

SEÑOR (A):

Representante Legal o (a quien haga sus veces)

JESUS ANTONIO CUASTUMAL

Edificio Apartamento Spring PH - Oficina de Administración

CALLE 137 # 50-43

BOGOTÁ, D.C.

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

2-2020-40814

FECHA: 2020-11-17 10:06 PRO 708522 FOLIOS: 1

ANEXOS: 9 FOLIOS

ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION

DESTINO: JESUS ANTONIO CUASTUMAL

TIPO: OFICIO SALIDA

Procesos de Investigación y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No 3248 del 19 de DICIEMBRE de 2019**

Expediente No. **3-2017-77918**

Respetado (a) Señor (a):

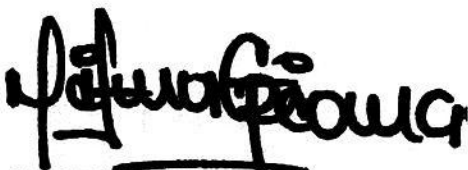
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCION No 3248 del 19 de DICIEMBRE de 2019** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

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) siguientes a su notificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diego Felipe López - Contratista SIVCV*

Revisó: *Raissa Ricaurte Rodriguez - Contratista SIVCV*

Aprobó: *Diana Marcela Quintero - Profesional Especializado SIVCV*

Anexos :9 FOLIOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019

“Por la cual se impone una sanción”

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

En ejercicio de las 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 queja con radicado No. 1-2017-51721 del cinco (5) de julio del 2017, a través de la cual el señor **JESÚS ANTONIO CUASTUMAL representante legal del Edificio Apartamento Sprint PH, identificado con NIT No. 901.070.372-2**, ubicado en la calle 137 No. 50-43 de la localidad de Suba de esta ciudad, pone en conocimiento de esta secretaría unos hechos de los cuales adolece la comunidad del edificio, el cual consta de doce (12) unidades privadas, según lo informado en su escrito. Así mismo, manifiesta haber informado y solicitado a través de una petición la intervención inmediata a **CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS CONTRATISTAS** de la cual, presuntamente, no recibió respuesta alguna. Queja relacionada con problemas en el ascensor, cubiertas y culatas, motobomba, citofonía, puertas de acceso y posibles daños estructurales.

Que mediante memorando interno de esta entidad con radicado No. **3-2017-77129** del quince (15) de septiembre del 2017, la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda remite copia de la queja a la Subdirectora de Prevención y Seguimiento a fin que se proceda sobre la misma, lo anterior teniendo en cuenta que no existe en la base de datos del aplicativo SIDIVIC el proyecto mencionado en el radicado: **Edificio Apartamento Sprint PH, identificado con NIT No. 901.070.372-2**, al no encontrarse ningún dato, la Subdirección presume puede tratarse de una enajenación ilegal.

En respuesta a este memorando, mediante radicado No. **3-2017-77918** del diecinueve (19) de septiembre del 2017, la Subdirección de Prevención y Seguimiento informa que revisada la base de datos de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), **CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS CONTRATISTAS** tuvo registro de enajenador No. **2013215**, sobre el cual se solicitó cancelación mediante radicado No. **1-2013-57041** del veinte (20) de septiembre del 2013, quedando en firme su cancelación con radicado No. **2-2013-60555** del ocho (8) de octubre del 2013, así mismo, informa que el proyecto Edificio Apartamento Sprint PH, identificado con NIT No. 901.070.372-2 no se encuentra registrado bajo el enajenador aquí señalado. Igualmente, en el pedio donde se encuentra el proyecto anterior se derivaron doce (12) cédulas catastrales



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 2 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

Que mediante Auto No. 18 del 31 de enero de 2018, se ordenó abrir investigación administrativa en contra de la Sociedad **CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS CONTRATISTAS S.A.S.**, identificada con Nit 830.100.952-7, por la presunta actividad de enajenación ilegal. Auto que fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

Revisado el aplicativo de correspondencia de esta entidad, se encuentra que la sociedad investigada no ejerció su derecho de defensa de conformidad con el artículo 7º del Decreto Distrital 572 de 2015.

De conformidad con las actuaciones administrativas, este despacho profirió Auto No **3353** del 31 de julio de 2019 "Por el cual se da trámite a una investigación administrativa", en el que se cerró el término probatorio y se le corrió traslado con el fin de presentar alegatos de conclusión, conforme lo indicado en el artículo 12 parágrafo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015. Auto que fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

Revisado el sistema de correspondencia de esta entidad, se encuentra que la sociedad investigada no allegó escrito de alegatos de conclusión.

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 lo previsto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005.

Que el artículo 2º del Decreto Ley No. 2610 de 1979 dispone:

"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.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 3 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

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 mas."*

A su vez, respecto a la obligación de obtener el registro de enajenador el artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979 dispone:

"Para desarrollar cualquiera de las actividades de qué trata el Artículo de este Decreto, los interesados deberán registrarse ante el Superintendente Bancario. El registro anterior se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o el Superintendente Bancario estime pertinente la procedencia de la cancelación por incumplir el vigilado las obligaciones derivadas de este Decreto."

A su vez el artículo 1° de la Ley 155 de 1988 dispone:

"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."

El artículo 2° del Decreto Ley 78 de 1987, señala que:

"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 (...)."*



RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 4 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

"(...)"

- 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.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 5 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

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.

"(...)"

Por otra parte, el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012, respecto de la radicación de documentos, para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, establece:

"El interesado en adelantar planes de vivienda deberá radicar únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:..."

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas y que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, concluye que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas y la competencia de esta Subdirección para adelantar y decidir la presente actuación administrativa, del caso en concreto, con base en lo siguiente:

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 artículo 3º del Decreto Nacional 2610 de 1979, artículo 1º de la Ley N° 1555 de 1989, concordante con el artículo 5º de la Resolución 879 de 2013, 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, reglamentado por el Decreto Nacional 2180 de 2006.

Así las cosas, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, abrió investigación administrativa mediante Auto No 18 del 31 de enero de 2018, en contra de la Sociedad **CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS CONTRATISTAS S.A.S.**, identificada con Nit 830.100.952-7, por el presunto incumplimiento en lo que respecta a las normas que regulan la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 6 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

actividad de enajenación de vivienda, artículo 2, 3 y 4 del Decreto Ley 2610 de 1979 y demás normas concordantes.

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 las documentales obrantes en el expediente y el silencio de la sociedad aquí investigada, se concluye que **CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS CONTRATISTAS S.A.S.**, identificada con Nit: 830.100.952-7, ejerció la actividad de enajenación, sin contar con los respectivos permisos establecidos, respecto del proyecto **Edificio Apartamento Sprint PH, identificado con NIT No. 901.070.372-2** ubicado en la calle 137 No. 50-43 de la Localidad de Suba, de esta ciudad.

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 actividades de enajenación sin contar con los respectivos permisos exigidos por los artículos 2, 3, 4 y 5 del Decreto 2610 de 1979, por el artículo 2 de la Ley 66 de 1968, Decreto 078 de 1987, Decreto 2180 de 2006, por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y demás normas concordantes, para el desarrollo del proyecto **Edificio Apartamento Sprint PH, identificado con NIT No. 901.070.372-2** ubicado en la calle 137 No. 50-43 de la localidad de Suba, de esta ciudad; hecho que pudo ser constatado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad, quien a través del memorando No. **3-2017-77918** del 19 de septiembre del 2017 informó de esta situación.

Es pertinente indicar, que la Subsecretaría de Inspección y Vigilancia de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, tiene como objeto promover, prevenir, mantener, preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, razón por la cual la ley faculta a esta entidad para que lleve un registro de enajenadores, y reciba la radicación de documentos de los proyectos de vivienda a desarrollar en esta ciudad, en los cuales se soporta información del orden: técnico, estructural, jurídico y de viabilidad financiera, entre otros; lo anterior, para que el grupo interdisciplinario de la entidad, realice conforme a sus funciones un estudio de viabilidad del proyecto de vivienda, y que de encontrarse inconsistencias, o falte aclarar o corregir información, de oficio la entidad procederá



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 7 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

mediante requerimiento ordenar al enajenador que allegue la información y la documental correspondiente.

Al respecto, y sobre la actividad de Enajenación Ilegal, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Penal Magistrado Ponente Dr. Jorge Aníbal Gómez Gallego indicó 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 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."

Así las cosas, es necesario argumentar que el derecho sancionador, ha sido definido por la Corte Constitucional, como un género, el cual se encuentra conformado por al menos cinco especies, dentro de las cuales se encuentra el derecho correccional, que está encaminado a asegurar el cumplimiento de las decisiones administrativas, la Honorable Corte Constitucional lo resume en unos de sus fallos, de la siguiente manera:

"(...)

7- Esta Corporación ha mostrado que la potestad sancionadora del Estado se desenvuelve en diversos ámbitos, en los cuales cumple diferentes finalidades de interés general. Así, por medio del derecho penal, que no es más que una de las especies del derecho sancionador, el Estado protege bienes jurídicos fundamentales para la convivencia ciudadana y la garantía de los derechos de la persona. Pero igualmente el Estado ejerce una potestad disciplinaria sobre sus propios servidores con el fin de asegurar la moralidad y eficiencia de la función pública. También puede el Estado imponer sanciones en ejercicio del poder de policía o de la intervención y control de las profesiones, con el fin de prevenir riesgos sociales. Esta



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 8 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

Corporación ha aceptado entonces el criterio adelantado por la Corte Suprema de Justicia, cuando ejercía la guarda de la Constitución, según el cual el derecho sancionador del Estado es una disciplina compleja pues recubre, como género, al menos cinco especies, a saber: el derecho penal delictivo, el derecho contravencional, el derecho disciplinario, el derecho correccional y el derecho de punición por indignidad política o "impeachment".

8- En particular, la administración ejerce una potestad sancionadora propia, la cual constituye una importantísima manifestación de poder jurídico que es necesaria para el adecuado cumplimiento de sus funciones y la realización de sus fines. Se trata de una potestad que se ejercita a partir de la vulneración o perturbación de reglas preestablecidas, pero que no obstante ese contenido represivo presenta una cierta finalidad preventiva en el simple hecho de proponer un cuadro sancionador, junto al conjunto de prescripciones de una norma, lo cual implica una amenaza latente para quien sin atender pacífica y voluntariamente al cumplimiento de tales prescripciones las infringe deliberadamente. Por ello esta Corporación ha señalado que "la potestad administrativa sancionadora de la administración se traduce normalmente en la sanción correctiva y disciplinaria para reprimir las acciones u omisiones antijurídicas y constituye un complemento de la potestad de mando, pues contribuye asegurar el cumplimiento de las decisiones administrativas."

(...)"

La potestad administrativa sancionadora constituye entonces un instrumento de realización de los fines que la Carta atribuye a estas autoridades, pues permite realizar los valores del orden jurídico institucional, mediante la asignación de competencias a la administración que la habilitan para imponer a sus propios funcionarios y a los particulares el acatamiento, inclusive por medios punitivos, de una disciplina cuya observancia contribuye indudablemente a la realización de sus cometidos. Pueden distinguirse entonces por lo pronto diferentes órbitas de acción sancionadora de la administración: así, frente a sus propios servidores opera el derecho disciplinario en sentido estricto, mientras que frente a la generalidad de los administrados se suele hablar en general de derecho correccional.

Al respecto la Corte Constitucional señala:

"(...)

El Constituyente colombiano hizo extensivo el derecho al debido proceso a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas (CP 29). Las garantías mínimas del debido proceso penal son aplicables, con algunas atenuaciones, a las actuaciones administrativas



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 9 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

sancionatorias. En materia sancionatoria de la administración, la estimación de los hechos y la interpretación de las normas son expresión directa de la potestad punitiva del Estado, cuyo ejercicio legítimo debe sujetarse a los principios mínimos establecidos en garantía del interés público y de los ciudadanos, entre ellos, los principios de legalidad, imparcialidad y publicidad, la proscripción de la responsabilidad objetiva - nulla poena sine culpa -, la presunción de inocencia, las reglas de la carga de la prueba, el derecho de defensa, la libertad probatoria, el derecho a no declarar contra sí mismo, el derecho de contradicción, la prohibición del non bis in ídem y de la analogía in malam partem, entre otras.

La no total aplicabilidad de las garantías del derecho penal al campo administrativo obedece a que mientras en el primero se protege el orden social en abstracto y su ejercicio persigue fines retributivos, preventivos y resocializadores, la potestad sancionatoria de la administración se orienta más a la propia protección de su organización y funcionamiento, lo cual en ocasiones justifica la aplicación restringida de estas garantías - quedando a salvo su núcleo esencial - en función de la importancia del interés público amenazado o desconocido.

(...)"

De otra parte, la legislación preconstitucional contencioso administrativa recoge en sus principios orientadores la imparcialidad, publicidad y contradicción de todas las actuaciones administrativas (D. 001 de 1984, art. 3º). La potestad sancionatoria de la administración debe ceñirse a los principios generales que rigen las actuaciones administrativas, máxime si la decisión afecta negativamente al administrado privándolo de un bien o de un derecho: revocación de un acto favorable, imposición de una multa, pérdida de un derecho o de una legítima expectativa, modificación de una situación jurídica de carácter particular y concreto, etc. En tales casos, la pérdida de la situación jurídico-administrativa de ventaja debe ser consecuencia de una conducta ilegal y culposa cuya sanción sea impuesta al término de un procedimiento en el que esté garantizada la participación del sujeto y el ejercicio efectivo de su derecho de defensa.

Teniendo en cuenta lo expresado, el principio de legalidad, el cual se ha asociado con el aforismo "nulle crimen nule poena sine lege", recogido en el artículo 29 de la Constitución Política en los siguientes términos: "Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa,...", por otra parte en un sentido más laxo, se puede incluir el artículo 6 de la C.P. el cual enuncia: "Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes,..." Motivo por el cual, para proferir un fallo administrativo sancionatorio, se debe verificar en primer lugar que el mismo se encuentre sustentado en una norma que tenga el carácter de ley, lo cual

R
1



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 10 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

aplicado a este caso específico se cumple, pues tenemos que las funciones de esta Subsecretaría son atribuidas por el artículo 201 del acuerdo 79 de 2003 el cual prevé:

"Subsecretario de Control de Vivienda. Compete al Subsecretario de Control de Vivienda, con el objeto de promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, de conformidad con lo dispuesto por la ley 66 de 1968, los Decretos leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 56 de 1985, en concordancia con las leyes 9 de 1989 y 388 y 400 de 1997, el Acuerdo Distrital 6 de 1990, el Decreto 619 de 2000 y las disposiciones que los modifiquen, complementen o adicionen, ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda o a planes y programas de vivienda realizados por el sistema de auto construcción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos".

De lo anterior, se infiere por este Despacho que el presupuesto de legalidad, dentro de las presentes actuaciones administrativas, está sujeto al precitado principio.

La Corte Constitucional refiriéndose a la facultad sancionadora de la administración manifiesta:

"La potestad sancionatoria de la administración debe ceñirse a los principios generales que rigen las actuaciones administrativas, máxime si la decisión afecta negativamente al administrado privándolo de un bien o de un derecho: revocación de un acto favorable, imposición de una multa, pérdida de un derecho o de una legítima expectativa, modificación de una situación jurídica de carácter particular y concreto, etc."

Por lo anterior es menester señalar que la sociedad **CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS CONTRATISTAS S.A.S.**, identificada con Nit 830.100.952-7, desarrollo la actividad de enajenación de inmuebles destinado a la vivienda urbana, sin contar con los respectivos permisos exigidos por los artículos 2, 3, 4 y 5 del Decreto 2610 de 1979, por el artículo 2 de la Ley 66 de 1968, Decreto 078 de 1987, Decreto 2180 de 2006, por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y demás normas concordantes, para el desarrollo del proyecto **Edificio Apartamento Sprint PH, identificado con NIT No. 901.070.372-2** ubicado en la calle 137 No. 50-43 de la localidad de Suba, de esta ciudad; constituyendo con esto razones de hecho y derecho para imponer por parte de esta subdirección una sanción equivalente a multa por valor de **TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000) indexados a noviembre del 2019.**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 11 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

Por lo anterior, la sociedad **CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS CONTRATISTAS S.A.S.**, identificada con Nit: 830.100.952-7, ha actuado en contravención al citado ordenamiento jurídico, para lo cual se dará aplicación de lo estipulado por el artículo 11° del Decreto/Ley 2610, 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, anuncio y promoción 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, la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del Índice de Precios al Consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 12 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

Por lo anterior y para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes 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, 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." (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."

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

$$VP = \left\{ \begin{array}{l} VH \times \\ \end{array} \right\} \frac{IPCf}{IPCi}$$



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 13 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

Siendo 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 noviembre del 2019, certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE): IPCF 103.54 – Conversión Monetaria 106.7039, 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)

(IPC-I)

Por lo tanto, de acuerdo con la formula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los **TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00) M/CTE**, indexados al mes de noviembre de 2019 corresponden a **TREINTA Y DOS MILLONES ONCE MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$32.011.130.00) M/CTE**.

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.

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:

- Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 14 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

Se encuentra beneficio económico, debido a que el proyecto se ejecutó y desarrollo hasta su venta y entrega total.

- Reincidencia en la comisión de la infracción

Verificado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), se encuentra antecedentes de similares de conductas desplegadas por la investigada.

- 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.

MONTO DE LA SANCIÓN

Que por lo expuesto y conforme a las competencias 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 y Control de Vivienda, 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 2, 3 y 6 de la Ley 1437 de 2011.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el proyecto de vivienda tuvo 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.

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 de la sociedad investigada se considera que podría traer repercusiones negativas a los adquirentes de vivienda como:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 15 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

poner en peligro su patrimonio, con lo cual se afectaría no sólo las normas de orden público sino el interés general.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad **CONSTRUCCIONES BENAVIDES INGENIEROS CONTRATISTAS S.A.S.**, identificada con Nit 830.100.952-7, multa por valor de **TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00) M/CTE** que indexados para el mes de noviembre de 2019, y de conformidad con el procedimiento antes expuesto, corresponden a la suma **TREINTA Y DOS MILLONES ONCE MIL CIENTO TREINTA PESOS (\$32.011.130.00) M/CTE.**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, trámite para el cual se requiere acudir con esta resolución a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ubicada en la Calle 52 # 13 – 64 piso 5, para efectos de reclamar el formato para el recaudo, documento con el cual se podrá hacer efectiva la respectiva consignación en el Banco. Una vez efectuado el pago se deberá allegar copia del recibo correspondiente al expediente relacionado a la presente actuación.

ARTÍCULO TERCERO: La presente resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO CUARTO: **NOTIFÍQUESE** el contenido de esta resolución a 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 a lo establecido en el artículo 66 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3248 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2019 Hoja No. 16 de 16

Continuación de la resolución "Por la cual se impone una sanción"

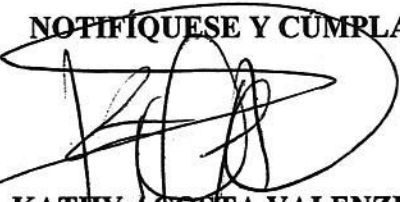
ARTÍCULO QUINTO: NOTIFÍQUESE el presente acto administrativo al señor **JESÚS ANTONIO CUASTUMAL**, de conformidad a lo establecido en el artículo 66 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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) días siguientes a su notificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

Dada en Bogotá, D.C., a los diecinueve (19) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFÍQUESE Y CÚMLASE.


KATHY ACOSTA VALENZUELA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Luis Alberto Carrillo-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes-Profesional Especializada-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Expediente 3-2017-77918



ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.

Secretaría
GOBIERNO

Radicado No. 20196130585271

Fecha: 19/11/2019



9

ALCALDIA LOCAL DE SUBA
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,
EL SUSCRITO ALCALDE LOCAL DE SUBA
HACE CONSTAR**

Que el 25 de Enero de 2012, fue inscrita por la Alcaldía Local de SUBA, la Personería Jurídica para el(la) EDIFICIO APARTAMENTO SPRING - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CALLE 137 # 50 - 43 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 3108 del 21 de Julio de 2006, corrida ante la Notaría 31 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50N-205628.

Que mediante acta de Consejo de Administración del 24 de Abril de 2017 se eligió a:

JESUS ANTONIO CUASTUMAL RIASCOS con CÉDULA DE CIUDADANIA 5306175, quien actuará como Administrador durante el periodo del 24 de Abril de 2017 al 23 de Abril de 2018.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

**JULIAN ANDRES MORENO BARON
ALCALDE LOCAL DE SUBA**

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 060 del 04 de Febrero de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 20196130585271

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 17/11/2020 07:42 AM

Página 1 de 1



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



Secretaría Distrital de
Gobierno

17/11/2020 07:42 AM

CALLE 146 C BIS No. 91 - 57 Tel : 6620222 ext 1135 Email: