



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

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

2-2018-02101

FECHA: 2018-02-02 12:05 PRO 417967 FOLIOS: 1

ANEXOS: 4 FOLIOS

ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 18 DE 2018

DESTINO: JESUS ANTONIO CUASTUMAL

TIPO: Memorando Interno

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Prevención y Seguimiento

Bogotá D.C.

Señor (a):

JESÚS ANTONIO CUASTUMAL

Calle 137 # 50-43

Correo: edificiospring@gmail.com

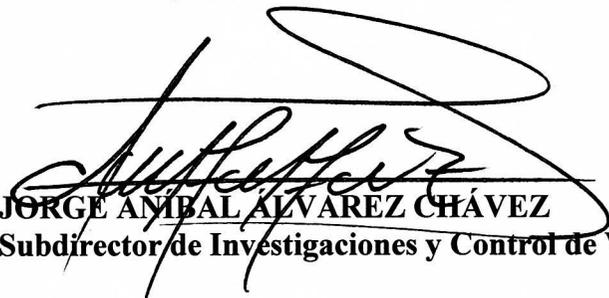
Ciudad

ASUNTO: Comunicación Auto 18 del 31 de enero de 2018
Expediente: 3-2017-77918

Cordial saludo.

Para su conocimiento y fines pertinentes, me permito remitirle copia del Auto 18 del 31 de enero de 2018, "Por el cual se abre una investigación administrativa".

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en cuatro (4) folios ambas caras.

Elaboró: Jorge Alberto Doria Quintero-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: María del Pilar Pardo Cortes-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 18 DEL 31 DE ENERO DE 2018

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

EL SUBDIRECTOR 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 facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Resolución 1513 de 2015, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO QUE

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante quejas con radicados No 1-2017-51721 de 2017, para lo cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento remitió memorando con radicado 3-2017-77918 del 19 de septiembre de 2017, manifestando:

“(…)

De acuerdo al memorando del asunto donde se remite radicado del señor Jesús Antonio Cuastumal, representante legal del edificio Spring PH ubicado en la Calle 137 # 50 – 43, nos permitimos informar que revisando la base de datos de la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (SIVIDIC), la constructora Construcciones Benavides Ingenieros Contratistas tuvo registro de enajenador No 2013215, pero debido a solicitud del representante legal el señor Guillermo Benavides con radicado No 1-2013-57041 del 20 de septiembre de 2013, quien requirió la cancelación del registro, la cual quedo en firme con el radicado 2-2013-60555 del 08 de Octubre de 2013.

Ahora bien, el proyecto Spring PH no se encuentra registrado bajo el enajenador anteriormente relacionado, y verificado en la Ventanilla Unica de Registro VUR el predio donde se encuentra el proyecto Spring PH identificado con Chip AAA0119TMKL, se derivaron 12 Cédulas Catastrales.

(…)

Por lo anterior la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaria Distrital de Hábitat, remite a este despacho copia de los documentos relacionados con anterioridad, para que, conforme a nuestra competencia, se identifique si es necesario, adelantar las pertinentes actuaciones administrativas que den a lugar.

FUNDAMENTOS LEGALES

Que el artículo 2º del Decreto Ley 2610 de 1979 dispone: *“Entiéndase por actividad de enajenación de inmuebles:*





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 18 DEL 31 DE ENERO DE 2018 Hoja No. 2 de 8

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

- 1°. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.*
- 2°. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.*
- 3°. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.*
- 4°. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.*
- 5°. 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.*

PARAGRAFO. La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más."

Además, el artículo 2° del Decreto Ley 78 de 1987, instaura: "...el Distrito Especial 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, previo el lleno de los siguientes requisitos:*
 - a. Que el interesado se halle registrado ante las autoridades del Distrito Especial de Bogotá o de los municipios en los cuales proyecte adelantar tales actividades, según el caso, y no tenga obligaciones pendientes para con la entidad que ejerce la correspondiente inspección y vigilancia.*
 - b. Que las autoridades distritales o municipales se hayan cerciorado de que la responsabilidad e idoneidad del interesado o de los directores, administradores o representantes legales y de los socios son tales que inspiren confianza y que el bienestar público será fomentado al otorgar el correspondiente permiso.*
 - c. Que se haya demostrado por el interesado que posee el porcentaje de capital mínimo exigido por las autoridades distritales o municipales, las cuales conceptuarán igualmente sobre los presupuestos financieros. Las autoridades distritales y municipales establecerán el porcentaje de capital mínimo, por vía general, para el Distrito Especial y cada uno de los municipios respectivamente.*
 - d. Que se haya acreditado la propiedad y libertad del inmueble en el cual se va a desarrollar la actividad, ante las autoridades distritales y municipales, según el caso, quienes además deben*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 18 DEL 31 DE ENERO DE 2018 Hoja No. 3 de 8

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

conceptuar favorablemente sobre los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con los adquirentes.

- e. Que se haya obtenido de la autoridad respectiva licencia o celebrado contrato para la ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de las viviendas, de conformidad con las disposiciones metropolitanas, distritales o municipales de las localidades donde estén ubicados los inmuebles y otorgado las garantías que establezcan tales disposiciones. Igualmente deberá anexar la constancia de un Ingeniero Civil o Arquitecto cuyo título se halle legalmente reconocido, en la cual se acredite que la obra se ciñe a las licencias aprobadas y que han sido adelantadas de conformidad con un criterio técnico.*
- f. Que las autoridades distritales y municipales, según se trate, hayan verificado la aprobación y vigencia de los planos, licencia de urbanismo o construcción, reglamento de propiedad horizontal, cuando fuere el caso, y avance de obra en el porcentaje que estimen conveniente.*
- g. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.*

El Distrito Especial de Bogotá, o los municipios, según el caso, otorgarán el permiso correspondiente dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la documentación completa por parte del interesado. Si en este plazo la autoridad competente no ha negado la aprobación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines consiguientes.

- 3. Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previas el lleno de los requisitos que mediante reglamentación especial determine la autoridad competente.*
- 4. Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, en los términos de los artículos 1 y 4 del Decreto Ley 2610 de 1979 y sus decretos reglamentarios.*
- 5. Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, de oficio o por solicitud de la entidad que ejerza la función de inspección y vigilancia.*
- 6. Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979.*
- 7. Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 18 DEL 31 DE ENERO DE 2018 Hoja No. 4 de 8

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

8. *Informar a la entidad que ejerza la inspección y vigilancia, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar.*
9. *Imponer multas sucesivas de \$10.000.00 a \$500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente Decreto 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.*

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 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.

10. *Visitar las obras con el fin de controlar su avance, y las especificaciones observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades distritales o municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.*
11. *Solicitar ante los jueces competentes la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos precitados en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968.”*

El artículo 41 de la Ley 66 de 1968 establece: “*En los casos del artículo 2 de la presente Ley, los comisionistas u oferentes en propiedad raíz no podrán anunciar ni efectuar enajenaciones de inmuebles cuyos planes no estén autorizados por el Superintendente Bancario, so pena de incurrir en las sanciones pecuniarias que prevé esta Ley*”.

Que entre tanto, el artículo 6 del Decreto 572 de 2015, señala al respecto de la Apertura de la Investigación y Formulación de Cargos lo siguiente:

“Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 18 DEL 31 DE ENERO DE 2018 Hoja No. 5 de 8

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

haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso".

(...)

De conformidad a lo anterior se procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento a lo siguiente:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Conforme a la documental que reposa en el expediente se advierte que la Sociedad **CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS CONTRATISTAS S.A.S.**, identificada con Nit 830.100.952-7, presuntamente realizó la venta de inmuebles dentro del proyecto SPRING P.H., ubicado en la Calle 137 # 50 - 43 de esta ciudad y anuncio del mismo, sin tener los requisitos establecido para ello.

De acuerdo al acervo aportado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, en su investigación preliminar, evidencia el Grupo Jurídico de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, que la Sociedad investigada presuntamente realizó la venta de inmuebles dentro del proyecto SPRING P.H., ubicado en la Calle 137 # 50 - 43 de esta ciudad y anuncio del mismo, sin contar con los requisitos exigidos por el Art 3 de la Ley No. 66 de 1968 y modificado por el Art 3 del Decreto No. 2610 de 1979.

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 las actualizaciones dinerarias 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:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 18 DEL 31 DE ENERO DE 2018 Hoja No. 6 de 8

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

“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, quo 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.”¹ (Negrillas y subrayas fuera de texto).

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

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

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.

Ahora bien, de acuerdo al acervo aportado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, en su

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 DE HÁBITAT

AUTO No. 18 DEL 31 DE ENERO DE 2018 Hoja No. 7 de 8

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

investigación preliminar, que obra en el expediente el cual se enuncia a continuación:

- Copia del memorando No. 3-2017-77918
- Copia de la queja 1-2017-77129
- Copia radicado 2-2013-60555
- Copia queja 1-2017-51721

Con fundamento en lo anterior y por lo manifestado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, mediante los citados memorandos, se pudo observar que la Sociedad investigada, presuntamente ha realizado la enajenación de inmuebles, captación de dinero y anuncio de los mismos, sin contar con los requisitos exigidos por el Art 3 de la Ley No. 66 de 1968 y modificado por el Art 3 del Decreto No. 2610 de 1979, es decir sin contar con la respectiva radicación de documentos al momento de la realización de la actividad de venta, así como sin el respectivo registro.

Teniendo en cuenta lo anterior, este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa contra la Sociedad **CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS CONTRATISTAS S.A.S.**, identificada con Nit 830.100.952-7, lo anterior de conformidad con lo preceptuado artículo 3 de la Ley No. 66 de 1968, modificado a su vez por el artículo 3 Decreto Ley No. 2610 de 1979, modificado por el artículo 71 de la Ley No. 962 de 2005, reglamentado por el Decreto No. 2180 de 2006 y modificado por el art 185 del Decreto No. 019 de 2012, en concordancia con lo señalado en la Resolución 1513 de 2015, y la documental que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **ABRIR** Investigación Administrativa contra la Sociedad **CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS CONTRATISTAS S.A.S.**, identificada con Nit 830.100.952-7, a través de su representante legal o quien haga sus veces, de conformidad con las razones expuestas anteriormente.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido del presente auto al representante legal o quien haga sus veces, de la Sociedad **CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS CONTRATISTAS S.A.S.**, identificada con Nit 830.100.952-7, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Distrital 572 del 2015, cuenta con el termino de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, ejerza el derecho a la defensa y rinda las explicaciones pertinentes, informándole que en la presente investigación administrativa, a su consideración, puede actuar directamente o a través de apoderado.

PARÁGRAFO: El expediente donde se están llevando todas las actuaciones administrativas estará a su plena disposición para su consulta, de conformidad a lo estipulado en el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 18 DEL 31 DE ENERO DE 2018 Hoja No. 8 de 8

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

ARTÍCULO TERCERO: Comunicar el presente acto administrativo al señor **JESÚS ANTONIO CUASTUMAL**, en calidad de quejoso.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente Auto no procede recurso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C. a los treinta y un (31) días del mes de enero de dos mil dieciocho (2018).

JORGE AMIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Jorge Alberto Doria Quintero - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: María del Pilar Pardo CorteS - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

