



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

**Apoderado Especial del Propietario del Apartamento 703 del EDIFICIO VALSESIA
129 - PROPIEDAD HORIZONTAL**

Dirreccion: CALLE 70 A No. 17-38/40

Bogota D.C.

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

2-2021-74320

FECHA: 2021-12-23 13:22 PRO 847639 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 3593 DE
17-12-2021 EXPEDIENTE 1-2020-00553-1
DESTINO: EDIFICIO VALSESIA 129
TIPO: OFICIO
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

**Asunto: Comunicación AUTO No. 3593 DEL 17 DE DICIEMBRE
DE 2021**

Expediente No. 1-2020-00553-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del **AUTO No. 3593 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2021**, "*por el cual se abre una investigación administrativa*", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

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

Cordialmente

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ana Cárdenas - Contratista SIVCV

Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SIVCV

Anexo auto 3593 del 17 de diciembre de 2021, en 6 folios



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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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 Distritales 079 de 2003, 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **DAVID MAURICIO LÉON FORERO**, en calidad de apoderado del señor **JUAN PABLO VILLA NAVARRO**, propietario del apartamento 703 del **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la **CARRERA 7 D BIS # 129 – 40** de esta ciudad, relacionada con las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S A**, identificada con **NIT. 830.146.768-6**, representada legalmente por el señor **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE** (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-00553 del 13 de enero de 2020, Queja No. 1-2020-00553-1 (folios 2 a 13).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S A**, identificada con **NIT. 830.146.768-6**, representada legalmente por el señor **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE** (o quien haga sus veces); es el responsable de dicho proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación 2006071 (folio 61).

Que de otra parte, 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,

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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:

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

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

Que 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

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"


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.

Que 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 mediante memorando No. 3-2021-02940 del 18 de junio de 2021 (folio 1), se entregó el radicado No. 1-2020-05553 del 13 de enero de 2021, al área técnica de esta Subdirección, siguiendo la instrucción decretada en el artículo cuarto de la Resolución No. 1120 del 4 de diciembre de 2020 "*por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra el auto No. 4308 del 8 de octubre de 2019*".

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-36981 del 14 de julio de 2021 (folios 15 a 27), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S A**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; a su vez, sobre dicho traslado les fue comunicado al apoderado DAVID MAURICIO LEON FORERO, en su condición de quejoso, mediante radicados No. 2-2021-37040 (folios 28 a 40), y al administrador del proyecto de vivienda a través del radicado No. 2-2021-37041 del 15 de julio de 2021 (folios 41 a 53).

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, mediante radicados No. 2-2021-46767 (folio 54), 2-2021-47669 (folio 55) y 2-2021-47670 del 03 de septiembre de 2021 (folio 56), se comunicó a los interesados sobre la visita de carácter técnico al bien objeto de conjetura, para el día 15 de septiembre del 2021, a las 8:30 (am).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor JUAN DAVID CUERVO RODRIGUEZ, en calidad de Apoderado del proyecto de vivienda, y por parte de 

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

la sociedad enajenadora asistió el señor NICOLAS EDUARDO LOPEZ GUERRERO, en calidad de representante legal, como se evidenció en el acta de visita técnica visible a folio 57 del expediente.

Que, con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021 (folios 58 a 60), en el cual se concluyó:

"(...)

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: *Si bien se ha indicado que a la fecha las zonas comunes (esenciales y no esenciales) no han sido entregadas ni recibidas, se indica que la entrega y ocupación del primer propietario fue de junio de 2015, por lo que se toma esta fecha de referencia de entrega.*

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 de 2015.

Nota: Existe el radicado 1-2017-80658 del 27 de septiembre de 2017 con Resolución 2406 del 25 de octubre de 2019 relacionado con la fachada posterior (oriental), el presente informe se relaciona con la fachada principal (Occidental) y se trata de manera independiente a la inicialmente enunciada.

HALLAZGOS

- 1. La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación/o defecto en el proceso constructivo presentada en la fachada del apto 703 (Fachada Principal que da al a Carrera 7D Bis), por incumplimiento en los literales a,b,c,y de la sección A 9.5 DEL Capítulo A.9 de la N CR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003...**

Frente a este hecho y de manera preliminar, se estima conveniente hacer referencia al concepto técnico 15976 del 12 de julio de 2021 del IDIGER, en donde a más de hacer referencia a otros conceptos ya emitidos y relacionados con la afección de fachada Oriental (DI-11832, DI-12303, DI-12579, DI-12937), indica que "...se relacionan daños correspondientes a desprendimientos parciales de los marcos decorativos de Superboard

AUTO No. 3593 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2021 Página 5 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

que sobresalen de la fachada Oriental. Los daños identificados se encuentran relacionados con deficiencias constructivas en los sistemas de anclaje de los mismos".

No obstante para el caso de la fachada Occidental indica en la "DESCRIPCION DEL INFORME" que: "...Desprendimientos parciales de los marcos de superboard en las ventanas de fachada de los apartamentos 702 y fisuras en las mismas estructuras de los paramentos 502,602 y costado Occidental..." lo anterior con un riesgo asociado de posibles nuevos desprendimientos:

Así mismo recomienda que:

"A los constructores del edificio Valsesia 129, realizar una revisión del sistema de anclaje de los marcos de fachada en toda la edificación y adelantar las acciones que garanticen su estabilidad en caso de ser necesario."

"A la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde su respectiva competencia desarrollar las acciones a que halla a lugar. Dado los daños que se presentan el Edificio Valsesia 129, lo anterior con el propósito de que el constructor soluciones los daños que presenta el mismo..."

En la visita que se realiza con el acompañamiento del enajenador y con el apoderado de la Administración, se procede a realizar una inspección visual de la totalidad de la Fachada Occidental(principal) que sobre la Carrera 7D Bis da el acceso al edificio. Para tal fin se subdivide esta fachada Occidental en tres secciones (Norte, Central y Sur) con su número de marcos, describiendo por cada una de las secciones y niveles de pisos (1,2,3,4,5,6,7), el estado observado del marco, obteniéndose como resultado la siguiente información:

De lo descrito anteriormente, se observa que en un 80% aproximadamente, de la totalidad de los marcos de la Fachada Occidental se presenta afectaciones como son, desprendimientos parciales, embobamientos, dilataciones, fisuras, humedad, así mismo la copropiedad tiene en la parte posterior del edificio diferentes elementos metálicos tipo omegas, como partes de superboard de los desprendimientos.

*Teniendo en cuenta lo anteriormente enunciado, se tiene que conforme a lo establecido en la Ley 400 de 1997 Normas de Construcciones Sismo Resistentes, en el Título A se **manifiesta:***

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

A.9.5 – ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

A.9.5.1 — GENERAL — *Los acabados y elementos arquitectónicos enumerados en la tabla A.9.5-1 y sus anclajes a la estructura deben diseñarse y detallarse de acuerdo con los requisitos de esta sección. Los cálculos y diseños de los elementos arquitectónicos y acabados deben incluirse como parte de las memorias de diseño de acabados.*

A.9.5.2 — ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO — *El comportamiento sísmico de algunos elementos no estructurales representan un peligro especialmente grave para la vida y en otros casos pueden NSR-10 — Capítulo A.9 — Elementos no estructurales A-92 llevar a la falla de elementos estructurales críticos, como pueden ser las columnas. Dentro de estos elementos se encuentran, entre otros, los siguientes:*

(d) Enchapes de fachada — *el desprendimiento y caída de los enchapes de fachada representa un peligro grave para los transeúntes. Los enchapes deben ser considerados para su diseño como un sistema que involucra todos sus componentes (soporte, morteros de relleno o revoque, adhesivos y enchape). Especial consideración deberá prestarse en el diseño de los movimientos del sistema de fachada por efectos de temperatura, cambios de humedad, integridad por meteorización, o deformación del soporte.*

(g) Paneles prefabricados de fachada — *cuando se utilicen paneles prefabricados de fachada, deben dejarse holguras suficientes que permitan la deformación de la estructura sin afectar el panel. Además, el panel debe estar adecuadamente adherido al sistema estructural de resistencia sísmica, para evitar su desprendimiento*

*Por tanto, para los hechos del presente informe al tratarse de una deficiencia constructiva que, por sus condiciones de anclaje y su desprendimiento, pone en riesgo la vida, por lo que se califica como una **AFECCIÓN GRAVÍSIMA.***

Conforme a lo anterior, el informe de verificación de hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021, describe que el hallazgo **1. La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación del apto 703 (Fachada Principal que da al a carrera 7D Bis) por incumplimiento en los literales a,b,c y de la sección A 9.5 DEL capítulo A.9 de la N CR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003...** constituye una deficiencia constructiva calificada como afectación **GRAVÍSIMA** que, por sus condiciones de anclaje y su desprendimiento, pone en riesgo la vida, esto en atención a lo establecido en el Artículo 2°

AUTO No. 3593 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2021 Página 7 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"


del Decreto 572 de 2015.

De otro lado, una vez analizada la información suministrada, se identifica que las zonas comunes de la edificación fueron entregadas en junio de 2014 tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio (57), con la anotación de que en el informe de verificación de hechos se consignó que *"Si bien se ha indicado que a la fecha las zonas comunes (esenciales y no esenciales) no han sido entregadas ni recibidas, se indica que la entrega y ocupación del primer propietario fue de junio de 2015, por lo que se toma esta fecha de referencia de entrega"*, y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 13 de enero de 2020, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad administrativa para imponer sanciones y órdenes con relación a las deficiencias constructivas calificadas como afectación GRAVISIMAS. Al respecto, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, establece lo siguiente:

"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 (subrayado fuera del texto) 

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

(...)"

En ese orden de ideas, el hecho **"1. La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación/o defecto en el proceso constructivo presentada en la fachada del apto 703 (Fachada Principal que da al a Carrera 7D Bis), por incumplimiento en los literales a,b,c,y de la sección A 9.5 DEL Capítulo A.9 de la N CR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003..."**, calificado como deficiencia constructiva con afectación gravísimas, se encuentran dentro del término de oportunidad con que cuenta esta Subdirección para imponer sanciones y órdenes, ya que es claro que no transcurrieron más de diez (10) años desde la fecha de entrega de los bienes de uso común, y el momento en el cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja.

Así las cosas, el hecho mencionado constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: Ley 400 de 1997, NSR-10 (Normas de Construcciones Sismo Resistentes); Título A., A.9.5., A.9.5.1., A.9.5.2., (d), (g); Acuerdo 79 de 2003 (Código de Policía de Bogotá D.C.), artículo 23, numeral 12, y artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Por su parte el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, 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 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ y con

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresado por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

AUTO No. 3593 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2021 Página 10 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

*Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. **En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.***

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. **Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.**"²(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

En el caso *sub examine*, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades señaladas que afectan el inmueble en cuestión. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S A**, identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por el señor **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129-PROPIEDAD HORIZONTAL**, con ocasión al hallazgo identificado como **"1. La sociedad enajenadora REM, es responsable ante la afectación/o defecto en el proceso constructivo presentada en la fachada del apto 703 (Fachada Principal que da al**

² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.

AUTO No. 3593 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2021 Página 11 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

a Carrera 7D Bis), por incumplimiento en los literales a,b,c,y de la sección A 9.5 DEL Capítulo A.9 de la N CR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003..., descrito en el informe de verificación de hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S A**, identificada con NIT. 830.146.768-6, representada legalmente por el señor **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comunicar el presente Auto al Administrador (a) y/o Representante Legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO. Comunicar el presente Auto al Apoderado del propietario del apartamento 703 del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad, en su condición de quejoso.

ARTÍCULO QUINTO. El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los diecisiete (17) días del mes de diciembre de dos mil veintiuno (2021).


MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda