



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL PODERADO CITAR EL DIA
2-2023-35063
Fecha: 2023-04-26 15:29:51
Anexo: 8
Folios: 1
Asunto: AVISO AUTO 146 DE 08/02/2023
EXPEDIENTE 3-2022-968-1
Destino: CONTRUCCIONES 2H SAS
Tipo: CIRCO S.A.I.A
Origen: SUBSECCION

2-2023-35063



Bogotá D.C.

Señor(a)
REPRESENTANTE LEGAL (o quien haga sus veces)
CONSTRUCCIONES 2H S.A.S
CARRERA 50 NO. 102 57 AP 206
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 146 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023**
Expediente No. **3-2022-968**

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 **AUTO No. 146 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023**, 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.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Distrital 572 del 2015, cuenta con el término de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para que ejerza el derecho a la defensa y rinda las explicaciones pertinentes, informándole que, en la presente investigación administrativa, puede actuar directamente o a través de apoderado.

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

Cordialmente,

MILENA GUEVARATRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diego Felipe Lopez - Contratista SIVCV*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: (08) Folios

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

AUTO No. 146 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"
Expediente 3-2022-968

**LA SUBDIRECCION 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, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Prevención y Seguimiento mediante memorando 3-2022-968 del 23 de febrero de 2022, informó a la Subdirección de Investigaciones de Control de Vivienda, que mediante radicado No. 1-2021-45854 del 5 de noviembre de 2021 **la sociedad CONSTRUCCIONES 2H S.A.S identificada con NIT. 901.232.369-6** presentó radicación de documentos del proyecto TORRES DE KANA VII ubicado en la Calle 115 No. 11 A - 54, documentos que fueron objeto de revisión; y que en consecuencia dicha Subdirección de Prevención y Seguimiento efectuó requerimiento mediante radicado No.2-2021-66410 del 25 de noviembre de 2021, el cual fue contestado por dicha sociedad mediante radicado No. 1-2022-5265 del 14 de febrero de 2022 Folio (1).

Que mediante radicado 1-2021-45854 del 5 de noviembre de 2021 **la sociedad CONSTRUCCIONES 2H S.A.S identificada con NIT. 901.232.369-6** presentó radicación de documentos del proyecto TORRES DE KANA VII ubicado en la Calle 115 No. 11 A - 54 Folios (6 al 66).

Que mediante radicado No.2-2021-66410 del 25 de noviembre de 2021 la Subdirección de Prevención y Seguimiento efectuó requerimiento respecto de la radicación de documentos con No. 400020210273 presentada por **la sociedad CONSTRUCCIONES 2H S.A.S identificada con NIT. 901.232.369-6** en el cual solicita aclarar nota 11 de anticipos y avances recibidos otorgándole un término de 10 días hábiles siguientes a la recepción de la misma para dar respuesta Folio (67).

Que mediante radicado No.1-2021-52710 del 21 de diciembre de 2021 **la sociedad CONSTRUCCIONES 2H S.A.S identificada con NIT. 901.232.369-6** dio respuesta al requerimiento con radicado 2-2021-66410 del 25 de noviembre de 2021 en el cual aclaró la nota contable 11 indicando que corresponde a anticipos recibidos de clientes Folio (68 al 88).

Que mediante radicado No.2-2022-4664 del 03 de febrero de 2022 la Subdirección de Prevención y Seguimiento reiteró requerimiento a **la sociedad CONSTRUCCIONES 2H S.A.S identificada con NIT. 901.232.369-6**, respecto de la radicación de documentos con No. 400020210273 en el cual solicitó

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”
Expediente 3-2022-968*

anexar documentos jurídicos económicos de las vinculaciones realizadas Folio (89).

Que mediante radicado No.1-2022-5265 del 14 de febrero de 2022 la sociedad **CONSTRUCCIONES 2H S.A.S identificada con NIT. 901.232.369-6** dio respuesta al requerimiento con radicado 2-2022-4664 del 03 de febrero de 2022 en el cual anexó documentos de separación de inmuebles destinado a vivienda Folio (2 al 5).

FUNDAMENTOS LEGALES

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

- 1° La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.*
- 2° La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.*
- 3° La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.*
- 4° La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.*
- 5° La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.*

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

Que respecto al registro enajenador La Ley 66 de 1968 en su artículo 3, modificado por el artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979 indica que:

ARTÍCULO 3°. El artículo 3o. de la Ley 66 de 1968 quedara así: Para desarrollar cualquiera de las actividades de que trata el Artículo lo. 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. Para obtener el registro de que trata el presente Artículo, el interesado deberá presentar ante el Superintendente Bancario la respectiva solicitud a la cual acompañará una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas

AUTO No. 146 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Hoja No. 3 de 15

"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"
Expediente 3-2022-968

jurídicas, acompañarán además las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal. Cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro deberá ser comunicado dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, a la Superintendencia Bancaria so pena de multa de dos mil pesos (\$2.000.00) M/Cte., a cinco mil pesos (\$5.000.00) M/Cte., que impondrá el Superintendente Bancario a favor del Tesoro Nacional (...).

Que en el mismo sentido la Resolución 927 de 2021 Artículo 1 establece:

ARTÍCULO 1º. OBLIGACIÓN DEL REGISTRO. De conformidad con lo establecido en el artículo 3º de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979, las personas, naturales y jurídicas, interesadas en desarrollar cualquiera de las actividades descritas en el artículo 1º del mismo, deberán registrarse ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Este registro se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, decida la procedencia de su cancelación por incumplimiento de sus obligaciones, previa realización de las actuaciones administrativas tendientes a garantizar los derechos de los registrados. Operará igualmente, la pérdida de fuerza ejecutoria del registro de configurarse alguna de las causales contempladas en el artículo 91 de la misma ley.

Del mismo modo respecto a la solicitud de registro establece que:

ARTÍCULO 2. SOLICITUD. Para efectuar el registro al que se refiere el artículo anterior, el interesado deberá presentar los siguientes documentos, antes de iniciar la actividad de enajenación:

- a. Formato de Solicitud de Registro de Enajenadores debidamente diligenciado.*
- b. Si el solicitante es persona natural, fotocopia del documento de identidad.*
- c. Si el solicitante es persona jurídica, original o copia del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio o la autoridad que haga sus veces, con fecha de expedición no superior a dos (2) meses.*

Que respecto al otorgamiento del registro enajenador indica que:

ARTÍCULO 3. OTORGAMIENTO DEL REGISTRO. Presentada la documentación en forma completa, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, comunicará mediante oficio el otorgamiento y asignación del número del registro correspondiente al enajenador.

Que, por su parte el artículo 11 de la citada norma señala:

"ARTICULO 11. El Artículo 28 de la Ley 66 de 1968 quedara así:

AUTO No. 146 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Hoja No. 4 de 15

"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"
Expediente 3-2022-968

El Superintendente Bancario impondrá multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a favor del Tesoro Nacional a las personas o Entidades que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida dicho funcionario o los Jefes Seccionales de Vivienda, 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 a las del presente Decreto.

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando el Superintendente Bancario después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, o los representantes legales de los establecimientos sometidos a su vigilancia, en virtud de la Ley 66 de 1968 y del presente Decreto, se cerciore de que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Cuando cualquier director, gerente, revisor fiscal u otro funcionario empleado de una entidad sujeta a la vigilancia del Superintendente Bancario en virtud de este Decreto, autorice o ejecute actos violatorios del Estatuto de la Entidad, de alguna Ley o reglamento o cualquier forma relacionada con las actividades a que se refiere el presente Decreto, el Superintendente podrá sancionarlo, por cada vez, con una multa hasta de cincuenta mil pesos M/cte. (\$50.000.00), a favor del Tesoro Nacional.

Así mismo, el Superintendente impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades que trata la Ley 66 de 1968 o el presente Decreto, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que le constan a la Superintendencia 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 6º. y 7º de este Decreto. (Negritas y Cursiva fuera de texto)

Que el artículo 2º del Decreto Ley 78 de 1987, preceptúa: "...el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

1. Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979. (Modificado parcialmente por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989).
2. Otorgar los permisos correspondientes para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 de la Ley 66 de 1968, previo el lleno de los siguientes requisitos:
 - a. Que el interesado se halle registrado ante las autoridades del Distrito Especial de Bogotá o de los municipios en los cuales proyecte adelantar tales actividades, según el caso, y no tenga obligaciones pendientes para con la entidad que ejerce la correspondiente inspección y vigilancia.
 - b. Que las autoridades distritales o municipales se hayan cerciorado de que la responsabilidad e idoneidad del interesado o de los directores, administradores o representantes legales y de los socios son tales que inspiren confianza y que el bienestar público será fomentado al otorgar el correspondiente permiso.
 - c. Que se haya demostrado por el interesado que posee el porcentaje de capital mínimo exigido por las autoridades distritales o municipales, las cuales conceptuarán igualmente sobre los presupuestos financieros. Las autoridades

AUTO No. 146 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Hoja No. 5 de 15

"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"
Expediente 3-2022-968

- 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 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*

AUTO No. 146 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Hoja No. 6 de 15

"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"
Expediente 3-2022-968

sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando las autoridades distritales o municipales competentes, después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, a los representantes legales de los establecimientos sometidos a su control, en virtud de la Ley 66 de 1968 y del presente Decreto se cercioren que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Así mismo, imponer multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propagandas sobre actividades que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades distritales o municipales en relación con los respectivos planes sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar y en especial de las específicamente consagradas en los artículos 6 y 7 del Decreto Ley 2610 de 1979, en armonía con el inc. 4., artículo 56 de la Ley 9 de 1989.

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

Que 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".*

Por su parte, el artículo 185 del Decreto No. 19 de 2012 dispuso lo siguiente con ocasión a la *Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda*. El artículo 71 de la Ley 962 de 2005, quedará así:

"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:

"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"
Expediente 3-2022-968

- 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.

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.

PARÁGRAFO 2. El Gobierno Nacional reglamentará la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información exigida en el presente artículo.

PARÁGRAFO 3. En ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos de que trata el presente artículo; sin embargo, se deberá atender lo previsto en el parágrafo del artículo 5 de la Ley 9 de 1989. En el evento que se requiera radicar nuevos documentos o se cambie alguna condición de los ya radicados, la autoridad municipal o distrital no podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento."

Que el Decreto Distrital No. 572 de 2015 "por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat" tiene como objeto:

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”
Expediente 3-2022-968*

“Artículo 1°. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo del Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, Decreto 2391 de 1989, Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008, 578 de 2011 y demás normas concordantes.

Parágrafo. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.”

Que, respecto de la apertura de investigación y formulación de cargos, la norma ibídem, señala:

Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso.

Que por su parte el artículo 7, establece que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del auto de apertura y de formulación de cargos al investigado, éste podrá presentar descargos, solicitar audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicitar o aportar las pruebas que pretenda hacer valer, rendir las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa.

(...)”.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Este Despacho, procederá analizar los elementos materiales de pruebas que reposan en el expediente con el fin de determinar si la sociedad **CONSTRUCCIONES 2H S.A.S** identificada con NIT. 901.232.369-6, desarrollo la actividad de enajenación de vivienda urbana prevista en la Ley 66 de 1968 modificada por el Decreto 2610 de 1979 artículo 2, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos respecto al registro enajenador artículo 2 del Decreto 78 de 1987, radicación de documentos artículo 185 del Decreto 19 de 2012, Promoción o anuncio Artículo 4 del Decreto 2610 de 1979, captación de recurso artículo 9 del Decreto 2180 de 2006 concordante con el artículo 8 de la

"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"
Expediente 3-2022-968

Resolución 927 de 2021. "Por la cual se actualiza la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda y se dictan otras disposiciones".

Teniendo en cuenta lo manifestado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento mediante memorando de No. 3-2022-968 del 23 de febrero de 2022, se allegan elementos materiales de prueba los cuales constituyen indicios ante la presunta actividad de ENAJENACIÓN DE VIVIENDA, de conformidad con lo establecido en el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979, sin los requisitos previstos respecto al **registro enajenador artículo 2 del Decreto 78 de 1987, radicación de documentos artículo 185 del Decreto 19 de 2012, promoción o anuncio Artículo 4 del Decreto 2610 de 1979, captación de recurso artículo 9 del Decreto 2180 de 2006 concordante con el artículo 8 de la Resolución 927 de 2021** expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que revisado el Sistema Distrital de Información de Vivienda SIDIVIC de la Secretaría Distrital de Hábitat se evidencia que **la sociedad CONSTRUCCIONES 2H S.A.S identificada con NIT. 901.232.369-6 cuenta con registro enajenador No.2021172 del 20 de septiembre de 2021 activo.**

Que mediante radicado No.1-2022-5265 del 14 de febrero de 2022 **la sociedad CONSTRUCCIONES 2H S.A.S identificada con NIT. 901.232.369-6,** presentó respuesta al requerimiento con radicado No.2-2022-4664 del 03 de febrero de 2022, donde confirmó que dicha sociedad había recibido dineros por concepto de anticipos por separación de inmuebles destinados a vivienda como se indica a continuación:

INMUEBLE	DIRECCIÓN	ADQUIRIENTE	VALOR TOTAL	FECHAS DE PAGO
Apartamento 203 garaje 6	Calle 115 No.11 A 54 TORRES DE KANNA VII	CLARA MARINA PEÑALOSA BAUTISTA CC. 41.647.002 y ALVARO CAICEDO CARDONA CC.19.207.098	\$149.000.000	4 CUOTAS DESDE EL 24 DE JULIO DE 2019 AL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019.
Apartamento 205	Calle 115 No.11 A 54 TORRES DE KANNA VII	CRISTIAN CAMILO PORTILLA ARIAS CC.1.085.306.289 y SEPHANIE RAMIREZ MARTÍNEZ CC. 1.072.659.335	\$174.700.000	6 CUOTAS DESDE EL 2 DE JULIO DE 2019 AL 17 DE OCTUBRE DE 2019.
Apartamento 303	Calle 115 No.11 A 54 TORRES DE KANNA VII	ALBA LUCIA SANDOVAL RODRIGUEZ CC.	\$155.450.000	4 CUOTAS DESDE EL 8 DE JULIO DE 2019 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE

AUTO No. 146 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Hoja No. 10 de 15

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”
Expediente 3-2022-968*

		53.107.219		2019
Apartamento 406	Calle 115 No.11 A 54 TORRES DE KANNA VII	ALFREDO GUILLERMO TOBON ROMERO CC. 1.026.252.011	\$396.150.000	23 CUOTAS DESDE EL 10 DE OCTUBRE DE 2019 A JULIO DE 2021

Que verificadas las fechas del plan de pagos contenido en dichos documentos de separación de inmuebles se evidencia que fueron realizados desde el mes de julio de 2019 fecha en la cual **la sociedad CONSTRUCCIONES 2H S.A.S identificada con NIT. 901.232.369-6** no contaba con registro enajenador el cual fue solicitado a la Secretaría Distrital del Hábitat el 20 de septiembre de 2021; en el mismo sentido dicha sociedad no contaba con radicación de documentos del proyecto TORRES DE KANNA VII ubicado en la Calle 115 No.11 A 54, la cual fue presentada el 5 de noviembre de 2021 razón por la cual solo estaba facultada para realizar actividades de enajenación desde el 29 de noviembre de 2021 incumpliendo con los requisitos previstos respecto al **registro enajenador artículo 2 del Decreto 78 de 1987, radicación de documentos artículo 185 del Decreto 19 de 2012, promoción o anuncio Artículo 4 del Decreto 2610 de 1979, captación de recurso artículo 9 del Decreto 2180 de 2006 concordante con el artículo 8 de la Resolución 927 de 2021** expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

De lo anterior se colige por parte de este despacho, que la literalidad de los documentos denominados “separación”, describen de manera diáfana la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda en la ciudad de Bogotá D.C, conforme lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 2° de la Ley 2610 de 1979. el cual describe:

“(…) 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”.

El Decreto- Ley 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 incumplan las ordenes o requerimientos sujetos a la normatividad vigente o 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, 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.

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”
Expediente 3-2022-968*

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 es totalmente ajustada 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:

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.

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”
Expediente 3-2022-968*

$$VP = VH \times \frac{IPCf}{IPCi}$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a “1”) y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo.

En este orden de ideas y de conformidad con lo establecido en el Artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, cuando a juicio de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda existiere mérito para dar apertura a una investigación, esta se adelantará mediante acto administrativo debidamente motivado el cual se notificará personalmente al investigado.

Que obra en el presente expediente información que permite inferir que se ha realizado de manera presunta por parte de la sociedad **CONSTRUCCIONES 2H S.A.S** identificada con NIT. 901.232.369-6, sociedad representada por la señora **TATIANA BUSTAMANTE GOMEZ** identificada con cédula de ciudadanía número 40.442.698, la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda descrita en el artículo 2° del Decreto ley 2610 de 1979 en la ciudad de Bogotá D.C, sin el cumplimiento de los requisitos legales respecto al registro enajenador artículo 2 del Decreto 78 de 1987, radicación de documentos artículo 185 del Decreto 19 de 2012, promoción o anuncio Artículo 4 del Decreto 2610 de 1979, captación de recurso artículo 9 del Decreto 2180 de 2006 concordante con el artículo 8 de la Resolución 927 de 2021 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que la formulación de cargos es aquel acto o acción dentro de una investigación administrativa, ya sea un sumario administrativo o una investigación sumaria, por el cual se establece y previene al funcionario, que existen elementos de información básicos y suficientes para considerar que hubo infracciones a la normativa legal vigente, en este caso el inciso primero del artículo 11° del Decreto Ley No. 2610 de 1979, el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, como se establece en la parte resolutive del presente acto administrativo.

Ahora bien, de acuerdo al acervo probatorio allegado al presente expediente conforme las funciones descritas en el literal e) del artículo 21 del Decreto distrital 121 de 2008, por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento, la cual tiene como función remitir a esta subdirección los informes,

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”
Expediente 3-2022-968*

antecedentes y pruebas recaudadas en desarrollo de su gestión de prevención, cuando haya encontrado indicios de violación a las normas legales en materia de enajenación y arrendamiento de vivienda, de lo anterior se allegó en su investigación preliminar, lo siguiente: obra en el expediente:

- Memorando con Radicado 3-2022-968 del 23-02-2022(folio 1).
- Oficio con Radicado 1-2022-5265 del 14 de febrero de 2022(folios 2 al 5).
- Oficio con Radicado 1-2021-45854 del 5 de noviembre de 2021(folios 6 al 66).
- Oficio con radicado No. 2-2021-66410 del 25 de noviembre de 2021 (folio 67).
- Oficio con Radicado 1-2021-52710 del 21 de diciembre de 2021(folios 68 al 88).
- Oficio con radicado No. 2-2022-4664 del 03 de febrero de 2022 (folio 89).
- RUES (folio 90 al 92).
- SIDIVIC (folios 93 al 95).

Con fundamento en lo anterior y por lo manifestado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, mediante el citado memorando, se pudo observar que las Sociedad ahora investigada Realizó LA ACTIVIDAD DE ENAJENACIÓN y RECIBIO ANTICIPOS DE DINERO, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda sin el lleno de requisitos respecto al **registro enajenador artículo 2 del Decreto 78 de 1987, radicación de documentos artículo 185 del Decreto 19 de 2012, promoción o anuncio Artículo 4 del Decreto 2610 de 1979, captación de recurso artículo 9 del Decreto 2180 de 2006 concordante con el artículo 8 de la Resolución 927 de 2021** expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Teniendo en cuenta lo anterior, este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa y formular pliego de Cargos en contra de **la sociedad CONSTRUCCIONES 2H S.A.S identificada con NIT. 901.232.369-6 con registro enajenador No.2021172**, de conformidad con lo preceptuado en el Decreto Distrital 572 de 2015, concordante con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"
Expediente 3-2022-968

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio contra la sociedad **CONSTRUCCIONES 2H S.A.S** identificada con **NIT. 901.232.369-6** con registro enajenador No.2021172, a través de su representante legal o quien haga sus veces, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase apertura el expediente No. 3-2022-968.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular pliego de cargos en contra de la sociedad **CONSTRUCCIONES 2H S.A.S** identificada con **NIT. 901.232.369-6** con registro enajenador No.2021172, en calidad de enajenador, por presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

PRIMER CARGO: Desarrollar de manera presunta la actividad descrita en el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979, sin cumplir con la **obligación de tener registro enajenador** obligación prevista en el artículo 2 del Decreto 78 de 1987.

SEGUNDO CARGO: Desarrollar de manera presunta la actividad descrita en el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979, sin cumplir con la **obligación de radicación de documentos del proyecto TORRES DE KANA VII ubicado en la Calle 115 No. 11 A - 54** obligación prevista en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificada por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012.

TERCER CARGO Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 5° del Artículo 2 del Decreto 2610 de 1979, respecto a presuntamente, **recibir anticipos de dinero** con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda sin el lleno de requisitos establecidos en el Decreto 2180 de 2006 artículo 9 concordante con el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.5.3.9.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar a la sociedad **CONSTRUCCIONES 2H S.A.S** identificada con **NIT. 901.232.369-6** con registro enajenador No.2021172, que de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Distrital 572 del 2015, cuenta con el termino de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para que ejerza el derecho a la defensa y rinda las explicaciones pertinentes,

AUTO No. 146 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Hoja No. 15 de 15

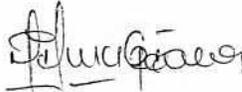
*“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”
Expediente 3-2022-968*

informándole que, en la presente investigación administrativa, puede actuar directamente o a través de apoderado, debidamente constituido (folio 90).

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C. a los ocho (08) días del mes de febrero de dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: David Alberto Bonilla Rincón – Abogado Contratista SICV

Revisó: Víctor Raúl Neira Morris – Profesional Especializado SICV