determinar -con total certeza- si el mencionado daño es consecuencia de las filtraciones y humedades o si obedece al uso.

*Por tanto, por el deterioro que presenta el calentador, **NO SE PUEDE ESTABLECER DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA.** (...)"*

Acorde lo anterior, se tiene que respecto al hecho **"2. DETERIORO EN EQUIPOS Y CALENTADOR"**, se estableció que este no constituye deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones técnicas, por lo tanto, no será objeto de estudio por parte de este Despacho.

Empero, situación diferente ocurre frente al hallazgo: **"1. HUMEDAD EN HABITACION Y SALA"**, establecido como **deficiencia constructiva GRAVE**, de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993¹, que prevé: *"12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda"*, así mismo, atiende a las atribuciones conferidas por la ley y el reglamento.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2º del Decreto 78 de 1987², según la cual es función del Distrito de Bogotá *"Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales"*.

Siendo así, corresponde al Distrito Capital y, en especial a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público³, así como, controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento frente a las normas que rigen dicha actividad a través de la imposición de órdenes, requerimientos y multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan, según lo establecen la Ley 66 de 1968⁴ y el Decreto 2610 de 1979⁵.

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019⁶ señala que se *"(...) Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley*

¹ "Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Sagtafé de Bogotá".

² "Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)".

³ Acuerdo 079 de 2003.

⁴ "Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".

⁵ "Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".

⁶ "Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones".



"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

1437 de 2011."

En atención a lo expuesto, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

2. Análisis del caso concreto

2.1. Existencia de mérito para adelantar la investigación

De conformidad con lo previsto en el **artículo 2 de la Resolución 704 del 5 de septiembre de 2024** la cual ordenó la apertura de investigación administrativa por encontrar una presunta infracción a las normas de enajenación de vivienda, decisión confirmada mediante la **Resolución 133 del 14 de marzo de 2025 artículo segundo**, en este sentido 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". Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan "(...) la totalidad de los hechos constatados" y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 6° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico, "(...) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (...)".

En ese orden de ideas, esta Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **24-173 del 31 de mayo de 2024**, elaborado a partir de la visita técnica del **23 de mayo de 2024**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en las referidas Resoluciones.

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

a. Oportunidad

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad⁷ que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, respecto del hallazgo: **"1. HUMEDAD EN HABITACION Y SALA"**, establecido como **deficiencia constructiva GRAVE**. Para el efecto, se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, que dispone lo siguiente:

"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 hubieran 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 tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento. (subraya fuera de texto)

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el informe de verificación de hechos, la entrega del inmueble y/o áreas comunes objeto de la queja se surtió el 28 de marzo de 2017, se realizó intervención en el año 2020 y en el año 2021 por la enajenadora; es así que teniendo en cuenta que la queja se presentó el **21 de noviembre de 2022**, es evidente que las afectaciones calificadas como **GRAVES**, se presentaron dentro del término establecido, para el caso

⁷ Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: "En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas".



"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

del hallazgo: **"1. HUMEDAD EN HABITACIÓN Y SALA". En este orden de ideas, el Despacho conserva la oportunidad para imponer sanciones y órdenes respecto del referido hallazgo, por cuanto se han mantenido persistentes en el tiempo,** en aplicación de lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015.

b. Sanciones o medidas que serían procedentes.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2025, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 13 *Ibidem*; así mismo, el artículo 14 *Idem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra parte, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA⁸, por mandato expreso de artículo 15 del Decreto 572 de 2015 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho⁹, en tanto

⁸ *Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

⁹ Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004, expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA).

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 16 del Decreto Distrital 572 de 2015.

c. Conclusión

Se verifica que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la apertura de la investigación administrativa **1-2022-47548-1** contra la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con **NIT. 800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces)), por el hallazgo: **"1. HUMEDAD EN HABITACION Y SALA"**, establecido como **deficiencia constructiva GRAVE** descrito en el informe de verificación de hechos **24-173 del 31 de mayo de 2024**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos **24-173 del 31 de mayo de 2024** a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con **NIT. 800.051.984-2**, por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente Descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico dentro del término de Ley, de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **CG CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con **NIT. 800.051.984-2**, representada legalmente por el señor **CESAR GOMEZ ESTRADA** (o quien haga sus veces) y/o a su apoderado.



AUTO No. 485 DEL 3 DE ABRIL DE 2025

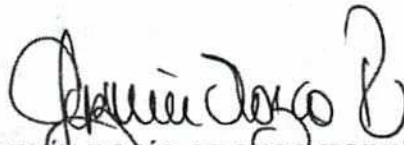
Pág. 10 de 10

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el presente auto al(la) propietario(a) del Apartamento 503 en calidad de quejoso y/o a su apoderado del proyecto de vivienda URBANIZACION RINCON DE BOLONIA.

ARTÍCULO QUINTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015.

Dado en Bogotá D.C., a los tres (3) días del mes de abril de dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Ana Cárdenas – Abogada Contratista SICV
Revisó: Luz Inés Sandoval – Abogada Contratista SICV





Licencia Mistic
1987 A-1
800 862 817.7
Cg 250 85A-55
Bosnia D.C.



Orden de servicio	
17764252	
DESTINATARIO	
URBANEACION RINCON DE BOLENA	
KR 10 ESTE 76 25 SUR BLOQUEO IN 2 AP 503	
REMITENTE	
Secretaria de Habitat	
calle 52 N° 13-84	
Acuse de recibo	
MN469937194CO	
Admitido	29/04/2025 [Signature]
Peso	20.00

John Largo
C.C. 79.703.022
30c 4-28

John Largo
C.C. 79.703.022
2-5-25