

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

2-2020-37466

FECHA: 2020-10-29 16:13 PRO 703941 FOLIOS: 1
ANEXOS: 5 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: EDIFICIO mana.
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.

Señora:

JEISON FERNANDO MICELLY SUAREZ

Representante Legal (o quien haga sus veces)

EDIFICIO MANA - PROPIEDAD HORIZONTAL

admonedificiomana@gmail.com

Carrera 43 B No 24 A - 38 Sur

Teléfonos: 3167503172 / 3167520705

Bogotá D.C.

Tipo de acto administrativo: **Auto 399 del 16 de octubre de 2020**

Expediente No. 1-2017-92983-1

Dando cumplimiento al: **Auto 399 de 16 de octubre de 2020** “*Por el cual se inmuta oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alejar de conclusión*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en cinco (5) folios

Proyectó: Nelson Armando Rodríguez – Contratista SICV.

Revisó: Rosa Elena Cabrera Ciceri- Profesional Especializado SICV.

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 DE HÁBITAT

“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”

**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 Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 del 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 el señor **JEISON FERNANDO MICELLY SUAREZ**, en calidad de representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO MANA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 43 B No 24 A - 38 Sur de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MEBAR S.A.S.**, identificada con **Nit. 900.184.552-8** representada legalmente por el señor **JULIAN MESA BARON** (o quien haga sus veces) actuación a la que le correspondió el Radicado No. 1-2017-92983 del 01 de noviembre del 2017, Queja No.1-2017-92983-1 (folio 1 al 9).

Que 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 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 572 de 2015 y el Decreto Distrital 121 de 2008.

Que particularmente el Decreto 572 de 2015 consagra las actuaciones que deben surtirse al interior de una investigación administrativa que tenga como fin determinar si existió o no infracción a las normas que regulan el régimen de construcción, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.

Que el artículo 7º del Decreto 572 de 2015 le brinda la posibilidad al investigado de que *“una vez proferida la apertura de la investigación” (...)* se le correrá traslado de la misma y de los cargos (...) junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación, quien podrá dentro de los quince (15) días 

AUTO No. 399 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 2 de 9

Continuación del Auto: *“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”*

días hábiles siguientes a la notificación del auto de apertura y de formulación de cargos, presentar descargos, solicitar audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicitar o aportar las pruebas que pretenda hacer valer, rendir las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objetar el informe técnico”. Igualmente, podrá solicitar dentro de dicho término y por una sola vez, la fijación de audiencia de mediación cuando le asista interés en la corrección de los hechos motivo de investigación.

Que el parágrafo 2° del artículo 12 del Decreto 572 de 2015 establece que *“Vencido el periodo probatorio (...) se dará traslado al investigado por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*.

Que el artículo 13° del Decreto 572 de 2015, dispuso que esta Subdirección debería proferir decisión de fondo o el acto administrativo definitivo una vez se haya vencido el término para la presentación de los alegatos, siendo por lo tanto esta última actuación obligatoria en todos los procesos que se adelantan ante este Despacho.

Que según lo establecido en los numerales 11 y 13 del artículo 3° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos a su cargo y buscarán que los mismos logren su finalidad.

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:

Continuación del Auto: *“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”*

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). *AG*

AUTO No. 399 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 4 de 9

Continuación del Auto: *“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”*

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 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, de conformidad con las normas descritas, esta Subdirección procederá a continuar con el trámite de la actuación con radicado No. 1-2017-92983-1 del 01 de noviembre del 2017, de conformidad con el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

Que el 10 de septiembre de 2019, por medio del Auto No 3712 (folios 52 - 57) se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MEBAR S.A.S.**, identificada con Nit. **900.184.552-8** representada legalmente por el señor **JULIAN MESA BARON**, de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-746 del 25 de julio del 2019 (folios 42 - 47), producto de la visita técnica realizada el 27 de septiembre de 2018 (folio 24), en el proyecto de vivienda **EDIFICIO MANA - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Que el referido auto de apertura se notificó personalmente a la sociedad enajenadora el 16 de octubre de 2019 (folio 59) por intermedio del señor **DOUGLAS BERNAL SAAVEDRA**, debidamente autorizado y a su vez comunicado al quejoso mediante oficio No. 2-2019-53843 del 30 de septiembre de 2019 (folio 77), guía No YG241990075CO y recibido el 09 de octubre de 2019, conforme certificado de entrega de la empresa de correspondencia 472 (folio 78).

AUTO No. 399 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 6 de 9

Continuación del Auto: *“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”*

«Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre del 2015.»

Se indica expresamente en el informe, que el concepto técnico no se soporta en ensayos, pruebas destructivas o de laboratorio o similares, estas se fundan en la observación de las características externas y de ellas se permite inferir la deficiencia constructiva que se encuentra en el proyecto de vivienda.

Es claro también, que el profesional endilga responsabilidad al enajenador por la deficiencia respecto del curado del concreto de la placa del parqueadero. Para controvertir lo anterior indica el apoderado en su escrito que se debió analizar las pruebas de resistencia del concreto, lo cual dista totalmente de la responsabilidad endosada en el informe, pues se trata de defectos producidos en el proceso de curado del concreto. En ningún lugar del reporte se cuestiona sobre la resistencia del concreto.

Intenta este también indicar que las fisuras que se encuentran en la placa corresponden a tema superficial y que ellas no forman parte de la losa del concreto. En las fotografías que acompañan el hecho se observa que la placa fue tratada y se encuentra en concreto a la vista, no se evidencia ningún tipo de tratamiento «decorativo» superficial para poder soportar la afirmación del apoderado.

En segundo lugar, se refiere a el punto No. 2 “AISLAMIENTO” del informe. Indicando que los aislamientos se realizaron conforme a las medidas. Basta con leer el informe para comprender que las medidas no son la afectación en cuestión. Se discute es que en el aislamiento se cubrió un patio interno por parte del enajenador y por esto la autoridad de control urbano inicio actuación contra la copropiedad. Busca el enajenador expresar que la marquesina con que se cubrió esto vacío interior fue realizada por la copropiedad, pero la misma copropiedad indica que fue construida por el enajenador. También indica que este fue preventivo respecto del posible ingreso de aguas lluvias al proyecto y que a su vez no afecta estructuralmente la edificación.

En tercer lugar, responde al punto No. 6 “FILTRACIONES SÓTANO” del informe de verificación de hechos, en el escrito busca transferir responsabilidades a las construcciones vecinas respecto de la filtración que se observa en los muros de los sótanos. En el informe se indica que los lloraderos ~~de~~

AUTO No. 399 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 5 de 9

Continuación del Auto: *“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”*

Que mediante radicado No. 1-2019-41259 del 6 de noviembre de 2019 (folios 65-76), la sociedad enajenadora presento sus descargos del auto de apertura, solicito pruebas, las cuales fueron estudiadas y tramitadas mediante el Auto de Pruebas No. 96 del 28 de agosto del 2020.

Teniendo en cuenta lo anterior el área técnica de esta Subdirección, procedió a emitir el concepto técnico No 20-178 del 24 de agosto de 2020, el cual se transcribe así:

(...)

SINTESIS

Se solicita al área técnica emitir concepto respecto de lo expresado por la enajenadora en la respuesta al Auto de Apertura No. 3712 del 10 de septiembre de 2019.

CONCEPTO TÉCNICO

Se solicita al área técnica realizar concepto técnico respecto de las afirmaciones hechas por la sociedad enajenadora en el escrito donde describe el traslado del auto de apertura de la presente investigación.

Según radicado No. 1-2019-41259 del 6 de noviembre de 2019, la Constructora MEBAR S.A.S., por medio de su apoderado responde y eleva unas inquietudes respecto de lo expresado en el informe técnico de verificación de hechos No. 19-746 del 25 de julio de 2019.

En este escrito, aparte de discutir sobre unos puntos del citado informe, allega unos documentos que pretende sirvan como prueba para comprobar su sometimiento a la normativa aplicable respecto del proceso constructivo del proyecto de vivienda.

En primer lugar, discute sobre el punto 1 “AGRIETAMIENTOS Y FISURAS EN MUROS Y PLACA DE PARQUEADERO” del informe de verificación, en este expresa que el profesional que elaboró el reporte lo hizo sin fundamento alguno por cuanto no se realizaron pruebas u otro tipo de análisis que permitieran concluir la deficiencia endilgada al enajenador. Aún más indica que el profesional que debió realizar el informe debe ser del ramo de la ingeniería y no de la arquitectura puesto que desborda los conocimientos de la profesión.

Olvida el enajenador que en el informe se indica expresamente:

AUTO No. 399 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 7 de 9

Continuación del Auto: *“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”*

dispuestos se encuentran activos, que en otras palabras se puede leer que por ellos se está evacuando el agua subterránea que se encuentra detrás de las contenciones del sótano. Lo que permite concluir que las filtraciones que se tienen en los muros del sótano provienen del nivel freático del suelo. Atado a esto indica que el punto No.8 “CANAL BORDE SÓTANO”, que también fue calificado como deficiencia, busca expresar que esto es a falta del mantenimiento apropiado por parte de la copropiedad. Es de indicar que al tener mayor presencia de aguas freáticas en los muros de contención y atravesando por los lloradores, es lógico que las cañuelas se saturen más. Es decir que una afectación es como consecuencia de la otra y no por negligencia en el mantenimiento.

Asimismo, como anexo aporta un detalle de la cañuela, con lo que pretende buscar que esa cañuela se encuentra presuntamente bien construida. Aclárese que acá no se ha discutido su construcción, lo que se discute es que el elemento, está siendo afectado como consecuencia de otra afectación.

En cuarto lugar, presenta unos documentos del presunto control de asentamientos realizados al proyecto, sin embargo, no se observa suscrito ni analizado por nadie. De las cifras allí consignadas no se puede discutir se deben presumir correctas, empero estas no indican nada pues no se tiene criterio de análisis para poder indicar si estas están ajustadas o no.

No obstante, es muy importante aclarar que en el informe y por ende en la apertura, no se ha cuestionado el asentamiento de la edificación, por lo que no se entiende que busca el apoderado soportar con estos controles de asentamiento.

Así las cosas, luego de analizado los descargos hechos por la sociedad enajenadora no se observan elementos desde el punto de vista técnico que permitan inferir cambios respecto de lo observado en el informe de verificación.

(...).

En relación con este escrito, se tendrá en cuenta para su trámite y análisis en la etapa procesal correspondiente.

Conforme a lo anterior, esta Subdirección continuará oficiosamente con el trámite de la presente investigación, dando aplicación al parágrafo 2º del artículo 12º del Decreto 572 de 2015 y en vista de ello se le concederá a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MEBAR S.A.S.**, identificada con **15**.

AUTO No. 399 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2020

Pág. 8 de 9

Continuación del Auto: *"Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión"*

Nit. 900.184.552-8 representada legalmente por el señor **JULIAN MESA BARON** (o quien haga sus veces), un término de 10 días hábiles para que alegue de conclusión.

Lo anterior y teniendo en cuenta que se dio cumplimiento al trámite descrito en la norma, se da por concluido este término y se surte el de los alegatos de conclusión.

Así las cosas, en mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPULSAR oficiosamente la investigación con radicado No. 1-2017-92983-1 que se viene adelantando en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MEBAR S.A.S.**, identificada con **Nit. 900.184.552-8** representada legalmente por el señor **JULIAN MESA BARON**, quien actúa como representante legal (o quien haga sus veces), de conformidad con las razones expuestas en el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. Correr traslado del presente Auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MEBAR S.A.S.**, identificada con **Nit. 900.184.552-8** representada legalmente por el señor **JULIAN MESA BARON**, quien actúa como representante legal (o quien haga sus veces), por el término de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación de este auto, para que presente a este Despacho los respectivos alegatos de conclusión que considere pertinente en la presente investigación administrativa.

ARTÍCULO TERCERO. COMUNICAR el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA MEBAR S.A.S.**, identificada con **Nit. 900.184.552-8** representada legalmente por el señor **JULIAN MESA BARON** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el contenido del presente auto al señor **JEISON FERNANDO MICELLY SUAREZ**, en calidad de representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO MANA - PROPIEDAD HORIZONTAL** (o quien haga sus veces), ubicado en esta ciudad.

AUTO No. 399 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2020

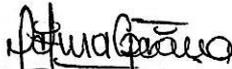
Pág. 9 de 9

Continuación del Auto: *"Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión"*

ARTÍCULO QUINTO. - Contra el presente auto no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los dieciséis (16) días del mes de octubre de dos mil veinte (2020).

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

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Nelson Armando Rodríguez – Contratista SICV.

Revisó: Rosa Elena Cabrera Ciceri- Profesional Especializado SIVID