



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Urgente Motorizado

Bogotá D.C.

Señor (a)
ADMINISTRADOR Y/O REPRESENTANTE LEGAL
JHON EDISON SOTO ATEHORTUA
CALLE 34 SUR # 26 C 64
BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-57427
FECHA: 2019-10-17 12:05 PRO 617374 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4
TIPO DE ACTO ADMINISTRATIVO: Notificación
DESTINO: JHON EDISON SOTO ATEHORTUA
OFICINA: OFICINA SALDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 2561 del 23 DE NOVIEMBRE DE 2017**
Expediente No. **3-2017-21956**

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) **AUTO 2561 del 23 DE NOVIEMBRE DE 2017**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, de la Secretaría 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.

Notificar el contenido del presente Auto a JESÚS ADIRAN SOTO ATEHORTUA identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.031.141.447 y JHON EDISON SOTO ATEHORTUA identificado con la cédula de ciudadanía No. 1-090.380.806 enajenadores activos con los numeros de registro No(s) 2015012 y 2015013 respectivamente, pra que rinda explicaicones que consideren necesarias, ejerzan su derecho a la defensa y soliciten las pruebas que pretendan hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado.

NATALIA TAMAYO CHAPARRO
Subdirectora de Investigaciones y de Control de Vivienda (E)

Elaboró: *Juan Carlos Castro - Contratista SIVCV*
Revisó: *Raissa Ricaurte - Contratista SIVCV*
Anexo: **AUTO 2561 del 23 DE NOVIEMBRE DE 2017** FOLIOS: 4

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**



AUTO NO. 2561 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2017

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

**EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, 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 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 se inicia por medio del memorando interno 3-2017-21956 fechado 31 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 por parte de los señores JESÚS ADRIÁN SOTO ATEHORTÚA identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.031.141.447 y JOHN SOTO ATEHORTÚA identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.090.380.806 enajenadores activos con los números de registro No(s). 2015012 y 2015013 respectivamente quienes de acuerdo a la queja con radicado 1-2017-09657 son los responsables del proyecto de vivienda denominado MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIÁN. Dicho memorando expresa:

"Los enajenadores del proyecto de acuerdo a la radicación 1-2017-09657 son los señores Jesús Adrián Soto Atehortúa y el señor Jhon Soto Atehortúa, haciendo la verificación en el sistema SIDIVIC se encuentran registrados como enajenadores activos con registros No. 2015012 y 2015013 respectivamente; adicionalmente aparece la sociedad Constructora Soto Atehortúa S.A.S. con registro activo No. 2016051. En ninguno de los registros anteriores se encuentra asociado el proyecto Multifamiliar San Sebastián, por lo tanto ante la entidad no se realizó la debida radicación de documentos para enajenación de vivienda. A la dirección del inmueble en cuestión responde el Chip AAA0013STSY y cédula catastral No. 50S-40103136, (...)"

Aunado a lo anterior, este Despacho lleva a cabo las verificaciones a que haya lugar teniendo en cuenta el sistema de Ventanilla Única de la Construcción de la Secretaría Distrital del Hábitat en el cual se encuentra que frente al predio ya singularizado se emitió una licencia de construcción radicada el pasado 20 de marzo de 2015 bajo el número 1521219 ante el curador urbano Ing. Germán Moreno Galindo bajo las siguientes especificaciones:

Para una edificación en ocho (8) pisos para veinte (20) unidades de vivienda (No VIS) con siete (7) cupos de parqueo de los cuales 6 son privados y 1 de visitantes destinado para minusválidos, 14 de bicicletas y 6 cupos para motos. Es válida para demolición total. Se aprueba los planos que contienen la información de propiedad



AUTO No. 2561 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2017 Pág. No. 2 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se da apertura a una investigación administrativa"

horizontal del Edificio Multifamiliar San Sebastián de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001.

De igual manera, este sistema arroja que respecto del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40103136 se derivó la matrícula 50S-40103137 y con ella las matrículas terminadas en 40710944, 40710945, 40710946, 40710947, 40710948, 40710949, 40710950, 40710951, 40710952, 40710953, 40710954, 40710955, 40710956, 40710957, 40710958, 40710959, 40710960, 40710961, 40710962, 40710963, 40710964, 40710965, 40710966, 40710967, 40710968, 40710969, 40710970, 40710971, 40710972, 40710973, 40710974, 40710975, 40710976, 40710977, 40710978, 40710979 y 40713641. La sumatoria de las pruebas en manos del Despacho invita a colegir que estamos frente a la posible comisión de una conducta de enajenación ilegal, toda vez que de acuerdo a lo anterior se encuentran traspasos o tradiciones de dominio sin los permisos y autorizaciones ordenadas por la ley.

De acuerdo a lo anterior, 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:

- 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.*



AUTO No. 2561 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2017 Pág. No. 3 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se da apertura a una investigación administrativa"

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.

Además el artículo 2º del Decreto Ley 78 de 1987, instauro: "...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 llenó 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 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



Continuación del Auto "Por el cual se da apertura a una investigación administrativa"

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.*
- 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.



AUTO No. 2561 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2017 . Pág. No. 5 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se da apertura a una investigación administrativa"

Así mismo, imponer multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propágandas 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".

Análisis de las pruebas

De acuerdo al acervo remitido por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento a este Despacho, y tras la revisión al sistema SIDIVIC de esta Secretaría se encuentra que, el proyecto de vivienda denominado MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIÁN no se encuentra registrado en dicho sistema. De igual manera los enajenadores pluricitados tampoco están relacionados en el sistema frente al proyecto de vivienda mencionado, de acuerdo a lo plasmado en el memorando No. 3-2017-21956 de 31 de marzo de 2017 emitido por la mencionada dependencia a este Despacho.

Con ocasión a la queja con radicado 1-2017-09657 del 20 de febrero de 2017, presentada por algunos copropietarios del EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIAN ubicado en la Carrera 31 Sur # 25-48 de la ciudad de Bogotá D.C., en la cual mencionan una serie de inconvenientes en materia de deficiencias constructivas en las áreas comunes y privadas del dicho inmueble. Sin embargo, teniendo en cuenta otras conductas que transgreden el bien jurídico de la vivienda digna el cual es del resorte de esta Secretaría, se procedió a verificar en el sistema SIDIVIC la información remitida.

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 con los argumentos expuestos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004,



AUTO No. 2561 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2017 Pág. No. 6 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se da apertura a una investigación administrativa"

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 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 (Negritas y subrayas fuera de texto).

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

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

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.



AUTO No. 2561 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2017 Pág. No. 7 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se da apertura a una investigación administrativa"

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 fundamento en lo ya expuesto, se puede inferir que los enajenadores llevaron a cabo las etapas de anuncio, construcción y enajenación de los inmuebles sin que la autoridad de control de vivienda tuviera conocimiento acerca del mismo, además de llevar a cabo la actividad de captación de una suma indeterminada de dinero 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 hecho que de acuerdo a las normas anteriormente citadas acarrearán resultados suficientes para dar apertura a la presente investigación en contra de los señores JESÚS ADRIÁN SOTO ATEHORTÚA y JOHN SOTO ATEHORTÚA.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN de carácter administrativo contra los señores **JESÚS ADRIÁN SOTO ATEHORTÚA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.031.141.447 y **JOHN SOTO ATEHORTÚA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.090.380.806 enajenadores activos con los números de registro No(s). 2015012 y 2015013 respectivamente.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR del presente auto de apertura de investigación y de la queja a los señores **JESÚS ADRIÁN SOTO ATEHORTÚA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.031.141.447 y **JOHN SOTO ATEHORTÚA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.090.380.806 enajenadores activos con los números de registro No(s). 2015012 y 2015013 respectivamente, para que rindan las explicaciones que consideren necesarias, ejerzan su derecho a la defensa y soliciten las pruebas que pretendan hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado.

PARÁGRAFO: Para efectos de notificación y radicación de correspondencia dirigida a este Despacho se efectuará en la carrera 13 No. 52-25 y para la consulta del expediente puede acercarse la calle 52 No. 13 -64, piso 4 de esta entidad.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNICAR el presente acto administrativo al representante legal del EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN SEBASTIÁN o quien haga sus veces.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

AUTO No. 2561 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2017 Pág. No. 8 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se da apertura a una investigación administrativa"

ARTÍCULO CUARTO: 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, COMUNIQUESE Y CUMPLASE


JORGE AMIBAL ALVAREZ CHÁVEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Anderson Redondo Serrano. Abogado - Contratista. Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas. Abogado - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.