



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO NO. 2445 DEL 27 DE OCTUBRE DE 2017

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

Aldia Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana Lizón

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes tiene en cuenta para su decisión los siguientes,

ANTECEDENTES

La presente actuación administrativa la cual dio apertura por medio del memorando interno 3-2017-13841 fechado 07 de marzo de 2017, mediante el cual el Despacho del Subdirector de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat remite a esta Subdirección la documentación relacionada con el posible incumplimiento a las normas de enajenación de las Organizaciones Populares de Vivienda particularmente la denominada **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA** entidad sin ánimo de lucro identificada con NIT 900.405.323-8 respecto del proyecto de vivienda denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL VENTANAS DE USMINIA – PROPIEDAD HORIZONTAL**. Según el memorando precitado, al parecer la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA** presuntamente llevó a cabo actividades de escrituración con antelación a la expedición de las resoluciones 113 y 115 de 2017 por medio de las cuales se autorizó dicha actividad.

Adelantadas las señaladas actuaciones administrativas, procederá ésta Subdirección a pronunciarse previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

Competencia y Normativa aplicable al caso concreto

Las normas que regulan las actividades de anuncio y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, son la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y el artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, donde establecen que para ejercer dichas actividades, es indispensable cumplir previamente con los requisitos y permisos consagrados en ellas, es decir, estar registrado y además efectuar la radicación de documentos de conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005.

El artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979 establece que es la actividad de enajenación de inmuebles:

"Entiéndase por actividad de enajenación de inmuebles:

1º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.

W



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 2445 DEL 27 DE OCTUBRE DE 2017 Pág. No. 2 de 5

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

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia concide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

4º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la radicación de terrenos para la construcción de viviendas.

5º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la radicación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.

6º. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.

5º. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

(Negritas y subrayado fuera del texto)

Para el ejercicio de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda las personas naturales y/o jurídicas a que se refiere el artículo 2º del Decreto-Ley 2610 de 1979 se deberá cumplir entre otros, con los requisitos de orden legal como lo son: 1) Obtener el registro de enajenación conforme a lo previsto en el Decreto Ley N° 1555 de 1989, concordante con el artículo 5º de la Resolución 671 de 2010, proferida por la Secretaría Distrital del Hábitat, y 2) Radicación de documentos ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda, según el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 19 de 2012.

De igual manera, el artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987 precisa:

"...el Distrito Capital de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

1. Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979 (Modificado parcialmente por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989)
2. Otorgar los permisos correspondientes para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 de la Ley 66 de 1968

(...)

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando las autoridades distritales o municipales competentes, después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, a los representantes legales de los establecimientos sometidos a su control, en virtud de la Ley 66 de 1968 y del presente Decreto se cercioren que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Así mismo, imponer multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propagandas sobre actividades que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades distritales o municipales en relación con los respectivos planes sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar y en especial de las específicamente consagradas



AUTO No. 2445 DEL 27 DE OCTUBRE DE 2017 Pág. No. 3 de 5

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

en los artículos 6 y 7 del Decreto Ley 2610 de 1979, en armonía con el inc. 4, artículo 56 de la Ley 9 de 1989.

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

De acuerdo a las normas precitadas, este Despacho puede avocar conocimiento frente a las conductas desplegadas por parte de la sociedad **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA**.

Análisis de las pruebas

De acuerdo al acervo remitido por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento a este Despacho, se encuentra copias de la escritura pública 4241 de 13 de octubre de 2016 y de la escritura pública 2771 de 29 de julio de 2016, donde se presume de un posible incumplimiento a la normatividad anteriormente citada, toda vez que los actos de escrituración señalados fueron al parecer realizados con anterioridad a la autorización de dicha actividad aprobada por la Secretaría Distrital de Hábitat por medio de las Resoluciones 113 y 115 de 13 de febrero de 2017.

En este sentido, de acuerdo a la gravedad de la falta, el Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a la administración para imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad. La multa antes descrita se actualizará de conformidad con el Art. 230 C.P. en concordancia los argumentos expuestos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, publicado el Registro Distrital 3204 del 22 de octubre de 2004 y acogido por esta entidad.

En este sentido, 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 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.

*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***

WP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 2445 DEL 27 DE OCTUBRE DE 2017 Pág. No. 4 de 5

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

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de Inspección y Control de Vivienda, hace constar que el presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Subsecretaría.

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

revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 del 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.**¹ (Negrillas y subrayas fuera de texto).

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = VH \times \left[\frac{IPCf}{IPCi} \right]$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo.

Con lo anterior, se puede inferir que la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA con su actuar contravino la normatividad anteriormente citada al llevar a cabo el proceso de escrituración de manera previa a la expedición de las Resoluciones 113 y 115 de 13 de febrero de 2017, en los casos ya analizados. Por lo tanto, el Despacho encuentra procedente la apertura de una investigación administrativa por los motivos ya citados.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN de carácter administrativo contra la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA** entidad sin ánimo de lucro identificada con NIT 900.405.323-8, representada legalmente por la señora **MARIA CONCEPCION MORA VACA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.639.806, por lo expuesto en la parte considerativa.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR del presente auto de apertura de investigación y de la queja a la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA INDEPENDENCIA** entidad sin ánimo de lucro identificada con

¹ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 2445 DEL 27 DE OCTUBRE DE 2017 Pág. No. 5 de 5

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

NIT 900.405.323-8, representada legalmente por la señora **MARIA CONCEPCION MORA VACA** identificada con cédula de ciudadanía No. 39.639.806 para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretenda valer dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado.

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

Diana C. Pinzón

ARTÍCULO TERCERO: 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.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Diana C. Pinzón

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Anderson Redondo Serrano. Abogado - Contratista. Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Reviso: Carlos Andrés Sánchez Huertas. Abogado - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría del Hábitat,
Subsecretaría de Inspección,
Oficina de Control de Vivienda

La Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría del Hábitat,
Subsecretaría de Inspección,
Oficina de Control de Vivienda
hoy día, hace constar que
mediante el presente se
reconoce el cumplimiento de
los requisitos que para el
registro de este contrato
se requieren.

[Signature]



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

AUTO NO. 348 DEL 27 DE OCTUBRE DE 2017 T.P. No. 2 de 2

Continuación del Auto No. 109 del 27 de octubre de 2017.

NT 600-106-323-B, reportada legalmente por la señora MARÍA CONSUELO RIVERA
MARTÍNEZ con cédula de ciudadanía No. 30.639.606 para que toda vez que el
contrato negociado, en su artículo 4, señala que el contrato se celebró por
vía de un contrato de arrendamiento a la administración del contrato en
por medio de un contrato.

ARTÍCULO TERCERO: Contra el presente auto no cabe recurso alguno de conformidad con lo
establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso
Administrativo.

NOTIFICAR Y CUMPLIR

[Signature]

SECRETARÍA DEL HABITAT
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN Y CONTROL DE VIVIENDA

Este documento es una copia de un documento original que se encuentra en el archivo de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. y no debe ser utilizado como soporte legal.