

Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
BUENA VISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S
CARERA 16 No.97-37
BOGOTÁ D.C
TELÉFONO: NA

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 5102 de 11 de diciembre de 2019**
Expediente No. **1-2017-20341**

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2020-04457

FECHA: 2020-02-12 09:46 PRO 645409 FOLIOS: 1
ANEXOS: 5
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN
DESTINO: BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a):

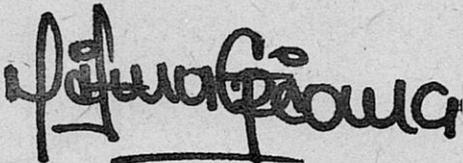
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **AUTO No 5102 de 11 de diciembre de 2019** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

Se informa que Contra el presente Auto proceden los recursos de reposición ante este Despacho, y de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los cuales se podrán interponer por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y el literal i del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Carolina Merchán - Profesional Universtaria
Anexos: 5 FOLIOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 5102 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019

“Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo”

**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 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003 y 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 por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de acuerdo a la información suministrada por **YADITH ELENA TIRADO**, actuando en calidad de propietario del apartamento 901 torre 1 del proyecto de vivienda BAHÍA 138, ubicado en la calle 138 No. 11B-50 de esta ciudad; por las presuntas deficiencias constructivas presentes en las áreas privadas del citado inmueble, contra las sociedades enajenadoras **GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR VALOR S.A.** identificada con Nit. 830.114.143-6, representada legalmente por ALBERTO GERARDO FRESNEDA MELO (o quien haga sus veces) y **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.** identificada con Nit. No. 805.029.384-1 representada legalmente por IVÁN ENRIQUE BARRETO MÁRQUEZ (o quien haga sus veces); actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-20341 del 27 de marzo de 2017 (Folios 1-16). Queja 1-2017-20341-1.

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 **GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR VALOR S.A.** identificada con Nit. 830.114.143-6, representada legalmente por ALBERTO GERARDO FRESNEDA MELO (o quien haga sus veces) y **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.** identificada con Nit. No. 805.029.384-1 representada legalmente por IVÁN ENRIQUE BARRETO MÁRQUEZ, son las responsables del proyecto de



AUTO No. 5102 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 2 de 9

Continuación del Auto *“Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo”*

vivienda y les fue otorgado el registro de enajenación No. 2006029 y 2012080 sucesivamente (Folios 94 y 95).

Mediante oficio 2-2017-23843 del 5 de abril de 2017 (Folio 19) se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que se pronunciara sobre los hechos objeto de ésta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación. De ello, se informó a la quejosa, por medio de oficio No. 2-2018-23840 de la misma fecha (Folio 18).

Que la sociedad enajenadora VALOR S.A. recorrió traslado de la queja, con radicado No. 1-2017-27967 (Folios 20-21), en el que anexa la respuesta a la quejosa sobre los hechos materia de investigación.

Que esta Subdirección, consideró necesaria la realización de una visita de carácter técnico, para lo cual mediante oficios No. 2-2017-42041 y 2-2017-42045 del 2 de junio de 2017 (Folios 22-23) se envió citación a la visita técnica programada para el día 19 de julio de 2017 a la sociedad enajenadora y a la quejosa.

Llegado el día y la hora antes anotada, se hicieron presentes ANGÉLICA MARÍA RAMÍREZ ESPITIA y ANA MARÍA ROMERO como representantes de la sociedad enajenadora arquitecta y abogada, sin que asistiera persona alguna por la parte quejosa, quien se excusó vía telefónica, aludiendo que le cancelaron un vuelo que debía abordar para asistir a la visita, según consta en el acta de visita técnica vista a folio 24 del expediente.

Que las representantes de la sociedad enajenadora aportan a la mano en la visita técnica poder a ANA MARÍA ROMERO MORENO (Folio 25), copia de la radicación de documentos del proyecto (Folio 26), informe de posventa realizada al apartamento 901 torre 1 (Folios 35-41).

Que a través de radicado No. 1-2017-64977 del 15 de agosto de 2017 (Folios 42-48) la sociedad enajenadora VALOR S.A. adjunta informe técnico y fotográfico de la gestión realizada al apartamento 901 torre 1.

Que la quejosa con radicado No. 1-2018-18870 del 11 de mayo de 2018 (Folios 49-65), manifiesta que se siguen presentando los daños que suscitaron la queja.

Que este Despacho consideró necesario la realización de una nueva visita técnica a realizar el 25 de julio de 2018 a las 9:30 a.m., por lo que se citó mediante oficios No. 2-2018-



AUTO No. 5102 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 3 de 9

Continuación del Auto "*Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo*"

22426 y 2-2018-22423 del 23 de mayo de 2018 (Folios 66-68); la cual fue realizada con la presencia de JANETH BURBANO en calidad de arrendataria y autorizada por la propietaria (Folio 72) y SILVIA CATHERINE PRIETO y LUISA FERNANDA ROJAS en representación de las sociedades enajenadoras de acuerdo a poderes presentados (Folios 74-76), según consta en el acta de visita técnica (Folio 73).

Producto de las visitas en cuestión se elaboró el informe de verificación de hechos No. 19-1262 del 13 de noviembre de 2019 (Folios 77-86), en el que se concluyó lo siguiente:

"(...)

HALLAZGOS

PRIMERA VISITA

Aunque la propietaria no asistió a la diligencia por motivos de fuerza mayor, se tuvo acceso al inmueble en el que se verificó que la sociedad enajenadora realizó intervenciones consistentes en la reparación de la jardinera en cubierta y recuperación de acabados de pintura.

Esta pendiente la recuperación del piso de la alcoba principal (2 m²) afectado por las filtraciones y guarda escoba del hall (1.50 ml).

Mediante escrito radicado con el número 1-2017-64977 del 15 de agosto de 2017 la sociedad enajenadora acredita la reparación del piso y del guarda escoba, pendientes según acta de visita, entendiéndose en esta instancia subsanados los hechos de la queja.

SEGUNDA VISITA

La segunda visita se realiza en atención a escrito 1-2018-18870 del 11 de mayo de 2018 en el que la propietaria denuncia que nuevamente se presentan daños por entrada de agua por el techo del apartamento.

En esta diligencia se constata la condición actual del inmueble a raíz de filtraciones de aguas lluvias que se presentaron después de la primera intervención realizada por el constructor el 9 de agosto de 2017.



Continuación del Auto “*Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo*”

Se verifica que la sociedad enajenadora realizó nuevos trabajos en la cubierta y en la jardinera tendientes a corregir las filtraciones; esto dentro del término de garantía de la primera intervención.

Dentro del apartamento no se evidencia la existencia de humedades activas.

De lo anterior se colige que el hecho objeto de la queja que son las filtraciones, se encuentra subsanado.

En estas condiciones, al momento de la visita, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por filtraciones provenientes de la cubierta.

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

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 artículo 12, numeral 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.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2°, y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.



AUTO No. 5102 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 5 de 9

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

En este sentido, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "...iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones"

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa en contra de la sociedad las sociedades enajenadoras **GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR VALOR S.A.** identificada con Nit. 830.114.143-6, representada legalmente por **ALBERTO GERARDO FRESNEDA MELO** (o quien haga sus veces) y **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.** identificada con Nit. No. 805.029.384-1 representada legalmente por **IVÁN ENRIQUE BARRETO MÁRQUEZ** (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de vivienda BAHÍA 138, de esta ciudad.

2. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea

¹ Sentencia T-020 de 10 de febrero de 1998, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía



AUTO No. 5102 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 6 de 9

Continuación del Auto *“Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo”*

informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo.

De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho.”²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa, la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso, el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones, la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa surtida hasta esta instancia se adelantó en cumplimiento a los decretos distritales y demás normas específicas para la materia.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015.

3. Análisis probatorio

Revisado el acervo probatorio obrante en el expediente que nos ocupa y teniendo en cuenta la visita técnica realizada (Folio 73) y el Informe de Verificación de Hechos N° 19-1262 del 13 de noviembre de 2019 (folios 77-78), se estableció que, los hechos objeto de queja se encuentran subsanados por el enajenadora, razón por la cual no es posible establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

Es claro para este Despacho que, por no existir deficiencia constructiva, se debe abstener de iniciar investigación administrativa, en concordancia con lo contenido en artículo sexto del Decreto Distrital 572 de 2015, a saber:

“(…) ARTÍCULO SEXTO. Auto de Apertura de Investigación. - Dentro

² Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 5102 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 7 de 9

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

del mes siguiente a la fecha de presentación del informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, determinará la procedencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la abstención de apertura de investigación y el archivo de las actuaciones administrativas adelantadas, mediante acto administrativo motivado (...)". (Subrayado fuera de texto)

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra del enajenador las sociedades enajenadoras **GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR VALOR S.A.** identificada con Nit. 830.114.143-6, representada legalmente por ALBERTO GERARDO FRESNEDA MELO (o quien haga sus veces) y **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.** identificada con Nit. No. 805.029.384-1 representada legalmente por IVÁN ENRIQUE BARRETO MÁRQUEZ (o quien haga sus veces), de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos N° 19-1262 del 13 de noviembre de 2019 ya citado, toda vez que, los hechos objeto de queja han sido superados..

En ejercicio de las facultades de Inspección Vigilancia y Control sobre los enajenadores de Vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con la investigación administrativa contenida en el Decreto Distrital 572 de 2015, adelantada las sociedades enajenadoras **GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR VALOR S.A.** identificada con Nit. 830.114.143-6, representada legalmente por ALBERTO GERARDO FRESNEDA MELO (o quien haga sus veces) y **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.** identificada con Nit. No. 805.029.384-1 representada legalmente por IVÁN ENRIQUE BARRETO MÁRQUEZ (o quien haga sus veces).

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 6° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección procederá a ordenar la abstención de la investigación y el correspondiente archivo de las diligencias administrativas contenidas en el expediente No. 1-2017-20341.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 5102 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 8 de 9

Continuación del Auto *“Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo”*

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrirle investigación administrativa a las sociedades enajenadoras **GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR VALOR S.A.** identificada con Nit. 830.114.143-6, representada legalmente por ALBERTO GERARDO FRESNEDA MELO (o quien haga sus veces) y **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.** identificada con Nit. No. 805.029.384-1 representada legalmente por IVÁN ENRIQUE BARRETO MÁRQUEZ (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2017-20341, iniciada en contra de las sociedades enajenadoras **GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR VALOR S.A.** identificada con Nit. 830.114.143-6, representada legalmente por ALBERTO GERARDO FRESNEDA MELO (o quien haga sus veces) y **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.** identificada con Nit. No. 805.029.384-1 representada legalmente por IVÁN ENRIQUE BARRETO MÁRQUEZ (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente Auto a las sociedades enajenadoras **GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR VALOR S.A.** identificada con Nit. 830.114.143-6, representada legalmente por ALBERTO GERARDO FRESNEDA MELO (o quien haga sus veces) y **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.** identificada con Nit. No. 805.029.384-1 representada legalmente por IVÁN ENRIQUE BARRETO MÁRQUEZ (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 901 torre 1 del proyecto de vivienda BAHÍA 138 de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Auto proceden los recursos de reposición ante este Despacho, y de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los cuales se podrán interponer por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 5102 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2019 Pág. 9 de 9

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y el literal i del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO SEXTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá D.C., a los once (11) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEIDY VINETH RIVERA GONZÁLEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Francisco Iván Fuentes Calderón - Contratista SICV
Revisó: Karent Dayhan Ramírez Bernal - Profesional Especializado SICV