

Bogotá D.C.

Señor(a)
CONSTRUCTORA DYH SAS
Representante Legal (o quien haga sus veces)
NIT 900707151 – 4
Carrera 94 No. 72 A - 87
Bogotá D.C

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

2-2021-51522

FECHA: 2021-09-22 11:37 PRO 613941 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
1878 DE 23/08/2021 EXPEDIENTE
1-2018-48895-1
DESTINO: CONSTRUCTORA DYH SAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución 1878 del 23 de agosto de 2021**
Expediente No. **1-2018-48895-1**

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 **Resolución 1878 del 23 de agosto de 2021** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

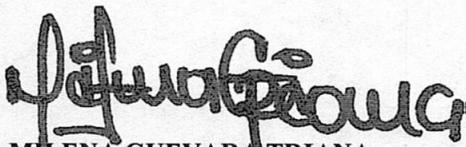
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

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

El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra el mismo 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 de Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ma. Alejandra Villota – Contratista SIVCV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Anexo: 7 Folios

RESOLUCIÓN No 1878 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021 Pág. 1 de 13

“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

**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 atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Nacional 2391 de 1989, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 del 2019, y demás normas concordantes,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento del memorando remitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, en el cual se informa que con ocasión a la queja de radicado No. 1-2018-48895 de 18 de diciembre de 2018 remitido el señor **MANOLO GAONA GARCIA** en calidad de apoderado de la señoras **LORENA CATALINA CRUZ CAMBEROS** y **NELCY CAMBEROS PÁEZ** quien manifiesta

*“(…) Que mis representadas la señora **NELCY CAMBEROS PÁEZ** y la señora **LORENA CATALINA CRUZ CAMBEROS** entregaron mediante un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE URBANO** la cantidad de **CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$140.000.000)** para la compra de un (1) apartamento que contaría con tres (3) alcobas, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, con todos los puntos de conexión a electricidad, agua y gas natural, en **OBRA GRIS**; en el **CUARTO EXTERIOR N.º 402** con un área de 60 m2 **CON PARQUEADERO**, ubicado en la Carrera 90 B# 70 A - 31, Banio Florida Blanca en la Ciudad de Bogotá D.C valorado en **CIENTO CUARENTA MILLONES M/L (\$140.000.000)**, apartamento que a la fecha no ha sido entregado (…)*”.

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (**SIDIVIC**) con el que cuenta la entidad, así como los documentos que hacen parte de la actuación administrativa, se constató que la responsable del proyecto de vivienda en cuestión es la sociedad **CONSTRUCTORA DYH SAS**, identificada con NIT. 900.707.151-4, la cual no cuenta con número de registro de enajenador.

Que mediante Auto No. 32 del 05 de febrero de 2019, esta Subdirección resolvió abrir investigación administrativa a la sociedad **CONSTRUCTORA DYH SAS**, identificada con NIT. 900.707.151-4, por la presunta ejecución de la actividad de enajenación de vivienda, captación de dinero y anuncio de tales bienes, sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos 3 del Decreto Ley 2610 de 1979 y 71 de la Ley 962 de 2005 (*Reglamentado por el Decreto* ).

RESOLUCIÓN No. 1878 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021 Pág. 2 de 13

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Nacional 2180º de 2006, Modificado por el art. 185, Decreto Nacional 019 de 2012), en concordancia con lo que al respecto se estipula en la Resolución No. 1513 de 2015 proferida por esta entidad, en razón a que no se llevó acabo la radicación de documentos para adelantar las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Que mediante comunicación con radicado No. 2-2019-06534 de 13 de febrero de 2019 este Despacho procedió a citar a la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS a la diligencia de notificación personal del Auto No 32 del 05 de febrero de 2019, documento que a pesar de haber sido remitido a la dirección comercial y de notificación judicial que figura en el certificado de existencia y representación legal emitido por la respectiva Cámara de Comercio, no fue objeto de entrega efectiva por parte de la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, por lo cual se realizó la correspondiente publicación de la citación (folio 39).

Que posteriormente, mediante radicado No. 2-2019-34327 de 04 de julio de 2019, se procedió a enviar al investigado aviso de notificación del referido acto administrativo, documento que tampoco fue objeto de entrega efectiva al destinatario. Ante tal situación esta Subdirección publicó el mencionado aviso de notificación en lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y en la página web de esta entidad, en los términos del inciso 2 del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011. En consecuencia, la notificación del Auto No. 32 del 05 febrero de 2019 a la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS se consideró surtida al finalizar el día 22 de julio de 2019, conforme se observa en la constancia de publicación que reposa en el expediente (folio 49).

Que de conformidad con el artículo 7º del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho corrió traslado del auto de apertura de investigación a la sociedad interesada, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del acto administrativo presentara descargos, solicitara o aportara las pruebas que pretendiera hacer valer y rindiera las explicaciones que considerara necesarias en ejercicio de su derecho de defensa.

Que, revisado el expediente relacionado a la investigación administrativa, así como los sistemas de información con que cuenta esta entidad, no se evidencia que la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS, presentara descargos o ejerciera su derecho de defensa respecto al auto de apertura de investigación.

Que, para continuar con el trámite administrativo correspondiente, mediante Auto No. 302 del 28 de septiembre de 2020, esta Subdirección resolvió cerrar la etapa probatoria dentro de la actuación adelantada, y a su vez, correr traslado a la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS, para que dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación del mencionado auto

RESOLUCIÓN No. 1878 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021 Pág. 3 de 13

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

presentara los alegatos respectivos, conforme lo establecido en el párrafo 2° del artículo 12° del Decreto 572 de 2015.

Que verificada la información que reposa en el expediente, así como en el sistema de automatización de procesos y documentos con que cuenta esta Entidad, no se observa que la investigada hubiese presentado los alegatos respectivos, pese a haber sido comunicada del Auto No. 302 del 28 de septiembre de 2020, conforme a las constancias de publicación que reposan en el expediente (folio 73).

Que el Ministerio de Salud y Protección Social declaró mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 el Estado de Emergencia Sanitaria por causa del nuevo coronavirus en todo el territorio Nacional hasta el 30 de mayo del 2020, término que fue prorrogado por la resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, prorrogado a su vez por la resolución 1462 del 25 de agosto de 2020 hasta el 30 de noviembre de 2020, prorrogado a su vez por la resolución 2230 del 27 de noviembre de 2020 hasta el 28 de febrero de 2021, prorrogado a su vez por la resolución 222 del 25 de febrero de 2021, prorrogado a su vez por la resolución 738 del 26 de mayo de 2021 extendiendo la Emergencia Sanitaria en todo el territorio Nacional hasta el hasta el 31 de agosto del 2021.

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

- Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*.
- Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*. 

RESOLUCIÓN No. 1878 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021 Pág. 4 de 13

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo.”*

- Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *“Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”.*
- Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”,* la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
- Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:*

“Artículo 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

“Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subrayado fuera de texto).

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”,* se dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

RESOLUCIÓN No. 1878 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021 Pág. 5 de 13

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Que, mediante Acuerdo 83 de 1920, el Concejo de Bogotá declaró el 6 de agosto de cada año como día de fiesta municipal, por el aniversario de la fundación de Bogotá, y, el artículo 1 del Decreto Distrital 346 de 2007, determinó:

“ARTÍCULO 1º. Con ocasión de la declaración de día de fiesta distrital a que hace referencia el Acuerdo 83 de 1920, no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, igual regla se predica de los Establecimiento Educativos del Distrito y de las Curadurías Urbanas”.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat expidió la Circular 06 del 5 de agosto de 2021, en la que dispuso:

“La secretaria Distrital del Hábitat, en cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo 83 de 1920 del Concejo de Bogotá y el Decreto Distrital 346 de 2007, en el cual se declaró el día 6 de agosto como día de fiesta municipal y definió, a su vez, que con ocasión de esta festividad no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, concederá el próximo 6 de agosto de 2021 como día de descanso a los servidores públicos, catalogándose esta fecha como día no hábil para la entidad.

Por lo anterior se aclara que, al tratarse de un día no hábil, no correrán los términos para realizar los trámites de notificación, ni para la presentación de recursos o actuaciones en el marco de los procedimientos administrativos a cargo de la entidad; salvo los trámites de los procesos contractuales que se adelantan a través de la plataforma SECOP I y II.”.

Que acorde lo anterior, teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la investigación administrativa, previo el siguiente.

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda, ejerce funciones de inspección, vigilancia y control, las cuales recaen sobre las personas naturales y jurídicas que realicen actividades anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 

RESOLUCIÓN No. 1878 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021 Pág. 6 de 13

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

2391 de 1989, las Resoluciones 044 de 1990 y 1513 de 2015, el Acuerdo 736 de 2019, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

En ese orden, el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979 establece los actos que derivan en el ejercicio de la actividad de enajenación, norma que señala lo siguiente:

“ARTICULO 2o. El Artículo 2o. de la Ley 66 de 1968 quedara así:

Enriéndese 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 mas.”

De mismo modo, el artículo 3º del referido Decreto Ley establece que para desarrollar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda se requiere que los interesados obtengan el registro correspondiente, el cual se entenderá vigente hasta que se solicite su cancelación o la autoridad encargada de inspección y vigilancia estime pertinente su procedencia por incumplimiento de las obligaciones derivadas de la mencionada norma y demás disposiciones concordantes.

RESOLUCIÓN No. 1878 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021 Pág. 7 de 13

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

Por su parte, en virtud del artículo 2 del Decreto 78 de 1987, a esta autoridad administrativa le fueron asignadas las competencias relativas a la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmueble destinados a vivienda, funciones dentro de las cuales se encuentran las de llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a dicha actividad, otorgar los permisos correspondientes para anunciar o desarrollar la enajenación de inmuebles a que se refiere el citado artículo 2 de la Ley 66 de 1968, e imponer las multas a que haya lugar cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento al que se someten las personas que ejercen las actividades vigiladas.

A su vez, el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 (*modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012*), norma reglamentada por el Decreto 2180 de 2006, con relación a la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, determina lo siguiente:

“Artículo 71. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. 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:

- a. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;*
- b. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;*
- c. El presupuesto financiero del proyecto;*
- d. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas;*
- e. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.*

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Parágrafo 1. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición. (...)"

Conforme lo anterior, en virtud de las citadas normas y en armonía con lo dispuesto en los artículos 4 y 11 de la Resolución No. 1513 de 2015, por la cual se regularon algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda, es claro que esta autoridad es competente para adelantar y decidir de fondo la investigación administrativa iniciada a la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS, identificada con NIT. 900.707.151-4.

2. Desarrollo de la actuación.

La presente investigación se adelantó con garantía absoluta del debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas; al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, en los siguientes términos:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-020 de 1998; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía.

² Corte Constitucional. Sentencia T-359 de 1997; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía.

RESOLUCIÓN No. 1878 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021 Pág. 9 de 13

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Constitución Política, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa, la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso, el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas, la oportunidad para presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a las normas que regulan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, los Decretos Distritales que determinan las funciones y competencias, así como al procedimiento que los mismos establecen. Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento administrativo establecido.

3. Análisis probatorio.

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda precisa que inició la investigación administrativa que se resuelve, en atención a que según consta en el memorando de radicado No. 3-2018-07887 de 28 de diciembre de 2018, la Subdirección de Prevención y Seguimiento informó que con ocasión a la solicitud remitida por el señor MANOLO GAONA GARCIA en calidad de apoderado de la señora NELCY CAMBEROS PÁEZ y la señora LORENA CATALINA CRUZ CAMBEROS sobre el Proyecto ubicado en la Carrera 90 B No 70ª -31 de esta ciudad, revisada en la base de datos del sistema SIDIVIC, *“el constructor CONSTRUCTORA DYH SAS no se encuentra registrado como enajenador, por lo tanto el proyecto en mención no se encuentra radicado”*, es decir, que la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS, identificada con NIT. 900.707.151-4, ejecutó la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos 3 del Decreto Ley 2610 de 1979 y 71 de la Ley 962 de 2005, relacionadas con la obtención del registro de enajenador y la radicación de documentos requeridos para enajenar el mencionado proyecto de vivienda.

En ese sentido, pese a que la sociedad investigada no ejerció su derecho de defensa ni aportó elementos probatorios en transcurso de la investigación, verificado el expediente se observa que una vez verificada la información suministrada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, se evidencia promesa de compraventa suscrita el 1 de febrero de 2016, mediante 

RESOLUCIÓN No. 1878 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021 Pág. 10 de 13

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

la cual se ejecutó un negocio de compraventa en el que participó como enajenador la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS, así como Otrosí a la promesa de compraventa y finalmente recibos de pago del inmueble objeto de venta, prueba inequívoca de que la investigada ejecutó la actividad de enajenación sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos 3 del Decreto Ley 2610 de 1979 y 71 de la Ley 962 de 2005, y en las demás normas relacionadas que regulan la materia (folios 8-17).

De otra parte, conviene establecer que mediante la Resolución No. 1739 del 04 de agosto de 2021, acto administrativo por el cual se resolvió la investigación relacionada al expediente No. 1-2018-39634-1, esta Subdirección impuso sanción a la CONSTRUCTORA DYH SAS, identificada con NIT. 900.707.151-4, equivalente a multa por valor de CIEN MIL PESOS (\$100.000), suma que fue objeto de la respectiva indexación o actualización monetaria. En ese orden, en dicha actuación administrativa se determinó que la entonces investigada había ejecutado la actividad de enajenación de vivienda sin contar con los requisitos normativos 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”*, con ocasión a los actos que como vendedor desarrolló para el proyecto de vivienda ubicado en la *“Carrera 90 B No 70ª -31 de la localidad de Engativá de esta ciudad”*, es decir, el mismo inmueble objeto de la presente investigación de conformidad con la consulta realizada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá de la Matricula Inmobiliaria *“50C205490”* que registra en la Promesa de Compraventa aportada a la investigación como material probatorio.

En consecuencia, pese a que del análisis de los elementos probatorios que hacen parte de la investigación se observa que la CONSTRUCTORA DYH SAS infringió las normas que regulan la actividad de enajenación de vivienda, toda vez que ejecutó los actos descritos en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979 sin haber solicitado y obtenido el registro de enajenador, ni haber radicado los documentos exigidos para el ejercicio de dicha actividad respecto del proyecto de vivienda en cuestión, este Despacho procederá a verificar la precedencia de imponer una nueva sanción administrativa, en consideración a que los actos irregulares que se debaten ya fueron objeto de investigación y decisión administrativa por parte de esta autoridad mediante la Resolución No. 1739 del 04 de agosto de 2021, *“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

4. Consideraciones.

Para efectos de resolver la investigación administrativa, resulta necesario establecer si la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS, identificada con NIT. 900.707.151-4, ya fue juzgada por parte de esta autoridad administrativa por los hechos materia de análisis en la presente

RESOLUCIÓN No. 1878 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021 Pág. 11 de 13

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

actuación, es decir, por haber ejecutado la actividad de enajenación sobre el proyecto ubicado en la Carrera 90 B # 70 A 31, sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos 3 del Decreto Ley 2610 de 1979 y 71 de la Ley 962 de 2005, relacionadas con la obtención del registro de enajenador y la radicación de documentos requeridos para enajenar el proyecto de vivienda.

En ese sentido, conviene traer a colación el criterio expuesto por la Corte Constitucional respecto al principio *“non bis in idem”*, estipulado en el inciso 4 del artículo 29 de la Constitución Política, Corporación que ha señalado lo siguiente:

“De acuerdo con el art. 29 de la Constitución, toda persona tiene derecho a no ser juzgada dos veces por el mismo hecho. Esta prohibición de doble juicio recibe el nombre de non bis in idem, y ha sido reconocido por este tribunal constitucional como un derecho fundamental autónomo. El mismo implica que es contrario a la Constitución iniciar un nuevo proceso sancionatorio en contra de una persona que ya fue juzgada por esos mismos hechos, por lo que se prohíbe una nueva investigación, juicio o condena en contra de la persona que ya fue sometida al poder punitivo del Estado.

El mencionado principio no tiene aplicación solo en materia penal, en cambio que irradia distintos tipos de procesos, extendiéndose incluso a aquellos en los que el poder sancionatorio del Estado se ejerce en sede administrativa. En este orden de ideas, este derecho se encuentra vinculado de manera estrecha con el principio de seguridad jurídica, y los derechos a la defensa, la presunción de inocencia y a la prevalencia de un orden jurídico justo. Así las cosas, el principio de non bis in idem, se encuentra ubicado en el centro de las garantías procesales comprendidas por el derecho al debido proceso.”³

Expuesto lo anterior, en consideración de este Despacho es claro que los hechos materia de investigación dentro de la presente actuación, ya fueron objeto de decisión administrativa de fondo mediante la Resolución No. 1739 del 4 de agosto de 2021, acto proferido dentro del trámite relacionado al expediente No. 1-2018-39634-1; es decir, que la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS, identificada con NIT. 900.707.151-4, ya fue juzgada por parte esta autoridad por el hecho de haber ejecutado la actividad de enajenación sobre el inmueble ubicado en la Carrera 90 B # 70 A 31 de esta ciudad, sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos 3 del Decreto Ley 2610 de 1979 y 71 de la Ley 962 de 2005, en concordancia con lo que al respecto estipulan los artículos 4 y 11 de la Resolución No. 1513 de 2015. *De*

³ Corte Constitucional. Sentencia T-196 de 2015; Magistrada Ponente: Dra. María Victoria Calle Correa

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

De ese orden de ideas, en garantía de los principios constitucionales de seguridad jurídica y non bis in idem y, en prevalencia de los derechos de defensa y debido proceso que le asisten a la sociedad investigada, este Despacho procederá a decretar el cierre de la investigación administrativa relacionada al expediente No. 1-2018-48895, adelantada en contra de la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS, identificada con NIT. 900.707.151-4.

5. Fundamento Normativo de la decisión

De lo anterior se colige que los hechos materia de investigación, los cuales constituyeron una infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda por parte de la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS, ya fueron juzgados por parte de esta autoridad administrativa. En ese orden, este Despacho procede a resolver la presente actuación conforme lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 1437 de 2011, norma que señala:

“Artículo 49. Contenido de la decisión. (...)

El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:

(...)

4. La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.”

En síntesis, en consideración a que los hechos materia de investigación ya fueron objeto de sanción administrativa impuesta a la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS, identificada con NIT. 900.707.151-4, mediante la Resolución No. No. 1739 del 4 de agosto de 2021, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación y el consecuente archivo de la actuación administrativa.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS, identificada con NIT. 900.707.151-4, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Ordenar el archivo de la investigación administrativa relacionada al expediente No. 1-2018-48895.

RESOLUCIÓN No. 1878 DEL 23 DE AGOSTO DE 2021 Pág. 13 de 13

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad CONSTRUCTORA DYH SAS, identificada con NIT. 900.707.151-4, por intermedio de su representante legal o quien haga sus veces.

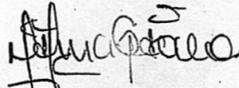
ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE, el presente acto administrativo a al señor MANOLO GAONA GARCIA en calidad de apoderado de la señora NELCY CAMBEROS PAEZ y la señora LORENA CATALINA CRUZ CAMBEROS, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente Resolución 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 se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el literal i del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 y en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, a los veintitrés (23) días del mes de agosto de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda