RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

LA DIRECCIÓN 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 y 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 Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y el Decreto Ley 078 de 1987, asumió el conocimiento de la queja presentada por copropietarios del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL EL VERDERÓN 2 LOTE A – PROPIEDAD HORIZONTAL, por presuntas irregularidades presentes en zonas comunes del citado proyecto, ubicado en la Carrera 85 No. 59 B – 10 Sur, de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 860.090.032-0, representada legalmente la señora LUISA CARMIÑA GOMEZ GUZMAN (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2019-30957.

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Dirección expidió la Resolución No. 547 del 17 de mayo de 2022, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", mediante la cual se impuso a la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 860.090.032-0, multa por valor DOSCIENTOS CINCO MIL PESOS ($205.000) M/CTE., que indexados a la fecha corresponden a la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS ($34.199.348) M/CTE.

Que, así mismo, en los ARTÍCULOS SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO de la Resolución No. 547 del 17 de mayo de 2022, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", se estableció:

> *ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, identificada con NIT: 860.090.032-0, representada legalmente por la señora LUISA CARMIÑA GÓMEZ GUZMÁN (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar de forma definitiva el hecho que afecta las zonas comunes del EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL EL VERDERON 2 LOTE A- PROPIEDAD HORIZONTAL, consistente en "1. NO SE. CUENTA CON EL SERVICIO DE AGUA DEL ACUEDUCTO", ya que constituye deficiencia constructiva grave, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-559 del 17 de diciembre de 2020. Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no han sido intervenidos y*

subsanados al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, identificada con NIT: 860.090.032-0, representada legalmente por la señora LUISA CARMIÑA GÓMEZ GUZMÁN (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

ARTÍCULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre $10.000 a $500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo

Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante escritos con radicado No. 1-2022-31278 del 22 de julio de 2022, la señora LUISA GOMEZ GUZMAN en calidad de representante legal de la sociedad FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 547 del 17 de mayo de 2022.

En atención al recurso de reposición interpuesto contra la Resolución sanción, este Despacho profirió la Resolución No. 2516 del 12 de septiembre de 2022, mediante la cual resolvió no reponer la Resolución No. 547 del 17 de mayo de 2022.

Acto seguido, mediante Resolución No. 2916 del 22 de noviembre de 2022 "Por la cual se resuelve un recurso de apelación", resolvió CONFIRMAR en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 547 del 17 de mayo de 2022, en contra de la sociedad FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR identificada con Nit. 860.090.032-0, proferida por esta Dirección.

Que la Resolución No. 547 del 17 de mayo de 2022 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", quedó debidamente ejecutoriada a partir del seis (06) de diciembre de 2022.

Que este Despacho, en cumplimiento de sus facultades de seguimiento a la orden de hacer contenida en el acto administrativo, mediante radicados 2-2023-63111 del 29 de agosto de 2023 y 2-2023-63997 del 01 de septiembre de 2023 requirió a las partes para que informen lo correspondiente, en respuesta la sociedad enajenadora mediante radicado 1-2023-39815 del 26 de septiembre de 2023 dio respuesta sin acreditar cumplimiento a la orden de hacer.

Que mediante oficios de radicados 2-2025-19414 y 2-2025-19418 del 22 de enero de 2025, se comunicó a las partes la realización de una visita de carácter técnico al inmueble objeto

de la queja, para el día 06 de mayo de 2025 a las 09:50 AM., que, de la visita, solo asistió la parte quejosa; en virtud de lo anterior, se elevó informe de verificación de hechos número 25-414 del 29 de agosto de 2025 en donde se expuso que los hechos objeto de la orden habían sido subsanados.

Que mediante radicado 1-2025-27691 del 15 de mayo de 2025 la sociedad enajenadora puso en conocimiento de este Despacho que *"mediante el Auto del día 17 de febrero de 2025, el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá D.C., admitió la solicitud de liquidación judicial de la Fundación Empresa Privada Compartir, ahora Fundación Empresa Privada Compartir en Liquidación Judicial. Por tal motivo, y teniendo en cuenta que se trata de un trámite reglado, comunicamos que cualquier solicitud deberá ser conocida y tramitada por el liquidador designado por el Juzgado para tal fin. Una vez conocido el liquidador le será informado".*

Que, de acuerdo con lo anterior, la Dirección procede a determinar si en el caso aquí analizado, resulta procedente la imposición de multas sucesivas, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, o la culminación de la actuación administrativa de seguimiento, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

- **FUNDAMENTO LEGAL**

Debe esta Dirección partir de 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 Leyes 2610 de 1979 y 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 amparar la observancia de la ley.

Bajo este entendido, el parágrafo del artículo 1 del Decreto 572 de 2015 establece que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda, por lo que, en ejercicio de estas funciones, esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No. 547 del 17 de mayo de 2022, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", a la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, consistente en multa y orden de hacer.

Ahora bien, señala el artículo 16 del Decreto Distrital 572 de 2015 que, una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables de un proyecto de vivienda, y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantará el **SEGUIMIENTO A LA ORDEN** para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

Para el seguimiento a la orden, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos ($10.000.oo) a quinientos mil pesos ($500.000.oo) M/cte., a las personas o entidades que **incumplan las órdenes** o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968.

En el mismo sentido, el artículo 90 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales, cuando un acto administrativo imponga una obligación no dineraria a un particular y este se resistiere a cumplirla, la autoridad que expidió el acto le impondrá multas sucesivas mientras permanezca en rebeldía, concediéndole plazos razonables para que cumpla lo ordenado.

En concordancia con lo expresado, viendo que de las actuaciones adelantadas no se desprende causal de nulidad alguna en el procedimiento, procede este Despacho a realizar el estudio de los elementos probatorios recaudados por esta Dirección, sobre los hechos objeto de la orden hacer contenida en la Resolución No. 547 del 17 de mayo de 2022 "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", con el fin de determinar si existe mérito para imposición de nuevas multas o si se ha dado cumplimiento a la orden de hacer.

- **ANÁLISIS PROBATORIO**

Como se ha establecido, dentro de la actuación administrativa obra el Informe de verificación de Hechos No. 25-414 del 29 de agosto de 2025, el cual indicó que:

> *(…) "I. NO SE CUENTA CON SERVICIO DE AGUA DEL ACUEDUCTO*
>
> *En el informe de visita No. 20-559 del 16 de agosto de 2019 se menciona: "... no hay suministro de agua (...) -Se evidencia ausencia del suministro del servicio de agua, el conjunto se abastece de agua mediante carro tanque debido a que la constructora aún no termina las obras requeridas, ni los trámites para la legalización para la obtención del suministro ante el EAAB -Se observa la falta de la instalación de medidores de agua. -Se evidencian varios problemas en el cuarto de bombeo con las que se impulsa el agua a las torres de 14 pisos, el tanque de las motobombas no funciona, y una de las motobombas también esta averiada. La quejosa manifiesta que la constructora entrego el cuarto de bombas con todos estos problemas y a la fecha aún no lo han solucionado. (. ..) De acuerdo con lo anteriormente evidenciado se concluye que la falta de abastecimiento del servicio agua se debe a deficiente gestión del constructor en el trámite de implementación de los requerimientos necesarios para la conexión con la EAAB. En estas condiciones se establece que la falta de la conexión adecuada al servicio de agua configura una deficiencia constructiva grave y se debe dar cumplimiento a lo estipulado en el Código de construcción de Bogotá y lo que establece la ley en cuanto a servicios públicos, Ley 66 de 1968, Ley 675 de 2001, Decreto 190 de 2004 (. . .)"*

La administradora informó que la instalación de la red de agua independiente para cada apartamento se realizó el 9 de septiembre de 2024, y que los costos fueron asumidos por los copropietarios y la administración. Señaló que esta gestión representó un esfuerzo significativo por parte de los residentes, ante la falta de respuesta del enajenador para garantizar una prestación adecuada del servicio. Indicó además que, antes de la intervención, se presentaban intentos recurrentes de suspensión del suministro debido a una deuda creciente entre el enajenador y la empresa prestadora del servicio, situación que afectaba la seguridad y tranquilidad de los habitantes. Como se observa en las imágenes 2 a 7, los sistemas requeridos para la prestación del servicio de agua ya se encuentran instalados y en funcionamiento.

Adicionalmente, manifestó que el servicio de energía eléctrica continúa siendo provisional, ya que la empresa prestadora no ha instalado los contadores definitivos debido a una deuda pendiente por parte del enajenador. Según lo informado, los intentos de suspensión del servicio han sido constantes, pero no se han concretado debido a que en la copropiedad reside un paciente oxígeno- dependiente, condición que ha frenado el coite del suministro. No obstante, expresa preocupación ante la posibilidad de que, en caso de que esta condición ya no esté presente, no se pueda garantizar la continuidad del servicio.

Teniendo en cuenta lo anterior, se evidencia que este punto se encuentra subsanado. Por lo tanto, se concluye que el hecho NO PERSISTE.
" (...)

Del informe se destaca que los copropietarios y la administración subsanaron los hechos con la instalación de una red de agua independiente el 9 de septiembre de 2024, asumida con costos propios, eliminó la amenaza constante de suspensión del suministro generada por la deuda del enajenador razón por la cual este hecho NO PERSISTENTE.

En estas condiciones, se concluye que la orden inicial fue cumplida. Con esto queda demostrado el rompimiento del nexo causal, es decir, la relación directa atribuible al enajenador y se entiende como cumplida la orden de hacer Resolución No. 547 del 17 de mayo de 2022, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*"

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

Así pues, dado que, en el informe técnico, como se ha dicho, se consignan **hechos constatados**, este se constituye en una prueba conducente, pertinente y útil, y por tanto demostrativa de los hallazgos que en el mismo se consignan, con la identificación de sus

características, estado, causas, intervenciones y, en fin, los detalles técnicos que plasme el profesional designado para llevar a cabo la visita técnica.

Siendo así, en tanto el objetivo de las visitas técnicas se orienta a la verificación de los hechos de la investigación, el informe de verificación de hechos se constituye en material probatorio de base y respaldo para la toma de la decisión a cargo del Despacho de imponer multas sucesivas o, en su defecto, ordenar la culminación de la actuación administrativa que inició con el incumplimiento de la orden de hacer

En el presente caso, el informe de verificación de hechos No. 25-414 del 29 de agosto de 2025, contiene los elementos necesarios para dotar de convicción al Despacho sobre la subsanación de los hechos que dieron origen a la presente actuación administrativa, de manera que no hay lugar a continuar con el proceso de seguimiento.

En consecuencia, por las razones que se acaban de señalar, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control respecto a los enajenadores de vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar adelantando las actuaciones administrativas relacionadas con la verificación de la orden establecida en la Resolución No.547 del 17 de mayo de 2022, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, por lo que, de conformidad con las razones antes expuestas, se dará por terminada la presente actuación, declarándose el cumplimiento de la orden impartida.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Declárese culminada la actuación administrativa relacionada con la verificación del cumplimiento de la orden de hacer impuesta a la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 860.090.032-0, en la Resolución No.547 del 17 de mayo de 2022 "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*", por encontrarse plenamente cumplida y subsanados los hechos que dieron lugar a esta, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT. 860.090.032-0, representada legalmente por su liquidador (o quien haga sus veces) al correo electrónico notificaciones@fundacioncompartir.org, de acuerdo con el certificado de cámara de comercio del 06 de noviembre de 2025, o en su defecto, conforme a las reglas pertinentes de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO. Notificar el contenido de esta Resolución al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL EL VERDERÓN 2 LOTE A – P.H., para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la Carrera 85 No. 59 B – 10 Sur de la ciudad de Bogotá, o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 201

RESOLUCIÓN No. 1308 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2025

"Por la cual se culmina una actuación administrativa"

ARTÍCULO CUARTO. Contra la presente Resolución 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 interponerse 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, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO. Una vez en firme el presente acto administrativo se procederá con su archivo.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: John Javier Torres Pava - Abogado Contratista – SICV
Revisó: Mauricio Hernández Beltrán – Abogado Contratista – SICV