

**URGENTE  
MOTORIZADO**



Bogotá D.C.

Señor (a)  
**FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
CALLE 67 No. 11- 61  
Bogotá

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

**2-2021-22326**

FECHA: 2021-05-10 11:19 PRO 768494 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 11  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
1038 DE 23/11/21020 EXPEDIENTE  
1-2017-35330-20  
DESTINO: FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 1038 de 23 de noviembre de 2020**  
Expediente No. **1-2017-35330-20**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 1038 de 23 de noviembre de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se informa que se concede ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, de acuerdo con el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, el recurso de apelación interpuesto en debida forma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011. En consecuencia, envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Lilibeth Angulo Sierra- Contratista SIVCV

Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario SIVCV

Aprobó Diana Marcela Quintero Casas profesional Especializado SIVCV

Anexos: 11 FOLIOS

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



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**  
SECRETARÍA DEL HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020**

Pág. 1 de 23

*“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019”*

**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. 1-2017-35330-20, mediante Resolución Nro.2820 del 25 de noviembre de 2019 (folios 96 a 108), 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 TREINTA MIL PESOS (\$30.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CUATRO MILLONES QUINIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$4.518.567.00) 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 quién haga sus veces) para que dentro del término de TRES (3) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afectan las áreas privadas del apartamento 306 de la torre 4 del CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en “1. Humedad en paredes del apartamento”, ya que constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 18-773 del 11 de diciembre de 2018 (folios 20 a 22); lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución”*. 

**RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020** Pág. 2 de 23

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019”*

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. 2-2019-66519 (folio 109) y 2-2019-66520 del 04 de diciembre de 2019 (folio 119) citó a notificación personal de la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019, a la sociedad enajenadora y al quejoso, respectivamente.

Que el Representante Legal de la sociedad enajenadora mediante autorizado HENRY CRUZ MORENO, se notificó personalmente el día 16 de diciembre de 2019, de conformidad con el acta de notificación personal obrante en el expediente (folio 110).

Que el Quejoso según acta de notificación, se notificó personalmente el día 23 de diciembre de 2019, de conformidad con el acta de notificación personal obrante en el expediente (folio 120).

Que mediante escrito con radicado Nro. 1-2019-46404 del 20 de diciembre de 2019 (folios 122 a 127), 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 128 a 132), instauró recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019, solicitando *“revocar la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019 “por el cual se impone una sanción”. Una vez revocado el acto señalado, proceder a archivar el expediente. Reponer el fallo y en subsidio la apelación”*.

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 cursante 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. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020** Pág. 3 de 23

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*”

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

*“Artículo 2º. 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.

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

RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020 Pág. 4 de 23

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*” 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. 2820 del 25 de noviembre de 2019 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.**

*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.*

**RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020** Pág. 5 de 23

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*”

*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. 2820 del 25 de noviembre de 2019, es un Acto Administrativo definitivo, el recurso de reposición presentado por la parte interesada es procedente.

## **2. Oportunidad**

Revisado el expediente se verificó que el recurso de reposición se presentó dentro del término establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011<sup>1</sup>, toda vez que, el Acto Administrativo sancionatorio, fue comunicado mediante oficio 2-2019-66519 de fecha 04 de diciembre de 2019 y notificado según acta de notificación del 16 de diciembre de 2019 (folio 110) al señor HENRY CRUZ MORENO en calidad de autorizado de la sociedad enajenadora obrante a folio (111).

El día 20 de diciembre de 2019 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), presentó recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019,

Con fundamento en lo anterior, el recurso de reposición y en subsidio apelación instaurado en contra de la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019 se radicó dentro de los diez (10) días que dispone la ley para ello.

## **3. Competencia**

<sup>1</sup>Artículo 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.

**RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020** Pág. 6 de 23

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019”*

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. 2820 del 25 de noviembre del 2019.

#### **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 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.

**RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020** Pág. 7 de 23

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019”

En cuanto al estudio del caso en concreto, la parte recurrente pretende que se revoque la sanción impuesta mediante la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre del 2019, 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:

**PRIMERO:** *Mediante auto 824 del 22 de marzo de 2019 la Subdirección de Inspección y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat decidió abrir investigación de carácter administrativo en contra de la Fundación Empresa Privada Compartir en relación a la investigación por la queja presentada por Cristina Pardo Ballesteros en calidad administradora del conjunto Tangara Etapa I POR EL APARTAMENTO 306 Torre 4 del proyecto de vivienda Conjunto Residencial Tangara Etapa I- PROPIEDAD Horizontal.*

**SEGUNDO:** *Que la Empresa Privada Fundación Compartir radico escrito dando respuesta a la apertura de la investigación administrativa el 06 de mayo de 2019.*

**TERCERO:** *Que la Empresa Privada Fundación Compartir asistió a AUDIENCIA DE MEDIACION programada el 05 de junio el 2019. Informa igualmente que le QUEJOSO NO SE HIZO PRESENTE en audiencia, mostrando desinterés en la actuación provocada por la administración de su conjunto a su nombre y suscrita en su entidad.*

**CUARTO:** *manifestamos igualmente que por estos hechos en su entidad cursan varias investigaciones. La fundación para dar solución definitiva realizo en el conjunto pruebas pilotos con óptimos resultados, Igualmente manifestamos que su entidad ha procedido al cierre de varias investigaciones de este tipo.*

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*”

**QUINTO:** *Por resolución 2820 del 25 de noviembre de 2019 su entidad impuso sanción, por el supuesto no cumplimiento de la subsanación del hecho relacionado con humedad en las paredes del apartamento.*

Respecto de los demás argumentos base de sustentación del presente recurso este Despacho se va a pronunciar a lo largo del presente escrito.

#### **4.2. EL ACTO SANCIONATORIO**

El recurrente manifiesta:

*“La Resolución 2820 del 25 de octubre del 2019 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 TREINTA MIL PESOS (\$30.000) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CUATRO MILLONES QUINIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$4.518.567.00) 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 CUBERTAS Y FACHADAS – OMISION-)***

*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.*

*Como se ha manifestado y como se puede verificar no solo para este caso, nuestra Institución ha realizado todas las acciones tendientes a poder superar todas y cada una de las quejas relacionadas a los mismos hechos, también ha dispuesto toda su*

**RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020** Pág. 9 de 23

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*”

*capacidad técnica y humana en relación a la superación definitiva de los hechos planteados en la queja, esto se puede verificar en las actuaciones administrativas surtidas ante su entidad por los hechos similares.*

*Igualmente en carta de conformidad de fecha 07 de nov del 2018 el quejo manifestó: “No acepto los perfiles anti condensación por que no veo que sea la solución”*

*-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.*

*Verificado con la Administración esta no ha realizado labores de impermeabilización de cubiertas, fachadas la cual se debe programar cada año. No fue posible obtener documento alguno relacionado a este punto. La afirmación relacionada a esta situación se conoció por visita con la administradora, donde informa esta omisión de mantenimiento.*

**PARA EL CASO EN CONCRETO:**

*La entrega de las zonas privadas de apartamento en mención se realizó el día 22 de abril de 2014 y que por esta queja se apertura investigación el día 22 de marzo de 2019, transcurridos así casi 5 años.*

*Igualmente manifestamos que, pese al tiempo trascurrido 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 l superación del hecho.*

Considera el Despacho como pertinente soslayar sobre cada una de las manifestaciones sustentadas en el recurso de reposición en subsidio apelación, en consecuencia, a la anterior posición del recurrente, resultando imperioso valorar cada una de las piezas procesales obrantes a folios y determinar con objetividad cada una de las afirmaciones, con el fin de ser analizadas, así las cosas, el despacho aclara que el apartamento objeto que investigación fue entregado en el año 2015 y no como aduce el accionante “*el día 22 de abril de 2014*”, como 

**RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020** Pág. 10 de 23

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*”

consta en el acta de visita técnica a folio 13, que dieron fe de la información por la suscripción de firmas tanto del apoderado de la sociedad enajenadora NESTOR ALBERTO SOTO GARCIA arquitecto residente de la obra y autorizado por el Representante Legal del enajenador, la propietaria del inmueble mencionado y la comparecencia de servidor público investido de la competencia y facultado para tener de primera mano conocimiento, tanto de las declaraciones e informaciones de los interesados, así, como la verificación de las áreas objeto de investigación.

Por demás, es necesario a nivel de explicación y recordación lo adoptado en el artículo 14 del decreto 572 de 2015, este despacho conoció de la queja el 15 de mayo de 2017, concediendo la regulación normativa la competencia y la oportunidad para actuar y adelantar las actuaciones correspondientes de acuerdo a lo valorado en concepto de visita técnica 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.*

*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”.*

**RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020** Pág. 11 de 23

*Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019”*

Por lo anterior se concluye que el termino de oportunidad para conocer y dirimir el asunto se encontraba bajo los preceptos contemplados y consignados en el mencionado Decreto Distrital.

Ahora bien, cuando el accionante manifestó: “(...) y que por esta queja se apertura investigación el día 22 de marzo de 2019, transcurridos así casi 5 años”

El Despacho objeta tal afirmación y dispone en igual sentido aclararla de conformidad a las piezas obrantes en el presente plenario, teniendo claridad y corrección que la queja cobra vida en esta secretaría el día 15 de mayo de 2017, el despacho en observancia a la ritualidad de la ley y en procura de seguir las etapas de procedibilidad contemplado en el artículo cuarto (4) del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante radicados 2-2017-41681 y 2-2017-41685 de fecha 02 de junio de 2017, corre traslado de la queja a la quejosa y a la sociedad enajenadora, respectivamente, para que dentro del término de 10 días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación manifieste dar solución a los temas denunciados.

Luego entonces, teniendo en cuenta, el procedimiento establecido en el Decreto 572 de 2015- y conforme al proceso de correspondencia interna de la entidad, con el objeto de obtener probanzas sobre la trazabilidad de lo que se radica en la Secretaria Distrital del Hábitat, esta debe en inicio pasar por radicación de documentos, seguidamente al área técnica (profesionales especializados en el tema de construcciones), procedimiento indispensable, pues es el área técnica en valoración de las alegaciones presentadas en el traslado de la queja y si bien es necesario en verificación de visita al lugar de los hechos 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 procedimiento del área que por su capacidad técnico y su experticia tiene la obligación de elevar concepto.

Así las cosas, una vez, emitidos los oficios Nos. 2-1018-55861 y 2-2018-66851 de fecha 13 de noviembre de 2018, se programa visita de carácter técnico resultando como consecuencia el Informe de Verificación de Hechos No. 18-773 del 11 de diciembre de 2018, del que se 

**RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020** Pág. 12 de 23

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*”

colige, según, concepto que existe deficiencia constructiva grave y que al tenor del artículo 6 del Decreto Distrital ya mencionado, reza;

*Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración del 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. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso.*

Así las cosas, se considera que desde el Informe de Verificación de Hechos No. 18-773 del 11 de diciembre de 2018 y el auto de apertura No. 824 del 22 de marzo de 2019, se tiene que no han transcurrido los cinco años que presume o pretende el recurrente considerar, y aunque a la postre, indica “(...) que, pese al tiempo trascendido 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*

RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020 Pág. 13 de 23

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*”

*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.

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

*Manifestamos que pese a reiterados intentos nuestra entidad ni pudo realizar labores tendientes a la superación de la queja igualmente como se verifica claramente en la carta de conformidad del día 07 de noviembre del 2018 el propietario manifiesta que no acepta la solución probada y estudiada consistente en la instalación de perfil anti-condensación*

***ES IMPORTANTE ESTABLECER QUE EL AUTO DE INVESTIGACION SE PROFIERE EN EL AÑO 2019, ES DECIR 5 AÑOS 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.*

*Cabe recordar que la propiedad privada es un derecho constitucional y no le es dable a nuestra institución atentar contra el, es por lo que para realizar la adecuación y superación del hecho, es necesario (DETERMINANTE) poder contar con la autorización del propietario. Es importante precisar que la adecuación e instalación de los perfiles anti condensación, así como la limpieza de fachas se realizan en el interior del bien, razón por lo cual es imperativo la anuencia del propietario.*

*Como pruebas, nuestra entidad aporto la carta de conformidad de fecha 07 de noviembre de 2018, aunado a esto está la no asistencia del quejoso a la AUDIENCIA DE MEDIACION programada por su entidad para el día 05 de junio del 2019. Esta audiencia era considerada de vital de importancia, considera nuestra institución, era*

RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020 Pág. 14 de 23

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019”

*una oportunidad procesal para poder concertar cita de ejecución de las actividades relacionadas a la superación del hecho. Como usted lo puede evidenciar el **quejoso NO se presentó a la misma**, como tampoco se excusó de la inasistencia, mostrando tal grado de desinterés en la superación del hecho.*

*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.*

*Es importante recalcar que la institución que represento ha realizado acciones tendientes a la superación del hecho, como se puede evidenciar no solo para este caso concreto sino para las diversas quejas relacionadas a los mismos hechos en el conjunto. La fundación Compartir ha realizado:*

- ***Estudio técnico** – realización de prueba piloto en dos apartamentos del conjunto, donde se implementaron perfiles anti condensación en las ventanas con e fin de facilitar la ventilación cruzada. En los escritos relacionados a este caso se evidencian los óptimos resultados, superando con esta instalación los hechos producto del queja.*
- ***Implementación e instalación del perfil anti condensación para la ayuda a generar ventilación cruzada, capacitación al propietario a la cual y para el caso concreto el QUEJOS NO PERMITIO SU INSTALACION.** La fundación ha instalados alrededor de 86 perfiles anti condensación con óptimos resultados, superando la situación planteada en la queja, tal como a su entidad le constas y tal como se ha pronunciado, donde la Fundación Compartir ha sido exonerada POR SIMILARES HECHOS. La situación para el caso concreto tiene relación con la imposibilidad de ejecución de las acciones tendientes a superar el hecho ya que el propietario no ha estado presente, no se ha excusado, ni ha reprogramado la citas hechas con el fin de la adecuación e instalación de este mecanismo probado.*

**RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020** Pág. 15 de 23

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*”

- *Audiencia de mediación el día 05 de junio del 2019 a la cual el QUEJOS NO ASISTIO.*

*Como usted lo puede evidenciar de manera clara en este escrito, nuestra entidad no solo ha desplegado su capacidad técnica y humana con el objetivo de solucionar la situación planteada en la queja, sino que ha intentado realizar las labores tendientes a la superación del hecho dentro del inmueble del quejoso, que pretendían estar acompañadas de la capacitación y recomendaciones con el fin de solucionar de manera definitiva la situación, también ha intervenido el área afectada por la humedad.*

*ES INPORTANTE PRECISAR QUE PARA EL CASO CONCRETO REITERAMOS, HAY IMPOSIBILIDAD DE EJECUCION DE LA OBLIGACION DE HACER, puesto que, pese a la programación de nuestra entidad relacionada a la superación del hecho planteado en la queja, el quejoso mostro desinterés MANIFESTADOLO DE MANERA ESCRITA lo que impidió a la entidad que represento superar del hecho planteado. REITERAMOS se tengan en cuenta las acciones realizadas por parte de la Fundación Compartir y los procesos administrativos superados:*

- *Estudio técnico*
- *Capacitación a propietarios sobre adecuaciones técnicas de ventilación*

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 306, Torre 4 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TANGARA I**, calificadas como deficiencias constructivas 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. 1-2019-18289 del 07 de mayo de 2019, y sugiere como se avista a folio 43 “*la fundación Compartir implementara un perfil-condensación en las naves de las ventanas para así lograr una ventilación cruzada constante y poder frenar y eliminar la condensación en los interiores de los apartamentos*”, seguidamente, manifestó a folio 45 “*la intervención consiste en la eliminación de hongos, limpieza de muros y pintura, tendiente a subsanar la situación*” 

RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020 Pág. 16 de 23

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*”

*planteada en la queja y subsanar de manera definitiva la humedad del apartamento del quejoso se programara posterior a la intervención de perfiles. De esta forma se puede verificar claramente la voluntad de nuestra entidad a fin de dar solución efectiva a los hechos*

*objeto de 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: “*que no acepto los perfiles anti condensación porque no ve que sea la solución*” como reposa a folio 74, así las cosas, no emerge algún otro mecanismo de intervención al inmueble, con el fin de llamar la atención del propietario perjudicado, sino, la única solución adoptada que se percibe es la anti-condensación por los experimentados en otros apartamentos, situación no convincente para el propietario, que sin lugar a dudas es el único que puede aceptar que sobre su propiedad privada se establezcan obras o mecanismos de acción emergentes para recuperar o 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, situación que puede ser más gravosa ante el paso del tiempo.

***La imposibilidad de ingreso al apartamento por la MANIFESTACION EXPRESA del propietario, así las cosas, no comprende nuestra entidad las razones por las que se aplica sanción desfavorable. Aclaremos la Fundación Compartir ha estado y está dispuesta a la superación del hecho, eso se evidencia en los hechos superados y relacionados a la misma queja, que cabe aclarar la interpuso en la mayoría de los casos la Administradora para la fecha del conjunto relacionado en este escrito.***

*En ningún evento queremos eximir nuestra responsabilidad en la adecuación y ejecución de las acciones tendientes a la superación del hecho.*

**RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020** Pág. 17 de 23

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*”

*La Fundación Compartir ha realizado todas las gestiones tendientes a superar la situación planteada en la queja, y acepta la decisión libre y voluntaria del quejoso de no permitir la instalación del perfil anti condensación, con el fin de superar el hecho.*

*La Fundación Compartir dando respuesta a la entidad, fundamento LA IMPOSIBILIDAD DE EJECUCION. Es por lo anterior que considera nuestra entidad que no procede mérito para proferir sanción desfavorable. Es así que al no ser tenidas en cuenta nuestras acciones y las pruebas relacionadas a la misma afectan al derecho de defensa y contradicción de la persona jurídica a la que represento.*

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 secretaría, que no le son permitidos y que en nada reducen o atenúan el daño, o analizar las ocasiones que se intentó o que se tuvo la voluntad intención para lograr subsanar los daños, tampoco es del resorte, por tanto, no discernirá sobre este asunto, ajena a la función legítima de la Secretaría, 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; “(...) así las cosas, no comprende nuestra entidad las razones por las que se aplica sanción desfavorable (...)”, esta subdirección le recuerda al recurrente que como consecuencia de la visita técnica se conceptúa de acuerdo con el Informe de Verificación No. 18-773 del 11 de diciembre de 2018 (folios 20 a 22), en el cual se concluyó:

**“HALLAZGOS** 

RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020 Pág. 18 de 23

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019”

**1. 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.*

*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**

**RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020** Pág. 19 de 23

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*”

*en el medio ambiente, al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, donde dispone:*

**PROPOSITO Y ALCANCE**

*Sección A.1.1. PROPOSITO*

**ARTÍCULO A.1.1.1** *El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de*

*Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.*

**REQUISITOS PARA LA ILUMINACIÓN Y LA VENTILACIÓN**  
**Sección B.4.1 GENERAL**

**ARTÍCULO B.4.1.1. Alcance**

*Este capítulo establece los requisitos mínimos de iluminación y ventilación que deben cumplir todas las edificaciones nuevas en el Distrito Capital de Santafé de Bogotá. Cualquier edificación para cumplir con los requisitos de este capítulo.*

**ARTÍCULO B.4.1.2. Alteraciones.**

*Ninguna edificación puede alterarse, de manera que se reduzca el aprovisionamiento de aire fresco, o la cantidad de luz natural disponible, a una cantidad menor de los requerimientos mínimos dados en este capítulo.*

**Sección B.4.2.1 GENERAL**

*Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.*

**ARTÍCULO B.4.2.5. Dispositivos alternos.**

*Alternativamente a los medios de iluminación y ventilación naturales descritos en este capítulo, pueden utilizarse medios tales como disposiciones capitales de ventanas, lumbreras, persianas, rejillas metálicas, bloques de celosía y otros, siempre y cuando provean un comportamiento equivalente, de acuerdo con los requisitos mínimos ~~de~~*



RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020 Pág. 21 de 23

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*”

*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 observancia a todas y cada una de las garantías con que gozan los investigados en este tipo de procesos y que en consecuencia lo constatado en la visita directa al inmueble,

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. 2820 del 25 de noviembre de 2019, 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

**RESOLUCIÓN No. 1038 DEL 23 DE NOVIEMBRE 2020** Pág. 22 de 23

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019*”

**ARTÍCULO PRIMERO:** No reponer la Resolución No. 2820 del 25 de noviembre de 2019, 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.2820 del 25 de noviembre de 2019, 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.

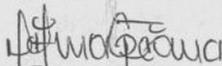
**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de esta resolución a la sociedad enajenadora **FUNDACION EMPRESA PRIVADA COMPARTIR**, identificada con Nit. 860.090.032-0, representada legalmente por el señor RAFAEL ANTONIO ORDUZ MEDINA (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO QUINTO:** Comunicar el contenido de la presente resolución al señor **HECTOR FERNANDO PEDRAZA LOPEZ** en calidad de propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 306 de la Torre 4 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 veintitrés (23) días del mes de noviembre de dos mil veinte (2020).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Diana Paola Montealegre Villanueva – Contratista SICV.

Revisó: Karent Dayana Ramírez Bernal - Profesional especializada 