



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

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

2-2020-49743

FECHA: 2020-12-29 16:17 PRO 724760 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: EDWIN MAURICIO LAVAO
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.

Señor (a):

EDWIN MAURICIO LAVAO

Propietario

CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA I - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Dirección: Carrera 88I No 54 C – 71 - Apartamento 106 Torre 3

Bogotá D.C.

Tipo de acto administrativo: **Resolución 1205 del 15 de diciembre de 2020**

Expediente No. 1-2017-35330-15

Dando cumplimiento a la Resolución No 1205 del 15 de diciembre de 2020 “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No 109 del 16 de enero de 2020*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en nueve (09) folios

Proyectó: Diana Paola Montealegre Villanueva – Contratista SICV.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020”

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 del 2015 y 121 de 2008, Acuerdo Distrital 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, dentro de la actuación administrativa con Radicado No. 1-2017-35330-15, mediante Resolución Nro. 109 del 16 de enero de 2020, impuso sanción a la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con Nit. 860.090.032-0, representada legalmente por el señor RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA (o quien haga sus veces), consistente en multa por valor de DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a UN MILLON QUINIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$1.507.791.00) M/CTE.

Que así mismo, en el mencionado acto, se ordenó a la sociedad enajenadora *“Requerir a la enajenadora **FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, con NIT. 860.090.032-0, representada legalmente por el señor RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA (o quien haga sus veces) para que dentro del término de tres meses (3) calendarios siguientes a la ejecutoria, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho: “1. Humedades en paredes del apartamento” que afecta las áreas privadas del apartamento 106 de la torre 3 del proyecto de vivienda TANGARA I de esta ciudad, hecho especificado en el Informe de Verificación No. 18-770 de 11 de diciembre de 2018 (folios 20-22), Ello en el evento que no se haya corregido antes de la expedición de la presente Resolución”.*

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección mediante radicados Nro. 2-2020-02199 y 2-2020-03378 de fecha 17 y 30 de ~~16~~

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 2 de 18

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020”*

enero de 2020, respectivamente, se citó a la sociedad enajenadora y al quejoso para que se notificara personalmente de la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020. (Folios 122 - 133).

Que el Representante Legal de la sociedad enajenadora mediante autorizado HENRY CRUZ MORENO, se notificó personalmente el día 28 de enero de 2020, de conformidad con el acta de notificación personal obrante en el expediente (folio 123).

Que mediante escrito con radicado Nro. 1-2020-02676 del 06 de febrero de 2020 (folios 137 a 157), el doctor RICARDO MORA RAMIREZ, en calidad de representante judicial suplente de la sociedad enajenadora, conforme a certificado de existencia y representación legal de la sociedad obrante en (folios 153 a 157), instauró recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020, solicitando: *“1. revocar la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020 “por el cual se impone una sanción”. 2. Una vez revocado el acto señalado, proceder a archivar el expediente. 3. En caso de no proceder al archivo del expediente, solicito la intervención de su entidad con el fin de convocar al quejoso con el fin de establecer fecha para realización de las intervenciones planteadas en el estudio técnico (instalación de perfiles-limpieza de fachadas). 4. Pronunciarse sobre el tiempo de entrega del inmueble y la formulación de la queja. 5. Pronunciarse sobre la falta de mantenimiento de fachadas y cubiertas a cargo de la copropiedad. 6. Pronunciarse sobre el desinterés del propietario para la superación del hecho”*. (Folio 137 a 157).

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 3 de 18

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020"*

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *"Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat"*,
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *"Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"*
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *"Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020"*
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *"por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones"*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar las suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *"Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones"*, en los siguientes términos:

"Artículo 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

"Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subraya fuera de texto).

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *"Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad"*, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 4 de 18

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020"

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se

suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que acorde con lo anterior, corresponde a este Despacho resolver el recurso de reposición presentado contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020 proferida por esta Subdirección, previo el siguiente análisis del caso:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia

Con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que:

"ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

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

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.

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 5 de 18

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020"

El recurso de queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, mediante escrito al que deberá acompañarse copia de la providencia que haya negado el recurso.

De este recurso se podrá hacer uso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la decisión.

Recibido el escrito, el superior ordenará inmediatamente la remisión del expediente, y decidirá lo que sea del caso."

En ese orden, como la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020, es un Acto Administrativo definitivo, el recurso de reposición y en subsidio apelación presentado por la parte interesada es procedente.

2. Oportunidad

Revisado el expediente se verificó que el recurso de reposición y en subsidio apelación se presentó dentro del término establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011¹, toda vez que, el Acto Administrativo sancionatorio, fue comunicado mediante oficio 2-2020-02199 de fecha 17 de enero de 2020 (folio 122) y notificado según acta de notificación personal de fecha 28 de enero de 2020, obrante a (folio 123) al señor HENRY CRUZ MORENO en calidad de autorizado de la sociedad enajenadora.

Mediante radicado No. 1-202-02676 de fecha 06 de febrero de 2020 el señor RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA (o quien haga sus veces), en condición de Representante Legal – Suplente de la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con Nit. 860.090.032-0, presentó recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020.

Con fundamento en lo anterior, el recurso de reposición y en subsidio apelación instaurado en contra de la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020 se radicó dentro de los diez (10) días que dispone la ley para ello. *CS*

¹Artículo 76. **OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN.** 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. Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción. Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020"*

3. Competencia

Respecto a la competencia para decidir el recurso de reposición, el citado artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que esta recae sobre quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

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 entre las funciones de 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.

Acorde con lo expuesto, este Despacho es competente para resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto en contra de la Resolución No. 109 del 16 de enero del 2020.

4. Análisis del caso concreto

Teniendo en cuenta los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Subdirección precisa que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito, con el propósito de resguardar el orden social y garantizar el cumplimiento de la ley.

Con fundamento en lo anterior, el cumplimiento de las funciones a cargo de esta Subdirección está encaminado a verificar si los hechos puestos en conocimiento de la Administración constituyen vulneración a la normatividad que regula la actividad, acto desarrollado a través de

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 7 de 18

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020"* la investigación administrativa que se ha de adelantar en atención al procedimiento previsto en el Decreto Distrital 572 del 2015, en armonía con lo estipulado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas relacionadas.

En cuanto al estudio del caso en concreto, la parte recurrente pretende que se revoque la sanción impuesta mediante la Resolución No. 109 del 16 de enero del 2020, solicitud que se fundamenta en la expresión concreta de los motivos de inconformidad contenidos en el escrito de recurso, los cuales serán analizados en los siguientes términos:

4.1 ANTECEDENTES

El recurrente manifiesta inicialmente en el recurso instaurado en contra del Acto Administrativo sancionatorio que:


4.2. EL ACTO SANCIONATORIO

El recurrente manifiesta:

"La Resolución 109 del 16 de enero de 2020 por la cual se impone una sanción, entre otras cosas señala:

"PRIMERO: Imponer a la FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR con Nit 860.090.032-0, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA, multa por valor de DIEZ MIL PESOS (\$10.000) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a UN MILLON QUINIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$1.507.791.00) M/CTE (...)"

4.3. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD Y ARGUMENTOS:

IMPOSIBILIDAD DE EJECUCION DEL HECHO A SUBSANAR / PRINCIPIO GENERAL – DE NADIE ESTA OBLIGADO A LO IMPOSIBLE – DERECHO FUNDAMENTAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA / DERECHO DE DEFENSA Y CONTRADICCION / HECHO IMPUTABLE A UN TERCERO (COPROPIEDAD – NO MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS Y FACHADAS – OMISION-) 

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 8 de 18

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020”

Por principio “Nadie está obligado a ejecutar cosa imposible”, este principio es aplicable a cualquier tipo de obligación (dar-hacer o no hacer). Pues aun teniendo la firme voluntad de hacerlo, NADIE podría realizar algo imposible de realizar.

*-Omisión de la administración en mantenimiento preventivo de **cubiertas y fachadas**
– Las cubiertas pertenecen a las áreas comunes. Estas áreas necesitan una revisión y mantenimiento anual, en especial si se han hecho instalaciones de antenas. Antes y durante la época de lluvia es preciso revisar las bajantes y desagües de las cubiertas para cerciorarse que no estén obstruidos por hojas u otro de suciedad. Labor que corresponde a la copropiedad del Conjunto.*

PARA EL CASO EN CONCRETO:

La entrega de las zonas privadas de apartamento en mención se realizó el día 12 de diciembre de 2013 (tal como consta en documento de trámite de historial por cliente adjunto) y que por esta queja se apertura investigación el día 22 de marzo de 2019, transcurridos así 5 años.

En relación al hallazgo de la humedad en las paredes del apartamento:

ES IMPORTANTE ESTABLECER QUE LA QUEJA SE PRESENTA 5 AÑOS DESPUES DE ENTREGADO EL INMUEBLE.

RESALTAMOS QUE: *Nuestra entidad ha intentado superar infructuosamente los hechos, no por falta de voluntad, si no por razones ajenas, relacionadas a la voluntad del quejoso. Así las cosas, resulta imposible el ingreso a la vivienda (sin autorización) hecho que es indispensable para la realización de la adecuación técnica y posterior limpieza de muros.*


Por lo anterior, conviene resaltar por parte de este Despacho, con el fin de aclarar argumentos sustentados por el recurrente, y que en vocación a tomar decisiones de fondo pueden tergiversar la verdad resultando no congruente con el material probatorio recaudado y obrante al presente plenario, y es la relacionado con la entrega de los apartamentos, pues, sobre ello, advierte el recurrente que fueron entregados el día 12 de diciembre de 2013, al respecto, diciente el despacho sobre tal afirmación, ya que se constata a folio 13 “**ACTA DE VISITA TECNICA**”, que el apartamento fue entregado en el año 2014, y no como pretende la sociedad

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 9 de 18

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020”* sancionada el *“12 de diciembre del 2013”* consecuentemente con lo anterior, también es avalado por el Informe de Verificación de Hechos No. 18-770 del 11 de diciembre de 2020 a folio 20, pues, resulta inequívoco, la información allí consignada tanto para el quejoso y el señor **NESTOR ALBERTO SOTO GARCIA** en calidad de apoderado – residente de obra de la sociedad enajenadora *FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR*, ya que con la suscripción de firmas aceptan que el contenido no carece de una información fuera de la real, sino por el contrario, avalan el contenido cuando en presencia de ellos y bajo su conocimiento se desarrolló, a la postre es plena prueba el contenido del acta de visita como del informe, pues, se allego en debida forma al proceso y se expuso para que los interesados tengan conocimiento y pueda así ser controvertido, situación que no ocurrió porque lo reposado es garante de verdad; no puede, entonces, el despacho tener en cuenta los dichos cuando no hay acervo probatorio que pruebe lo contrario, solo la simple manifestación de la entrega en el año 2013, no es suficiente para tenerla como cierta y veraz ya que hasta este momento no se ha tenido documento que indique lo contrario.

Además de lo anterior, arguye el recurrente en la sustentación del recurso objeto de análisis que: *“(…) que por esta queja se apertura investigación el día 22 de marzo del 2019, transcurridos así 5 años”*, sobre lo anterior, conviene dilucidar por parte de esta Subdirección y a manera de recordación la norma sustancial y procedimental, que regula sobre temas de Vigilancia, Inspección y Control de Vivienda preceptuado en el artículo 14 el Decreto Distrital 572 de 2015, para ello, es necesario tener en cuenta que este despacho conoció de la queja *el 15 de mayo de 2017* como se vista a folio 1, encontrándose en termino y consiguientemente con ello, la facultad y la oportunidad para actuar y adelantar las actuaciones correspondientes de acuerdo al ya reiterado decreto que sobre el particular, contempla;

“Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. 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. 

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 10 de 18

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020”

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si 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 hecho 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”.

Por las consideraciones expuestas anteriormente procede el despacho, de acuerdo al análisis esbozados sobre la oportunidad y las razones de fondo para abrir investigación administrativa, dispone en igual sentido aclarar de conformidad a las piezas obrantes en el presente plenario, que pese a que no se alega en la sustentación mora, ya que acto seguido expresa: *Igualmente manifestamos que, pese al tiempo transcurrido para la formulación de la queja, nuestra entidad procedió realizar todas las acciones tendientes a la superación del hecho. Razón por la cual se han programado varias fechas visitas encaminadas a la superación del hecho.*”, si advierte sobre el tiempo desde el momento de presentación de la queja y el tiempo transcurrido, dejando en el ambiente revelaciones que pueden redundar en subjetividades y a equívocos, para ello, se le expone al recurrente, el procedimiento tanto jurídico como administrativo desde el momento que cobra vida la queja en esta secretaría que para este caso fue el día 15 de mayo de 2017, aclarando que desde este momento inicia con las valoraciones y elementos de juicio y todo el procedimiento administrativo interno que se debe surtir, y no a partir del momento de entrega de los apartamentos, pues, esto solo opera para efectos de término de oportunidad, resultando absurdo, la interpretación que objetivamente es cuestionada por el Despacho, ya que si, carece la entidad del conocimiento de posibles hechos formalizados con la presentación de la queja, no podrá exigirse de ella un pronunciamiento de algo que desconoce.


Ahora bien, en observación a lo plasmado por la regulación que ampara dichos procedimientos, relacionado con los términos de oportunidad para el desarrollo de las mismas, se adelanta “INFORME DE VERIFICACION DE HECHOS No. 18-770 del 11 de diciembre de 2018” visto a folio 20, donde permite con apremio y certeza en el campo y terreno de la afectación, que para este caso, corresponde al proyecto de vivienda CONJUNTO

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 11 de 18

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020"* RESIDENCIAL TANGARA ETAPA I, la veracidad de los hechos de queja proporcionados por el quejoso y/o perjudicado, avalado por funcionario competente que por la experticia y el conocimiento técnico en temas de construcción conceptuó: *"(...) de acuerdo a lo anterior se configura una deficiencia constructiva grave que afecta la habitabilidad del inmueble, con el agravante que el fenómeno presentado afecta la salubridad de los residentes por el riesgo que representa la existencia de moho y esporas en el ambiente, al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995...(...)"*, calificación que tiene que entrar a dirimir por la legitimidad que ostenta la entidad Secretaria Distrital del Hábitat.

así las cosas, se prosigue a emitir los oficios Nos. 2-1018-55861 y 2-2018-66856 de fecha 13 de noviembre de 2018, se programa visita de carácter técnico a la sociedad enajenadora y al quejoso, resultando como consecuencia el Informe de Verificación de Hechos No. 18-770 del 11 de diciembre de 2018, del que se colige, según, concepto que existe deficiencia constructiva grave y que al tenor del artículo 6 del Decreto Distrital ya mencionado,

Luego entonces, teniendo en cuenta, el conducto regular de acuerdo a la organización interna - administrativa que posee cada entidad, con el objeto de obtener probanzas sobre la trazabilidad de lo que se radica en la secretaria del hábitat, esta debe en inicio pasar por radicación de documentos, seguidamente al área de competencia y una vez estudiada las razones que fundamenta la queja, se establecerá comunicación con el área técnica (profesionales especializados en el tema de construcciones), procedimiento indispensable, pues es el área técnico en verificación de visita al lugar de los hechos que nos ofrece elementos de juicio para formalizar la investigación administrativa, advierte el despacho que el cumulo de acciones y actividades relacionada con las visitas que desarrollan en la ciudad y los itinerarios no corresponde a un número insignificante, sino, complejo que adopta dicha área para el traslado a cada proyecto de vivienda, zona, campo o área a inspeccionar, pues, ha de entenderse que no es la única queja radicada y bajo esta observación antes de radicada la queja en comento, ya se tenía programación de visitas calendadas y consignadas en autos de aquellas radicadas con anterioridad a la aludida en la presente sustentación, esto, para comprender que la estipulación de visitas técnicas no se perfeccionan al azar, o por capricho, sino, de acuerdo al currículo del área que por su capacidad técnico y su experticia tiene la obligación de elevar concepto.

Así las cosas, se considera que desde la presentación de la queja, el devenir dell Informe de Verificación de Hechos No. 18-770 del 11 de diciembre de 2018 visto a folio 20 y el auto de apertura No. 820 del 22 de marzo de 2019, se tiene que no han transcurrido los cinco años 

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 12 de 18

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020”* que presume o pretende el recurrente considerar, y aunque a la postre, indica *“(…) que, pese al tiempo transcurrido para la formulación de la queja, nuestra entidad procedió realizar todas las acciones tendientes a la superación del hecho. (…)”*, resulta para el despacho necesario aclarar, para que a posteriori no se pretenda identificar o colegir una vulneración al debido proceso o derecho de defensa o en acciones tendientes a la omisión de términos o mora en los mismos y dar un revés interpretativo que en nada coincide con el material probatorio recaudado en el curso de la investigación.

“En la sentencia T-1154 DE 2014 la corte indico:

“(…) de lo anterior se infiere que a fin de que proceda la acción de tutela, es indispensable que determinada dilación o mora judicial sean injustificadas, pues el mero incumplimiento de los términos dentro de un proceso, no contribuye -per se- una violación al debido proceso, salvo que el peticionario se encuentre ante perjuicio irremediable. Así entonces, la mora judicial solo se justifica si la autoridad correspondiente a pesar de actuar con diligencia y celeridad, se encuentra ante situaciones “imprevisibles e ineludibles”, tal como, el exceso de trabajo, que no le permitan cumplir con los términos señalados por la ley. De lo expuesto se concluye que constituye una violación de los derechos fundamentales al debido proceso y al acceso a la administración, de justicia aquella denegación o inobservancia de los términos procesales que se presenten sin causa que las justifiquen o razón que las fundamenten.”

Se concluye, que no existe mora en el cumplimiento de términos, y que además el despacho da por enterado a la parte recurrente el exagerado equivoco cuando arguye que después de cinco (5) años se adelantó apertura de investigación, situación desmentida por la subdirección en apego al acerbo probatorio recaudado y obrante al plenario.

4.2 ACTOS ENCAMINADOS A SUPERAR:

Manifiesta el recurrente *“Estudio técnico donde se realizó prueba piloto en dos apartamentos del conjunto, donde se implementaron perfiles anti condensación en las ventanas con el fin de facilitar la ventilación cruzada. YA SE REALIZO.*

Implementación e instalación del perfil anti condensación para la ayuda a generar ventilación cruzada, capacitación al propietario. SE PROGRAMO VISITA Y EL QUEJOSO NO ASISTIO –

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 13 de 18

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020"

(...)

Audiencia de mediación a la cual el QUEJOSO NO ASISTIO. 05 de julio del 2019.

Limpieza, eliminación de hongos y pintura en la parte afectada. QUEJOSO NO ASISTIO.

Acompañamiento visita SDH de 23 de septiembre del 2019. QUEJOSO NO ASISTIO.


*Así las cosas, encuentra nuestra entidad **IMPOSIBLE** la ejecución y superación del hecho, pese a toda la intención y voluntad presente relacionada a la ejecución y superación. Es importante señalar que para la superación del hecho se debe contar con la voluntad y la anuencia y propietario del bien, ya que como propietario tiene todas las facultades que la ley establece (uso, goce y disposición), si no se cuenta con esta autorización, a nuestra entidad le queda imposible la ejecución de las obras relacionadas a la superación del hecho.*

(...)

Nos parece importante aclarar, que la voluntad de superar el hecho ha estado presente desde la primera queja para este evento se han realizado 9 acciones más las respuestas a los diferentes autos y / resoluciones proferidos por su entidad...

(...)

*La Fundación Compartir ha realizado todas las gestiones tendientes a superar la situación planteada en la queja, ha programado múltiples visitas al inmueble del quejoso sin que este se excuse o se presente o estén en las visitas. Nuestra intención ha sido la **instalación del perfil anti condensación en el apartamento del quejoso y la intervención en las paredes.***

Sobre el particular, se debe manifestar que pese a la voluntad e intención por parte de la sociedad enajenadora de **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con Nit. 860.090.032-0, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA** (o quien haga sus veces), de querer subsanar las irregularidades presentadas en el Apartamento 106, Torre 3 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA I**, calificadas como deficiencias constructivas 

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 14 de 18

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020”* graves, estas, han sido infructuosas, pero, el despacho advierte al mismo tiempo, que al darse todos y cada uno de los momentos en el devenir de la investigación, con el fin de superar los hechos objeto de investigación, se quedó la sociedad sancionada en ese único margen de solución y es el aseverado en el oficio que se increpa radicado con el No. 1-2019-16219 del 26 de abril de 2019, y sugiere como se avista a folios 37 al 47 (...) *“Adicional a lo anterior señalamos que nuestra entidad ha programado como consta en actas adjuntas dos visitas de intervención e instalación de perfiles anti-condensación. La intervención consiste en la eliminación de hongos, limpieza de muros y pintura, tendiente a subsanar la situación planteada en la queja y subsanar de manera definitiva la humedad al apartamento del quejoso se programara posterior a la intervención de perfiles. De esta forma se demuestra claramente la voluntad de nuestra entidad a fin de dar solución efectiva a los hechos objeto de queja”*,

Seguidamente, manifestó a folio 41 *“ACCIONES ENCAMINADAS A SUPERAR Y SUBSANAR LA SITUACION planteada en la queja (...)*, agota el escrito en dar a conocer los planes pilotos dados en otros apartamentos y a dejar algunas recomendaciones, al tiempo que el quejoso y/o propietario manifiesta su inconformidad con su ausencia y silencio, respecto de los procedimientos y las recomendaciones a seguir por parte de la sociedad enajenadora como reposa a folio 55 cuando omite comparecer diligencia de Audiencia de Mediación, solicitada, con el fin de llegar a acuerdos sobre la posibles intervenciones, la forma, procedimientos y métodos a adoptar en los que en virtud de lo planteado se podría llegar, considera el despacho que la única opción o mecanismo, así como argumento que utilizo la sociedad sancionada fue la anti-condensación, concluyendo con esto, que es el único que puede aceptar que sobre su propiedad privada se establezcan obras o mecanismos de acción emergentes para recuperar a adoptarla a una digna habitabilidad.

Ahora bien, de acuerdo a la experticia, el conocimiento, la práctica y la preparación en ámbitos de la ingeniería y demás áreas que conciernen a estas, no se utilizó otros mecanismos de acción y poder darlos a conocer al propietario, solo se obligó a dar su diagnóstico, sin que se intuyera presentar otros métodos para apremiar la captación del propietario, resultando a la fecha en un hecho cierto, una realidad ajustada a la verdad y es aquí, donde el despacho en procura a su función y competencia entra a valorar, el daño persiste y su afectación es considerada grave resultando un deterioro en el tiempo de calidad emergente y prioritaria.

En virtud de lo anterior, el cargo planteado por el recurrente no tiene vocación de prosperar, porque el daño en la actualidad por su condición es emergente y subsiste en el tiempo.

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 15 de 18

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020"

En atención al argumento planteado por el recurrente, es menester recordar que la función única que le atañe a este despacho es la de ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior, de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, entrar a debatir otros aspectos ajenos a la secretaria, que no le son permitidos y que en nada reducen o atenúan el daño, como lo es, la voluntad e intención de la sociedad en superar los hechos o entrar a analizar las ocasiones que se intentó y lo injusto que resulta como lo expone a folio 143, no es del resorte, por tanto, no discernirá sobre este asunto, ajena a la función legítima de la secretaria, lo único claro para esta subdirección es que predomina el daño que no fue superado y que persiste en la actualidad y en el tiempo, sin que se haya sido subsanado.

Ahora bien, cuando el accionante argumenta; "*(...) nos parece injusto la imposición de una multa (...)*", esta subdirección le recuerda al recurrente que como consecuencia de la visita técnica se conceptúa de acuerdo al Informe de Verificación No. 18-770 del 11 de diciembre de 2018 (folios 20 a 22), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

Humedad en paredes del apartamento

Se manifiesta un fuerte olor a humedad en el inmueble, lo que está ocasionando daños en

las pertenencias de los residentes. Manifestándose moho en los closets y enseres. La afectación por humedad se presenta en las fachadas de las tres alcobas y se evidencia humedad de tipo superficial sobre los muros de ladrillo por lo general.

Esta lesión es un fenómeno particular, su origen está en el diseño arquitectónico y construcción, se crea por las condiciones del entorno, técnicas y bioclimáticas. Debido a que se generan fuertes túneles de viento que constantemente están enfriando las fachadas exteriores, culatas de los edificios. De otro lado, la vivienda se encuentra en un ambiente cálido. Estas dos condiciones ocasionan un fuerte choque térmico y la humedad relativa del ambiente se transforma en humedad mediante un proceso de condensación, que produce hongos y esporas en los puntos más fríos de los muros de fachada del apartamento, que a su vez son los más calientes al interior. Por lo tanto, se deben prever condiciones de ventilación adecuada, disminución de transferencia de gradiente térmico o factores medio ambientales.

Como es bien sabido, la condensación es un fenómeno ligado a la conductividad térmica de los materiales de construcción. Causado por la producción de vapor de agua y el confinamiento del aire. La condensación depende fundamentalmente de los dos parámetros básicos del aire: humedad y temperatura.

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 16 de 18

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020"

La condensación que nos ocupa es de tipo superficial y es aquella que se produce en la superficie de los materiales cuando tienen una temperatura inferior a la de rocío del ambiente. Se manifiesta con la aparición de manchas, moho, esporas y depende de la temperatura superficial y de la temperatura de rocío del ambiente.

Adicionalmente no se evidencia condiciones de hacinamiento, exceso de enseres, cortinas pesadas u otros factores. Que hagan pensar que el fenómeno se pueda atribuir a mal uso por parte de los habitantes del inmueble. Es decir, el fenómeno se estaría ocasionando por una de las causas ya mencionadas o por la combinación de estas.

De acuerdo con lo anterior se configura una deficiencia constructiva grave, que afecta la habitabilidad del inmueble, con el agravante que el fenómeno presentado afecta la salubridad de los residentes por el riesgo que representa la existencia de moho y esporas en el medio ambiente, al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, donde dispone:

Y al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

**TITULO II
PARA LA SEGURIDAD**

CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS

CONSUMIDORES

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones".

En razón a lo expresado con anterioridad, resulta claro para el Despacho que el Acto Administrativo materia de estudio fue emitido en debida forma, y con total apego a las normas legales, respetando el debido proceso y el derecho a la defensa, así como también se dio cabal cumplimiento al principio de legalidad, y en general, en su expedición se dio plena

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 17 de 18

Continuación de la Resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020"

observancia a todas y cada una de las garantías con que gozan los investigados en este tipo de procesos.

Conforme a lo anterior, como quiera que los argumentos planteados por la parte recurrente no son suficientes para desvirtuar el acto administrativo objeto de recurso, en atención a que no se comprobó que los hechos materia de sanción hubiesen sido solucionados por la parte recurrente. Este Despacho procederá a confirmar la decisión contenida en la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020, por la cual se impuso una sanción a la sociedad **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con Nit. 860.090.032-0, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA** (o quien haga sus veces), situación que constituye improcedente acceder a su solicitud de reposición, por lo tanto, se concede el recurso subsidiario de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

En mérito de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: No reponer la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020, por la cual se impuso una sanción y se impartió una orden a la sociedad **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con Nit. 860.090.032-0, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA** (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Confirmar en todas sus partes la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020, conforme las consideraciones expuestas en este acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Conceder ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria, de conformidad con lo establecido en los artículos 20 literal i. del Decreto Distrital 121 de 2008, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; en consecuencia, envíese el expediente al inmediato superior para lo de su competencia.

RESOLUCIÓN No. 1205 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2020 Pág. 18 de 18

Continuación de la Resolución *"Por la cual se resuelve un recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto contra la Resolución No. 109 del 16 de enero de 2020"*

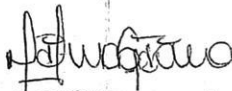
ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de esta resolución a la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con Nit. 860.090.032-0, representada legalmente por el señor **RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido de la presente resolución al señor **EDWIN MAURICIO LAVAO** (o quien haga sus veces) en calidad de Propietario del apartamento 106, Torre 3 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los quince (15) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Milena Guevara Triana".

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda