

Señor (a):

**SANTIAGO RODRIGUEZ /**  
C.C. 80.047.324  
**SANDRA MILENA ROZO CALDERON**  
C.C. 52.393.277  
CALLE 128 B N. 93 D - 58  
Tel. No Registra  
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2019-17924**

FECHA: 2019-05-13 10:25 PRO 552833 FOLIO: 1  
ANEJO: 0  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
DESTINO: santiago rodriguez agudelo  
TIPO: OFICIO AJUDA  
ORIGEN: ECHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCION. N° 512 del 25 de**  
**MAYO de 2018**  
Expediente N. 3-2017-10852

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 de (la) **RESOLUCION. N° 512 del 25 de MAYO de 2018**, proferida por la **SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**, de la Secretaría distrital de 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.

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la desfijación de la publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto Distrital 121 de 2008.

Cordialmente,

  
JORGE MIGUEL ALVÁREZ CHÁVEZ,  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Marcela Martínez Gonzalez - Contratista SIVCVA*  
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria SIVCVA*

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



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018

*“Por la cual se impone una Sanción 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 los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, Decreto Distrital 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo 079 de 2003, y demás normas concordantes, y

#### CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante memorando remitido de la Subdirección de Prevención y Seguimiento con radicado 3-2017-10852 del 23 de febrero de 2017, por la presunta enajenación ilegal puesta en conocimiento mediante queja 1-2017-07824 del 10 de febrero de 2017, en la cual se manifestó que la sociedad CONSTRUCTORA DYH S.A.S., identificada con NIT. 900.707.151-4, ha cometido una serie de irregularidades respecto a sus obligaciones legales, para el desarrollo del proyecto denominado BALCONES DEL RINCÓN DYH, los peticionarios alegan que la mencionada Sociedad “no había cumplido con una serie de requisitos legales para poder ofrecer en venta y comprometerse contractualmente con inmuebles de este proyecto”, aunado a lo anterior, señalan que han pagado por concepto de anticipo, la suma de TREINTA DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$32.000.000.00), monto que ha sido recibido a satisfacción por parte de la Constructora. (folios 1-21)

Posteriormente a través de memorando 3-2017-14831 del 09 de Marzo de 2016 (22-35), la Subdirección de Prevención y Seguimiento remitió queja 1-2017-12748 del 02 de Marzo de 2017, en la cual el peticionario manifiesta que la mencionada Constructora le vendió de “manera engañosa y fraudulenta” un apartamento del proyecto denominado Balcones del Rincón, por la suma de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$145.000.000.00), así mismo expresa que realizó un pago de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$31.500.000.00), con la expedición del contrato o promesa de compraventa efectuada el día 23 de Septiembre de 2016, y DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$12.000.000.00) consignados a la cuenta de la sociedad el día 23 de septiembre de 2016, para un total de CUARENTA Y TRES MILLOES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$43.500.000.00) (folios 22-35).

En relación con las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió Auto N.º 505 del 07 de abril de 2017, “Por el cual se abre una investigación administrativa”, en contra de la sociedad CONSTRUCTORA DYH S.A.S., identificada con NIT. 900.707.151-4. (folios 36-39)





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 2 de 15

*Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

Ahora bien, en cumplimiento del Decreto Distrital 572 de 2015 y el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección notificó el referido acto administrativo mediante aviso No. 2-2017-35504, entregado por parte de la empresa de correos sur envíos., el día 17 de mayo de 2017, toda vez que la sociedad no se hizo presente a través de su Representante Legal, apoderado o autorizado debidamente legitimado a fin de materializar la notificación propia del artículo 67 de la Ley 1437 de 2011. (Folios 51-57)

Continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió **Auto 2127 del 13 de septiembre de 2017 "Por el cual se da trámite a una actuación administrativa"**, el cual cerro la etapa probatoria y se le comunicó el termino para presentar sus alegatos de conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015. (folio 59)

Revisado el sistema de correspondencia de esta Entidad, la investigada no allegó escrito de alegatos de conclusión.

Por las razones expuestas, y encontrándose garantizado el derecho de defensa y el debido proceso, se procede a efectuar el siguiente:

### FUNDAMENTOS LEGALES

Respecto de las normas que regulan las actividades de anuncio y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y el artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, 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 el artículo 71 de la Ley 962 de 2005.

El artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979 dispone: "*Entiéndase por actividad de enajenación de inmuebles:*

*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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 3 de 15

*Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

*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."*

Así mismo, el artículo 2° del Decreto Ley 78 de 1987, precisa: "...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 (...)*
- 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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 4 de 15

*Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

*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.*

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 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."*

Y el Decreto Nacional N° 1555 de 1998, en su artículo 1° a su vez también indica:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 5 de 15

*Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

*Del Registro. Corresponde al Distrito Especial de Bogotá y a los demás municipios llevar el registro de las personas naturales y jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 del artículo segundo del Decreto 078 de 1987.*

*Por último, la Resolución 671 de 2010 artículo 5º expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat señala la siguiente obligación:*

*Obligación de Registro. De conformidad con el artículo 1 del decreto 1555 de 1988 los interesados en desarrollar cualquiera de las actividades de qué trata la ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979 deberán registrarse ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o la entidad que haga sus veces.*

*El registro anterior se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, estime procedente su cancelación por incumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979 por parte del vigilado, o las normas que la sustituyan, adicionen o modifiquen.*

### RAZONAMIENTO DEL DESPACHO

Este Despacho, procederá analizar las pruebas que reposan en el expediente con el fin de determinar si la sociedad CONSTRUCTORA DYH S.A.S., identificada con NIT. 900.707.151-4, han infringido con lo señalado en el artículo 1º del Decreto Ley 2610 de 1979.

Ahora bien, esta Subdirección considera pertinente y procedente hacer las siguientes observaciones:

Para el ejercicio de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda las personas naturales y/o jurídicas se deben cumplir entre otros con los requisitos de orden legal como lo son 1) Obtener el registro de enajenación conforme a lo preceptuado en el Decreto Ley N° 1555 de 1989, concordante con la Resolución N° 671 de 2010, proferida por la Secretaría Distrital del Hábitat, y 2) tramitar la radicación de documentos según el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el Decreto N° 2180 de 2006 modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 19 de 2012.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 6 de 15

*Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

De otra parte, el artículo 2º del Decreto Ley 2610 de 1979 señala y hace una descripción sobre qué se entiende por Enajenación de vivienda:

*"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.*

*2º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.*

*3º. 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.*

*4º. 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*

*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."*

Así mismo, el artículo 11 de Decreto Distrital 572 del 2015, señala que todas las personas, naturales y jurídicas, interesadas en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el artículo 2º del Decreto-Ley 2610 de 1979, estarán obligados a radicar, con quince (15) días hábiles de anterioridad al inicio de dichas actividades, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda los siguientes documentos, de conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.

Visto lo anterior, y al analizar el acervo probatorio que obra en el expediente se evidencia que la sociedad CONSTRUCTORA DYH S.A.S., identificada con NIT. 900.707.151-4, celebró un contrato de promesa de compraventa, con los señores SANTIAGO RODRÍGUEZ AGUDELO, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.047.324 y la señora SANDRA MILENA ROZO CALDERON identificada con cédula de ciudadanía número 52.393.277, para la venta del inmueble ubicado en la calle 130C No. 95 A-04,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 7 de 15

*Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

apartamento 608 del proyecto denominado: "*BALCONES DEL RINCÓN DYH*", el día 31 de marzo de 2016, (folios 13 -18) consignando la suma de TREINTA DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$32.000.000.00), a la cuenta 458200089324 de Davivienda a nombre de sociedad como se evidencia a folios 19 al 21 del expediente.

De igual manera también se evidencia que la celebró otro contrato de promesa de compraventa el día 26 de marzo de 2016 (folios 25 al 27) con el señor JOHN ANDERSSON MORALES MARTINEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.872.649, para la venta del inmueble ubicado en la calle 130C No. 95 A-04, apartamento 907 del proyecto denominado: "*BALCONES DEL RINCÓN DYH*", cancelando la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES AUNIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$43.500.000.00), como se evidencia en el recibo de caja No. 0391 del 29 de marzo de 2016, y en los recibos de consignación que obran a folios 32 y 33 del plenario.

Así las cosas, de conformidad con el ordenamiento jurídico que regula la materia del caso que hoy nos ocupa, es preciso señalar que la sociedad investigada realizó la captación de recursos y anuncio de ventas con respecto a los apartamentos que componen el proyecto denominado: "*BALCONES DEL RINCÓN DYH*", sin que los enajenadores contaran en ese momento con la respectiva radicación de documentos exigida por el artículo 2 de la Ley 66 de 1968, Decreto 078 de 1987, Decreto 2180 de 2006, artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y demás normas concordantes, hecho que pudo ser constatado con la por el Subdirector de Prevención y Seguimiento de acuerdo a lo manifestado en el memorando 3-2016-10852 del 23 de febrero de 2017, (folio 1).

Al respecto sobre la actividad de Enajenación Ilegal la corte Suprema de Justicia Sala de Casación Penal Magistrado Ponente Dr. Jorge Aníbal Gómez Gallego ha dicho en el Proceso N° 15988 de septiembre de dieciocho (18) de dos mil uno (2001)

*"De modo que la conducta no sólo quedaba consumada con el cumplimiento ("desarrollo") de una transferencia del dominio de inmuebles resultantes de la división de predios, adecuación de terrenos para construir vivienda, edificación de la misma o negociación de la ya existente, sino que también se anticipaba jurídicamente el resultado por el hecho de que la persona "se anunciara" y estableciera relaciones intersubjetivas (...), con el fin de transferir el dominio de unidades habitacionales, sin haber obtenido previamente el registro y permiso de las autoridades municipales correspondientes. Adicionalmente, debe notarse que la norma ataca todos los sectores en los que se desenvuelve la actividad ilegal, de modo que el anuncio o desarrollo de transferencias de dominio o de promesas de*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 8 de 15

*Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

*venta o recaudo de dineros o cualquier otra conducta que comporte recibirlos, pueden hacerse para la división material de predios o la adecuación de los mismos, para construir viviendas, la edificación de las mismas en unidades independientes o mediante el régimen de propiedad horizontal, o si ya existen éstas, simplemente para negociarlas o entregarlas siempre a título oneroso.*

En ese mismo sentido la Honorable Corte Constitucional en sentencia C-157 de 1997, señaló:

*(...) la necesidad de protección de la comunidad, que puede ser afectada, como en incontables ocasiones lo ha sido, por personas inescrupulosas que, so pretexto de adelantar programas de vivienda o construcción en poblados y ciudades, recaudan sin ningún control y de manera masiva, grandes sumas de dinero, generalmente aportadas por personas de escasos recursos que pretenden, de buena fe, solucionar así sus necesidades de habitación." (Subrayado Nuestro).*

Bajo ese contexto se concluye que, la sociedad CONSTRUCTORA DYH S.A.S., identificada con NIT. 900.707.151-4, representada legalmente por el señor HERNANDO RESTREPO ESCUDERO, anuncio ventas y recibió de manera directa por una parte de los señores SANTIAGO RODRÍGUEZ AGUDELO, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.047.324 y la señora SANDRA MILENA ROZO CALDERON identificada con cédula de ciudadanía número 52.393.277, la suma de TREINTA DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$32.000.000.00), el día 30 de marzo de 2016, con respecto al inmueble identificado con el número 608, y de otra del señor ANDERSSON MORALES MARTINEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.872.649, la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$43.500.000.00), por los apartamentos 608 y 907, que componen el proyecto denominado: "BALCONES DEL RINCÓN DYH" ubicado en la calle 130C No. 95 A-04 localidad de Suba, actuado en contravención del artículo 1 del Decreto No. 2180 de 2006 de conformidad con el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 del Decreto-ley No. 2610 de 1979 estarán obligados a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades, los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades, facultada otorgada a la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 9 de 15

*Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

Ahora bien, la conducta asumida por la investigada, serán objeto de sanción, la cual se tasará de acuerdo con la gravedad e importancia que estos hechos representan, toda vez que por la ocurrencia de los mismos, se están incumpliendo normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, sobre las cuales tenemos y ejercemos nuestras facultades de inspección vigilancia y control, por cuantía que puede oscilar entre Diez Mil Pesos (\$10.000.00) M/CTE y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) M/CTE, suma que se tasara y se indexará al momento de imponer la sanción por el incumplimiento normativo.

Lo anterior, en aplicación de lo estipulado en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, el cual faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado 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 actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación 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, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela el Estado Social 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. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el estado vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 10 de 15

*Continuación de la Resolución “Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción, sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, 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 acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Por lo anterior y para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del fallo del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01, 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, 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.” (Negrillas y subrayas fuera de texto) y acogidos por esta entidad Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 11 de 15**

*Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

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

**VP=** Valor Presente Actualizado.

**VH=** Valor multa a la cual se le incorpora el gravamen pecuniario contemplado en el Decreto 2610 de 1979 sin Indexar:

**IPCF=** Conversión de la moneda efectuada por el Banco de la Republica, para el mes de octubre del año 1979, sobre la unidad monetaria de mil pesos (\$1. 000.00), ajustada al Índices de Precios al Consumidor para el mes de marzo de 2018 certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE: (IPCF 141.049.36 – Conversión Monetaria 145.359.4), la cual para el caso en comento deberá ser multiplicada por el valor de la sanción a imponer conforme al Decreto Ley 2610 de 1979.

**IPCI=** Índices de Precios al Consumidor Inicial (\$1. 000.00) fecha en la que entra en vigor el Decreto Ley 2610 de 1979)

(IPC-F)

**VP= (VH)**

x-----

(IPC-I)

Así las cosas, este Despacho, teniendo en cuenta que según datos aportados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE mediante Radicado No. 1-2018-05376 del 22 de febrero de 2018 (folios del 65 al 70) y el concepto emitido por el Banco de la Republica, emitido con Radicado No. 1-2018-15322 del 20 de abril del 2018 (folios del 71 al 76), por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los Diez Mil Pesos M/cte (\$10.000.00), indexados al mes de marzo de 2018 corresponden a Un Millón Cuatrocientos Cincuenta y Tres Mil Quinientos Noventa Pesos M/cte (\$1.453.590.00), y Quinientos Mil pesos M/cte (\$500.000.00) que corresponde a Setenta y Dos Millones Seiscientos Setenta y Nueve Mil Quinientos Pesos M/cte (\$72.679.500.00)

Concomitante a lo anterior, es importante dar aplicabilidad a lo dispuesto por el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, en cuanto a los criterios que deben ser tenidos en cuenta al momento de la dosificación de la sanción.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 12 de 15

*Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

### **APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011**

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

- Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.

Observa el Despacho que la investigada no obró con prudencia, en cuanto no dio cumplimiento a lo normado en lo concerniente a la radicación de documentos del proyecto antes de la venta de los inmuebles.

- **Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente:**

Encuentra el Despacho, que la sociedad desentendió las órdenes impartidas por esta Autoridad mediante los radicados 2-2017-10853 del 23 de julio de 2017 y 2-2017-14835 del 9 de marzo de 2017.

### **MONTO DE LA SANCIÓN**

Que por lo expuesto y conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo mediante resolución motivada, este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 6 y 7 de la Ley 1437 de 2011.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el proyecto de vivienda tiene un alto número de adquirentes; que, en el evento de presentarse inconsistencias técnicas, financieras y jurídicas, podrían generar un impacto negativo en el desarrollo de la actividad de construcción de vivienda de esta ciudad.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 13 de 15**

*Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

Razón por la cual, la conducta negligente, imprudente e infractora de las normas que regulan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda ejercida por parte del investigado se considera este despacho que podría traer repercusiones negativas a los adquirentes de vivienda como: poner en peligro su patrimonio, con lo cual se afectaría no sólo las normas de orden público sino el interés general.

En atención a lo precitado, según el caso sub examine y teniendo en cuenta fundamento jurídico y valores descritos en los apartes anteriores, este Despacho, luego de evaluar las circunstancias y los hechos contenidos en la investigación (base para tasar el valor de la sanción), así como la incidencia y afectación que representan los mismos, y teniendo en cuenta las irregularidades encontradas y probadas, en atención al memorando enviado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat mediante radicados Nos. 3-2017-10852 del 23 de febrero de 2017 y 3-2017-14831 del 09 de Marzo de 2016, por la enajenación sin el cumplimiento de los requisitos de ley, del proyecto denominado: "BALCONES DEL RINCON DYH" ubicado en la calle 130C No. 95 A-04 localidad de Suba, y a su vez por recibir de manera directa de los señores SANTIAGO RODRÍGUEZ AGUDELO, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.047.324 y la señora SANDRA MILENA ROZO CALDERON identificada con cédula de ciudadanía número 52.393.277, la suma de TREINTA DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$32.000.000.00) y del señor ANDERSSON MORALES MARTINEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.872.649, la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$43.500.000.00), este Despacho procederá a imponer sanción administrativa a la investigada

Teniendo en cuenta lo expresado anteriormente, este Despacho impondrá sanción por valor de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000.00) indexados al mes de marzo de 2018 corresponden de SETENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$72.679.500.00) a la sociedad CONSTRUCTORA DYH S.A.S., identificada con NIT. 900.707.151-4

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad CONSTRUCTORA DYH S.A.S., identificada con NIT. 900.707.151-4, multa por valor de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$ 500. 000.00) que indexados al mes de marzo de 2018 corresponden a SETENTA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 14 de 15

*Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

Y DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$72.679.500.00) por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor del Tesoro Distrital, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, pago que únicamente deberá realizarse en la ventanilla de conceptos varios de la Dirección Distrital de Tesorería ubicada en el Supercade, para lo cual deberá presentar copia del presente acto administrativo. Su cancelación deberá acreditarse dentro de dicho término ante esta Subdirección, mediante la presentación del original del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE** el contenido del presente acto administrativo al señor **HERNANDO RESTREPO ESCUDERO**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.127.700, en calidad de Representante Legal o quien haga sus veces de la sociedad **CONSTRUCTORA DYH S.A.S.**, identificada con NIT. 900.707.151-4, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE** el contenido del presente acto administrativo al señor **SANTIAGO RODRIGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.047.324 y/o a la señora **SANDRA MILENA ROZO CALDERÓN**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.393.277, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO: NOTIFÍQUESE** el contenido del presente acto administrativo al señor **JOHN ANDERSSON MORALES MARTÍNEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.872.649, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO SEXTO:** Contra el presente Acto Administrativo procede el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) a ella, o a la desfijación de la publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto Distrital 121 de 2008.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

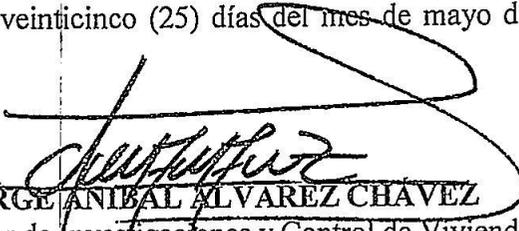
**RESOLUCIÓN No. 512 DEL 25 DE MAYO DE 2018 No. 15 de 15**

*Continuación de la Resolución "Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

**ARTÍCULO SEPTIMO:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de mayo de dos mil dieciocho (2018).

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ**

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

*Elaboró: Miryam Adriana Reyes Albarracin. Abogada - Contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. K*  
*Revisó: María del Pilar Pardo Cortes - Abogada- Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*