

Bogotá D.C.,

Señor (a):
FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR
REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)
CALLE 67 No. 11- 61
Bogotá D.C.

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

2-2021-30692

FECHA: 2021-06-15 12:14 PRO 779770 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 863 DE
26/03/2019 EXPEDIENTE 1-2018-34006-21
DESTINO: VUC: FUNDACION COMPARTIR FUNDACION
EMPRESA PRIVADA COMPARTIR
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

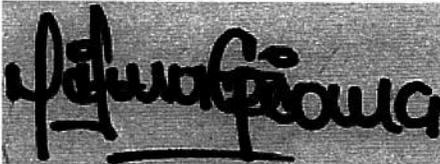
Asunto: Comunicación AUTO No. 863 del 26 de marzo de 2019
Expediente No. 1-2018-34006-21

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del **AUTO No. 863 del 26 de marzo de 2019**,
“*Por la cual se abstiene de abrir una investigación y se ordena su archivo*”, atentamente
remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del
contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted
dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo
electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co el formato PM05-FO570-V2 denominado
“**AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE
LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**” (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda
Proyectó: Lilibeth Angulo Sierra – Abogado Contratista SIVCV.
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario SIVCV.
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV.
ANEXO: Lo enunciado en 7 folios.



CON FUNDAMENTO EN LAS INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO DE ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR
Sigla: COMPARTIR
Nit: 860.090.032-0
Domicilio principal: Bogotá D.C.

INSCRIPCIÓN

Inscripción No. S0001653
Fecha de Inscripción: 6 de febrero de 1997
Último año renovado: 2020
Fecha de renovación: 14 de julio de 2020
Grupo NIIF: GRUPO II

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU INSCRIPCIÓN. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN Y/O RENOVAÇÃO DEL AÑO: 2020.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl-67 11 - 61
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: notificaciones@fundacioncompartir.org
Teléfono comercial 1: 3126055
Teléfono comercial 2: 3125080
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 67 11 - 61
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación:
notificaciones@fundacioncompartir.org
Teléfono para notificación 1: 3126055
Teléfono para notificación 2: 3125080
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La Entidad SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Certificación del 5 de febrero de 1997, otorgado(a) en Alcaldía Mayor de Bogotá, inscrita en esta Cámara de Comercio el 5 de febrero de 1997 bajo el numero: 00001830 del libro I de las entidades sin ánimo de lucro, fue inscrita la entidad denominada: FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR

Por Acta No. 0000043 del 4 de marzo de 2003, otorgado(a) en Consejo Directivo, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de noviembre de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 863 DEL 26 DE MARZO DE 2019

Página 1 de 11

“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”

**EL SUBDIRECTOR 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, 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, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora YULY MILENA ESPINOSA NEISA, en calidad de propietaria del apartamento 905 torre 1 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL FAISANES ubicado en la CARRERA 88C # 54C-29 SUR de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, identificada con Nit.860.090.032-0, representada legalmente por el señor RAFAEL ARMANDO NIETO PARRA (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-34006-21 del 03 de octubre de 2018, Queja No. 1-2018-34006-21 (folios 1-5).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, identificada con Nit.860.090.032-0, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 180064 (folio 6).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2018-45203 del 24 de septiembre de 2018 (folio 7), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, identificada con Nit.860.090.032-0, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicha comunicación fue trasladada a la señora ADRIANA SALGADO en calidad de Administradora del proyecto objeto de queja mediante Radicado No. 2-2018-45200 del 24 de septiembre de 2018 (folio 8).

✓



AUTO No. 863 DEL 26 DE MARZO DE 2019

Página 2 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Que mediante radicado No.1-2018-39271 del 10 de octubre de 2018 (folios 9-15), la sociedad enajenadora radico respuesta al traslado de la queja señalando:

"Cabe señalar que la Fundación Empresa Privada Compartir venido atendiendo de manera oportuna todas y cada una de las solicitudes que han presentado tanto los propietarios de las viviendas, como el representante de la copropiedad en lo que hace referencia a las unidades privadas y a las zonas comunes. Es de anotar que nuestra institución consiente de su compromiso con la copropiedad y con los propietarios ha realizado las visitas del caso, con el objetivo de verificar los hechos. También hay que aclarar que la Fundación Compartir responderá por las garantías estipuladas, siempre y cuando el propietario no haya efectuado reparaciones o reformas por su cuenta que vayan en desacuerdo a las especificaciones y recomendaciones ya enunciadas y adicional a lo anterior estén dentro de los tiempos indicados en la garantía establecida por la ley.

Cabe señalar que nuestra institución ha realizado las visitas a cada uno de los apartamentos reseñados en el escrito de la administradora y ya dio una respuesta inicial a los propietarios, como se puede verificar en el adjunto a este escrito (ver actas de visita), esto con el fin de pronunciarnos sobre los hechos descritos y determinar si la Fundación está llamada a dar una solución a los temas planeados, pues como se observa en cada uno de los escritos, estos inmuebles se entregaron hace más de 5 años y han sido intervenidos en algunos eventos por los propietarios, razón por la cual la mayoría de garantías establecidas en la ley ya terminaron para nuestra Constructora ..."

Que en atención a lo previsto en el artículo 5º del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2019-08008 del 19 de febrero de 2019 (folio 16), se le informó a la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, identificada con Nit.860.090.032-0, y mediante oficio con radicado No. 2-2019-07891 del 18 de febrero de 2019 (folio 17) a la señora YULY MILENA ESPINOSA NEISA en calidad de Propietaria del Apartamento 905 Torre 1, que el día 28 de febrero de 2019 a las 9:30 horas el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos.

Dicha visita se llevó a cabo el 28 de febrero de 2019 como consta en el acta de visita (folio 18), con asistencia por parte de la señora MARILUZ VELANDIA en calidad de Arrendataria



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 863 DEL 26 DE MARZO DE 2019

Página 3 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

del inmueble objeto de queja y con asistencia por parte del señor IVÁN RUSSI ZAMBRANO en calidad de Apoderado de la sociedad enajenadora.

De dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No.19-124 del 28 de febrero de 2019 en el cual se concluyó:

" (...)

El inmueble fue entregado en septiembre de 2013.

HALLAZGOS

Se constatan los hechos consignados en la queja:

1. "FISURAS"

Con respecto a este hecho, se evidencian fisuras principalmente por dilataciones en muros de ventanas y juntas constructivas entre muros. Así mismo se evidencian fisuras superficiales en las caras de algunos muros en la sala y habitaciones, que son generadas por el asentamiento normal del edificio. También se evidencian fisuras en cielo raso de la cocina.

Por lo anterior, considero que teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la entrega, las afectaciones no comprometen elementos estructurales ni ponen en riesgo la vida de las personas, la corrección obedece a labores de mantenimiento por parte de la administración en lo referente a las áreas comunes y al propietario en lo referente al área privada tal como lo dispone el Código de la Construcción de Bogotá.

TÍTULO G

CONSIDERACIONES SOBRE OCUPACIÓN

CAPÍTULO G.1

USO Y MANTENIMIENTO

Sección G.1.2 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO G.1.2.1. *Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad*



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

requeridos en una edificación, según las normas del presente código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.

PARÁGRAFO G.1.2.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.

2. "HUMEDADES"

Al respecto se observan manchas de humedad en cielo raso de la cocina. En la queja la propietaria comentaba que, por esta área se filtraba agua desde la cubierta y la constructora hizo un hueco en el cielo raso para verificar de donde provenía la humedad, pero no pudieron determinar su procedencia. Por lo tanto, dejaron dicho hueco en el cielo raso y en el momento de la visita sigue esta abertura en esta área de la cocina.

Expresan también que la administración ha estado realizando mantenimiento a cubiertas para evitar filtraciones y por ende humedades al interior de los apartamentos.

Por lo anterior, aunque el hecho objeto de reclamación ha sido intervenido por la sociedad enajenadora, los daños ocasionados también constituyen afectación, por lo que se califica como AFECTACIÓN LEVE. Se debe dar cumplimiento al Código de la Policía:

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°.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 863 DEL 26 DE MARZO DE 2019

Página 5 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

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."

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 o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 Artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, que reza: "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", el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2°, y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: "iniciar las actuaciones

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 863 DEL 26 DE MARZO DE 2019

Página 6 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones"

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, identificada con Nit.860.090.032-0, representada legalmente por el señor RAFAEL ARMANDO NIETO PARRA, o quien haga sus veces.

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita 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 hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

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

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



Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

En ese sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, se debe identificar que la fecha de entrega de las áreas privadas de acuerdo con el informe de verificación No.19-124 del 28 de febrero de 2019 es de septiembre de 2013, y el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 03 de septiembre de 2018, transcurriendo así 5 años.

3. Desarrollo de la actuación

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

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas." La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa, la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso, el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones, la ocasión de

¹ Sentencia T-020 de 10 de febrero de 1998, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

² Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía





Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa surtida hasta esta instancia se adelantó en cumplimiento a los decretos distritales y demás normas específicas para la materia. Igualmente, se observó el procedimiento que las mismas establecen en cuanto a la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la oportunidad de participar en la práctica del informe de verificación de los hechos, como medio de prueba.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015.

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente del caso particular y teniendo en cuenta que el informe de verificación de hechos No.19-124 del 28 de febrero de 2019 (folios 24-26) señaló:

(...)

3. "FISURAS"

Con respecto a este hecho, se evidencian fisuras principalmente por dilataciones en muros de ventanas y juntas constructivas entre muros. Así mismo se evidencian fisuras superficiales en las caras de algunos muros en la sala y habitaciones, que son generadas por el asentamiento normal del edificio. También se evidencian fisuras en cielo raso de la cocina.

Por lo anterior, considero que teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la entrega, las afectaciones no comprometen elementos estructurales ni ponen en riesgo la vida de las personas, la corrección obedece a labores de mantenimiento por parte de la administración en lo referente a las áreas comunes y al propietario en lo referente al área privada tal como lo dispone el Código de la Construcción de Bogotá.

4. "HUMEDADES"

Al respecto se observan manchas de humedad en cielo raso de la cocina. En la queja la propietaria comentaba que, por esta área se filtraba agua desde la cubierta y la constructora hizo un hueco en el cielo raso para verificar de donde provenía la humedad, pero no pudieron determinar su procedencia. Por lo tanto, dejaron dicho hueco en el cielo raso y en el momento de la visita sigue esta abertura en esta área de la cocina.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 863 DEL 26 DE MARZO DE 2019

Página 9 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Expresan también que la administración ha estado realizando mantenimiento a cubiertas para evitar filtraciones y por ende humedades al interior de los apartamentos.

Por lo anterior, aunque el hecho objeto de reclamación ha sido intervenido por la sociedad enajenadora, los daños ocasionados también constituyen afectación, por lo que se califica como AFECTACIÓN LEVE. Se debe dar cumplimiento al Código de la Policía...

Este Despacho llega a la conclusión que, aunque se constituye deficiencia constructiva frente a los hechos: "3. **FISURAS** y 4. **HUMEDADES**" el hecho 3. **FISURAS** afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes que no implican daño estructural ni pone en riesgo la vida de las personas, la corrección obedece a labores de mantenimiento por parte de la administración en lo referente a las zonas comunes y al propietario en lo referente a las áreas privadas, debido al tiempo transcurrido, según lo descrito en el artículo 2 del decreto 572 de 2015:

"Artículo 2. Definiciones y conceptos. Labores de Mantenimiento: son las actividades necesarias para garantizar la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble conforme a las recomendaciones impartidas por el enajenador o las contempladas en los manuales entregados, siempre y cuando las mismas no impliquen la realización de obras adicionales que inicialmente debieron ser implementadas por parte del constructor o enajenador ..."

Frente al hecho 4. **HUMEDADES**, aunque el hecho ha sido intervenido por la sociedad, los daños ocasionados en esa intervención también constituyen afectación calificada como leve, cabe aclarar que la intervención de la sociedad enajenadora se llevó a cabo en diciembre de 2015 como se señala en la queja inicial (folio 3) y teniendo claro que el apartamento 905 torre 1 fue entregado como se señala en el informe de verificación de hechos en septiembre de 2013 y la fecha de la queja fue interpuesta ante esta Secretaría el 03 de septiembre de 2018, es claro para este Despacho que frente al caso en estudio, se presentaría el fenómeno de pérdida de oportunidad que de acuerdo al artículo 14° del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; señala:

"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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 863 DEL 26 DE MARZO DE 2019

Página 10 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

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..."

En virtud de lo expuesto, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, identificada con Nit.860.090.032-0, representada legalmente por el señor RAFAEL ARMANDO NIETO PARRA, o quien haga sus veces, toda vez que de conformidad con el informe de verificación de hechos No. 19-124 del 28 de febrero de 2019 (folios 24-26) se configura el fenómeno de pérdida de oportunidad en relación con el artículo 14° del Decreto 572 de 2015 y se catalogan como labores de mantenimiento según lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, identificada con Nit.860.090.032-0, representada legalmente por el señor RAFAEL ARMANDO NIETO PARRA, o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2018-34006-21, iniciada en contra de la sociedad FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, identificada con Nit.860.090.032-0, representada legalmente por el señor RAFAEL ARMANDO NIETO PARRA, o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, identificada con Nit.860.090.032-0, representada legalmente por el señor RAFAEL ARMANDO NIETO PARRA, o quien haga sus veces, en esta ciudad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 863 DEL 26 DE MARZO DE 2019

Página 11 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

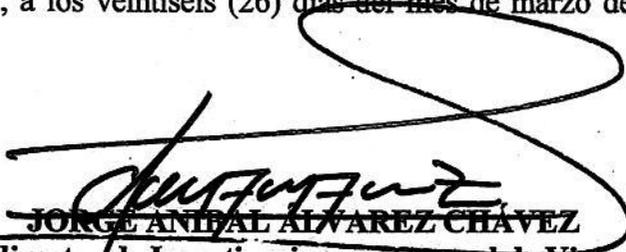
ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora YULY MILENA ESPINOSA NEISA, en calidad de propietaria del apartamento 905 torre 1 (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL FAISANES ubicado en la CARRERA 88C # 54C-29 SUR de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO SEXTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintiséis (26) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jessica Paola León - Contratista SICV. 77
Revisó: Vanessa Domínguez Palomino - Contratista SICV. 440

X