



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

SE
AL RESERVA JOINTLINE
AL RESERVA JOINTLINE
2-2023-9842
Fecha: 2023-02-10 10:23:38
Anexo: 5 FOLIOS
Asunto: COMUNICACION AUTO 148 DE 2023 EPP
1-2020-00553-1
Folios: 1
Destino: DAVID MAURICIO LEON FORERO
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION



Señor (a):
DAVID MAURICIO LEON FORERO
Apoderado Especial del Propietario apartamento 703 del proyecto de vivienda EDIFICIO VALSESIA 129 -
PROPIEDAD HORIZONTAL
Calle 70 A No. 17 – 38/40
Bogotá D.C

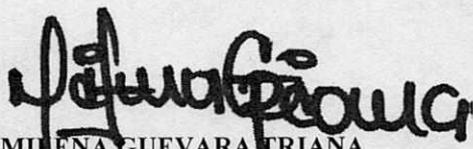
Asunto: Comunicación AUTO No. 148 del 09 de febrero de 2023
Expediente No. 1-2020-00553-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo QUINTO del AUTO No. 148 del 09 de febrero de 2023, “*Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde en lo sucesivo también podrá comunicarse y/o notificarse personalmente según corresponda, vía correo electrónico de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, para lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1º del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diego Fernando Hidalgo – Contratista SICV ✓
Anexo: Cinco (05) 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 HABITAT

“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, 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 (o quien haga sus veces) por el señor **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**; 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 2-13).

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 (5) 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, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

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.)

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

Que el artículo 7° del Decreto 572 de 2015 establece que *“Una vez proferida la apertura de la investigación, el funcionario de conocimiento correrá traslado de la misma y de los cargos al investigado junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación, quien podrá dentro de los quince (15) 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”*. De lo anterior, se colige que la sociedad investigada podrá solicitar dentro de dicho término y por una sola vez, la fijación de la audiencia de mediación, cuando le asista interés en la corrección de los hechos motivo de investigación.

Que el párrafo 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.

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 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 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 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

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

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 de conformidad con lo expuesto, los términos de las investigaciones administrativas adelantadas en el marco de las funciones de control respecto de la actividad de enajenación de vivienda urbana por parte de personas naturales o jurídicas 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, en atención a las normas descritas, esta Subdirección procederá a continuar con el trámite de la actuación con radicado No. 1-2020-00553-1, de conformidad con el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dispuso la apertura de la presente investigación administrativa por medio del Auto No. 3593 del 17 de diciembre de 2021 (folios 67-72), contra la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S A**, identificada con **NIT. 830.146.768-6**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**, de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021 (folios 58-60), producto de la visita técnica realizada el 15 de septiembre de 2021 (folio 57) a las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

El mencionado Auto No. 3593 del 17 de diciembre de 2021 se notificó a la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S A**, identificada con **NIT. 830.146.768-6**, mediante aviso remitido con radicado No. 2-2022-15931 del 16 de marzo de 2022, documento que fue recibido por la destinataria el día 17 del mismo mes y año, corriéndose el respectivo traslado conforme a lo dispuesto en el artículo 7° del Decreto 572 de 2015 (folios 73-75). Dicho trámite se adelantó una vez fue agotado el procedimiento establecido en los artículos 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

Por su parte, al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL** le fue comunicado el Auto No. 3593 del 17 de diciembre de 2021, mediante documento con radicado No. 2-2022-15932 del 16 de marzo de 2022, el cual fue recibido por la destinataria el día 17 de ese mismo mes y año

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

(folio 76). A su vez, al apoderado del quejoso le fue comunicado el auto de apertura de investigación, mediante documento publicado en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat, el día 16 de marzo de 2022; ello en razón, a que la comunicación remitida a la dirección suministrada lo logró ser objeto de entrega efectiva, conforme lo certificó la empresa de servicios postales 4-72 (folios 77-79).

En ese orden, mediante escrito con radicado No. 1-2022-15449 del 07 de abril de 2022 (folios 80-83), la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S A**, identificada con **NIT. 830.146.768-6**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE, por intermedio de su representante legal para asuntos judiciales y administrativos, presentó los respectivos descargos respecto del Auto No. 3593 del 17 de diciembre de 2021, pronunciándose sobre el hallazgo objeto de investigación, documento en el que además solicitó lo siguiente:

"(...)

Aunado a lo anterior, se solicita una ampliación del Informe de Verificación de Hechos 21-616, en tanto no redundó en la inspección que motivó la investigación de la referencia. (...)"

AUDIENCIA DE MEDIACIÓN

Revisados los sistemas de información con que cuenta la entidad y el contenido del escrito de descargos, se observa que la sociedad **REM CONSTRUCCIONES S A**, identificada con **NIT. 830.146.768-6**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE, solicitó la realización de la audiencia de mediación de que trata el artículo 8° del Decreto 572 de 2015, diligencia que se llevó a cabo el día 21 de julio de 2022, con la participación del señor NICOLAS EDUARDO LOPEZ GUERRERO, en calidad de representante legal para efectos judiciales y administrativos del enajenador, mientras que por su parte, el administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda no se hizo presente, a pesar de haber recibido de manera oportuna la citación remitida a través de radicado No. 2-2022-41489 del 15 de julio de 2022 (folios 85-86). Lo anterior se consignó en Acta de Audiencia No. 2022-SDH-1-2020-00553-1 que reposa en el expediente (folio 87).

SOLICITUD DE PRÁCTICA DE PRUEBAS

A su vez, revisados los descargos y demás documentos que reposan en el expediente, no se observa que la sociedad investigada hubiese solicitado la práctica de pruebas que requiera

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

ser resuelta mediante la expedición de acto motivado. No obstante, corresponde a este Despacho hacer saber que en atención a la solicitud propuesta por el enajenador y en consideración a las manifestaciones descritas en los descargos allegados, este Despacho profirió la Valoración Técnica No. 23-003 del 03 de febrero de 2023 (folio 88), en la cual se determinó:

“(…)

Los conceptos 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.

VALORACIÓN TÉCNICA

Bajo radicado 1-2022-15449, el enajenador presenta argumentos para que sean tenidos en cuenta dentro de la actuación administrativa del expediente No. 1-2020-00553 del 13 de enero 2020.

Según lo anterior, en los escritos mencionados, el enajenador presenta argumentos así:

Con respecto al 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 NSR 10, los artículos 12 y 114 de Acuerdo 079 de 2003...”.

“Con apoyo en esa primera aclaración no puede pretender la SECRETARÍA DEL HABITAT que la constructora o enajenadora quede indefinidamente en el tiempo obligada a hacer reparaciones a elementos decorativos, como lo son esos marcos de superboard y el método de instalación de los mismos. Esta representación se apoya en la definición prevista en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 sobre labores de mantenimiento, para indicar que lo que se debe ejecutar en el Proyecto EDIFICIO VALSESIA 129, puntualmente en lo que incumbe a esta investigación, son las actividades que garantizan la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble. De ahí que sea la administración de la copropiedad quien deba adelantar ciertos correctivos relacionados con el paso ordinario del tiempo.

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

No es dable a ninguna entidad pretender desprender responsabilidad por hechos como los investigados a una constructora que entregó la administración de un proyecto inmobiliario hace más de siete (7) años, si se tiene en cuenta el momento de ingreso de los primeros adquirentes a habitar unidades inmobiliarias privadas. Por cuenta de ello, el análisis se debe volcar sobre las obligaciones a cargo de la administración de la copropiedad, cuya fuente normativa es la ley 675 de 2001 y el Decreto 572 de 2015.

Se sostiene con el mecanismo de defensa que no hay lugar a calificar como gravísima una circunstancia que se puede solucionar con labores de mantenimiento a cargo de la administración de la copropiedad. A partir de ello, no puede tenerse como afectación gravísima el estado de unos marcos decorativos de una unidad privada (apartamento 703), cuando la sola intervención en calidad de mantenimiento a cargo de la administración provisional tendría la aptitud de solucionar lo que fue encontrado como hallazgo por quien adelantó la visita en representación de la investigadora.”

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado por el enajenador es importante mencionar que en el Decreto 572 de 2015 se manifiesta lo siguiente respecto a las afectaciones gravísimas como fue calificado este hecho en el informe de verificación de hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021:

“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.”

*Considerando lo anterior, el hecho mencionado en el informe de Verificación de Hechos No. 21-616 se encuentra dentro de los términos mencionados por el decreto, ya que una afectación gravísima se define como, las cuales que afectan las condiciones estructurales o que amenacen ruina en todo o parte de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes o que ponga en peligro la vida de las personas. Ya que por parte del enajenador no se ha realizado una intervención o que esté soportando bajo un argumento técnico el cual objete la calificación otorgada y la normativa a la cual da incumplimiento, lo mencionado en el Informe de Verificación de Hechos No. 21-616 del 12 de noviembre de 2021, **SE MANTIENE.** §*

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

Aunado a lo anterior, este Despacho reitera que acorde se estableció en el auto de apertura de investigación, la presente actuación administrativa se adelanta por las presuntas deficiencias constructivas evidenciadas en las zonas comunes (fachada occidental) del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, mas no sobre las afectaciones que conciernen a las unidades privadas de vivienda, en particular la que relaciona al apartamento que motivó el trámite que se adelanta.

Conforme a lo anterior, esta Subdirección continuará oficiosamente con el trámite de la presente investigación, dando aplicación al parágrafo 2° del artículo 12° del Decreto 572 de 2015, y en vista de ello, se le concederá a la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S A**, identificada con **NIT. 830.146.768-6**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**, el término de diez (10) días hábiles para que presente los alegatos de conclusión.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Impulsar oficiosamente la investigación con radicado No. 1-2020-00553-1, que se adelanta en contra de la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S A**, identificada con **NIT. 830.146.768-6**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**, de conformidad con las razones expuestas en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Correr traslado del presente acto administrativo a la sociedad enajenadora **REM CONSTRUCCIONES S A**, identificada con **NIT. 830.146.768-6**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**, por el término de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación de este auto, para que presente ante este Despacho los alegatos de conclusión que estime pertinentes para la investigación administrativa.

ARTÍCULO TERCERO: Comunicar el contenido del presente acto administrativo a la sociedad **REM CONSTRUCCIONES S A**, identificada con **NIT. 830.146.768-6**, representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **BERNANDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**.

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido del presente acto administrativo al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO VALSESIA 129 - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

AUTO No. 148 DEL 09 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 9 de 9

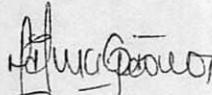
Continuación del Auto: "Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión"

ARTÍCULO QUINTO. 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 SEXTO: El presente auto rige a partir de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los nueve (09) días del mes de febrero de dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda