



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA GENERAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL IIR.
2-2023-58938
Fecha: 2023-06-09 08:57:39
Folios: 1
Asunto: COMUNICACION AUTO 2008 DE 2023
EXP 3-2021-05506-655
Distrito: TERAPIA Y DESARROLLO INMOBILIARIO
Tipo: OFICIO-SALIDA
Dirección: SUBSECCIÓN IV

Señor (a):
ADMINISTRADOR Y/O REPRESENTANTE LEGAL (o quien haga sus veces)
TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS.
CALLE 123 # 7 - 51 / 57 EDIFICIO KAIWA OFICINA 404
BOGOTA D.C

Asunto: Comunicación AUTO No. 2008 del 29 de Junio de 2023
Expediente No.3-2021-05506-655

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del AUTO No. 2008 del 29 de Junio de 2023, "Por el cual se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que también puede notificarse personalmente vía correo electrónico del Acto Administrativo de la referencia y/o de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, a lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1° del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Favor presentar esta citación el día de la diligencia.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: German Giovanni Gongora G. – Abogado Contratista -SICV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo – Profesional Especializado -SICV
Anexo: Tres (3) 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. 2008 DEL 29 DE JUNIO DE 2023

"Por el cual se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"

Expediente No. 3-2021-05506 -655

Pág. 1 de 6

**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 ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, el Decreto 2610 de 1979, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 del 2019, Ley 1437 de 2011, la Resolución 927 de 2021 que deroga la resolución 1513 de 2015 y demás normas concordantes y

CONSIDERANDO

Que 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 Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 735 de 2019, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Que el artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979, establece que para desarrollar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda se requiere que los interesados obtengan el registro de enajenación correspondiente, el cual se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación (artículo 1, Resolución No. 927 de 2021) o la autoridad encargada de inspección y vigilancia estime pertinente su procedencia por incumplimiento de las obligaciones derivadas del citado Decreto.

El Decreto 121 de 2008, asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, las funciones relacionadas con la verificación del cumplimiento de las obligaciones a cargo de las personas naturales y jurídicas que ejercen actividades de enajenador, relacionadas con la presentación de los estados financieros en los términos del Decreto Ley 2610 de 1979, así como las competencias para adelantar las investigaciones y demás actuaciones pertinentes que se deriven del incumplimiento de las normas que regulan el régimen de enajenación y/o arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, trámite que se lleva a cabo en los términos del procedimiento sancionatorio especial regulado por el Decreto 572 de 2015, respetando en todo caso, lo señalado en la Ley 1437 de 2011.

A su vez, la Resolución No. 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*", establece en el literal b), del artículo 5, lo siguiente:

AUTO No. 2008 DEL 29 DE JUNIO DE 2023

"Por el cual se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"

Expediente No. 3-2021-05506 -655

Pág. 2 de 6

"ARTÍCULO 5.- OBLIGACIONES DEL REGISTRADO. *La persona inscrita en el registro como enajenador tendrá las siguientes obligaciones:*

(...)

b) Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de manera presencial o virtual a través de la página web de la Ventanilla Única del Constructor -VUC-, el estado de la situación financiera a corte 31 de diciembre del año anterior, estado de resultados, con las revelaciones y notas a los estados financieros, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, de existir (...)"

Que el parágrafo 2º del artículo 12 del Decreto 572 de 2015 establece que *"Vencido el periodo probatorio (...) se dará traslado al investigado por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

Así mismo, de acuerdo a lo establecido en el numeral 13 del artículo 3 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos a efectos de que los procedimientos se adelanten dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas.

Que en virtud del PRINCIPIO DE ECONOMÍA contemplado en el numeral 12 Ibídem, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas pues su aplicación debe tratar de lograr en el proceso los mayores resultados con el menor empleo posible de actividades, recursos y tiempos del órgano administrativo. De ahí que, la presente actuación administrativa se encuentra compilada en un solo expediente como se indicó en el Auto de apertura de Investigación, en virtud de lo establecido en el artículo 36 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta que se comparte los mismos elementos fácticos y jurídicos, toda vez que los mismos hacen alusión al presunto incumplimiento del deber legal de dos vigencias anuales, esto es, 2020 y 2021, por parte de la misma persona jurídica.

Al respecto señala el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011:

"Artículo 36. Formación y examen de expedientes. Los documentos y diligencias relacionados con una misma actuación se organizarán en un solo expediente, al cual se acumularán, con el fin de evitar decisiones contradictorias, de oficio o a petición de interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad"

(...)

AUTO No. 2008 DEL 29 DE JUNIO DE 2023

“Por el cual se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”

Expediente No. 3-2021-05506 -655

Pág. 3 de 6

La doctrina procesal suele mostrarse unánime al señalar como sustento de la acumulación de actuaciones administrativas la ECONOMÍA PROCESAL que esta decisión implica y la necesidad de evitar decisiones contradictorias frente a pretensiones conexas; de ahí que el tratadista *Carnelutti* resume así el fundamento de la institución: «*Lo que justifica la composición acumulativa de litigios diversos, esto es, el empleo para tal composición de un solo proceso, son siempre las dos razones notorias: economía y justicia; ahorro de tiempo y de dinero, y posibilidad de alcanzar mejor el resultado del proceso; o en otras palabras, la simplificación, economía y brevedad del procedimiento: sus cortos y llanos trayectos procesales, que facilitan igualar los trámites administrativos en el mismo período sin larga ni molesta espera; y, sobre todo, el riesgo, que debe evitarse, de sentencias contradictorias.*»

Que, de conformidad con las normas descritas, esta Subdirección procederá a continuar con el trámite de la presente actuación, de conformidad con el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

La Subdirección de Prevención y Seguimiento mediante memorandos 3-2021-05506 del 04 de octubre de 2021 y 3-2022-5849 del 30 de septiembre de 2022, informó a la Subdirección de Investigaciones de Control de Vivienda, lo siguiente:

Memorando No. 3-2021-05506 del 04 de octubre de 2021 “(...)

*Consultando el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, con relación a la Sociedad **TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS.** con NIT **900.761.192-5** y Registro de Enajenador **No. 2017207**; se estableció que:*

- *Presentó el Estado de Situación Financiera con corte a 31/12/2020, extemporaneamente el 5/05/2021 con radicación 1-2021-19698.*
- *La última radicación de documentos que efectúo corresponde a la No. 400020170301 del 01/12/2017, para anunciar y enajenar 12 Apartamentos en el proyecto de vivienda denominado ENKI ubicado en la CL 134 A 19 15 en la Localidad de Usaquen (...)*”

Memorando No. 3-2022-5849 del 30 de septiembre de 2022.

“(...)

*Consultando el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, con relación a la Sociedad **TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS.** con NIT **900.761.192-5** y Registro de*

AUTO No. 2008 DEL 29 DE JUNIO DE 2023

"Por el cual se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"

Expediente No. 3-2021-05506 -655

Pág. 4 de 6

Enajenador No. 2017207; se estableció que:

- *No ha presentado el Estado de Situación Financiera con corte a 31/Dic/2021*
- *La última radicación de documentos que efectúo corresponde a la No. 400020170301 del 1/Dic/2017, para anunciar y enajenar 12 Apartamentos en el proyecto de vivienda denominado ENKI ubicado en la CL 134 A 19 15 en la Localidad de Usaquen (...)"*

Por lo anterior y en cumplimiento al principio del debido proceso protegido constitucionalmente (art. 29), la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, expidió el **Auto Apertura No. 3768 de 05 de diciembre de 2022**, a fin de determinar el presunto incumplimiento del deber legal por parte de la Sociedad **TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS.**, identificada con el **NIT.900.417.783-4**, señalado en el literal b) del numeral 1 del artículo 8 de la de la Resolución 1513 de 2015¹ de la Secretaría Distrital del Hábitat (*vigente para la época de los hechos que se investigan*).

Se envió oficio de Aviso de notificación del Auto No. 3768 del 05 de Diciembre de 2022, mediante el radicado No. 2-2023-28996 del 29 de Marzo de 2023, la cual tiene la causal de devolución; posteriormente se realizó la publicación de AVISO de Notificación, fijándose en la cartelera de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde el día 25 de abril de 2023 hasta el 02 de Mayo de 2023, entendiéndose surtida el día 03 de mayo de 2023, según constancia de publicación de Aviso.

Una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental SIGA de esta Secretaría, se evidenció que la Sociedad **TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS.**, identificada con el **NIT.900.417.783-4** y Registro de Enajenador **No. 2017207**, NO ejerció su derecho de defensa, por cuanto NO presentó descargos frente al Auto de Apertura de investigación dentro de la oportunidad legal establecida.

Esta Subdirección considera que el fin de las pruebas es dar certeza al funcionario que toma la decisión, convenciénolo de la ocurrencia o no del hecho, por lo tanto, las pruebas son un medio de verificación de las afirmaciones y hechos que formulan las partes dentro

¹ b) Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, el balance general con corte a 31 de diciembre del año anterior, estado de resultados con las respectivas notas a los estados financieros, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere.

AUTO No. 2008 DEL 29 DE JUNIO DE 2023

"Por el cual se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"

Expediente No. 3-2021-05506 -655

Pág. 5 de 6

de un proceso, con el fin de otorgarle al juez y/o para el caso sub examine el funcionario, las pautas necesarias para tomar una decisión.

Que para el perfeccionamiento de la presente actuación y con el fin de garantizar el debido proceso, a fin de dilucidar y establecer con certeza la responsabilidad de la presunta infractora, esta Secretaría considera pertinente tener como pruebas las obrantes en el plenario.

No obstante, frente a su condición de Reincidente en la omisión del deber legal establecido en el literal b del Artículo 5 de la Resolución Distrital 927 de 2021, se hace pertinente poner de presente la facultad que tienen las personas jurídicas y naturales de cancelar el registro, conforme lo establece el artículo 6 de la citada Resolución Distrital, al señalar que: *"Las personas naturales o jurídicas registradas como enajenadores, podrán solicitar la cancelación de su registro cuando dejen de ejercer las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2º del Decreto Ley 2610 de 1979 ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat".* No sin antes advertir que: *"La cancelación del registro no lo exime del cumplimiento de las obligaciones contraídas con la Administración y/o con terceros dentro del ejercicio de la actividad de enajenación, ni da por terminadas las actuaciones administrativas que se adelanten en su contra".* (Parágrafo 2 del del artículo 6 *ibídem*)

Así las cosas, en consideración a que la etapa probatoria quedó agotada, corresponden a esta Subdirección continuar de manera oficiosa el trámite de la presente actuación; por tal razón y en observancia del debido proceso que le asiste al investigado, este Despacho procederá a conceder, a la Sociedad **TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS.**, con **NIT 900.761.192-5** y Registro de Enajenador **No. 2017207**, el término de **diez (10) días hábiles** siguientes al traslado de la presente providencia, para que presente los alegatos de conclusión respecto a las consideraciones expuestas, de conformidad con lo establecido en el inciso 2º del artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y al parágrafo 2º del artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015.

Una vez surtido dicho término, esta Subdirección tendrá competencia para decidir de fondo la presente investigación administrativa, en los términos señalados en el artículo 13º del Decreto 572 de 2015, respetando en todo caso lo establecido en la Ley 1437 de 2011.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: TÉNGASE como pruebas las que obran dentro del expediente administrativo.

AUTO No. 2008 DEL 29 DE JUNIO DE 2023

"Por el cual se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"

Expediente No. 3-2021-05506 -655

Pág. 6 de 6

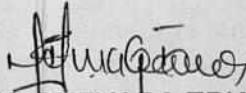
ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR el cierre de la etapa probatoria en la presente investigación.

ARTÍCULO TERCERO: CORRER TRASLADO del presente Auto al representante legal o quien haga sus veces de la Sociedad **TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS.**, con NIT 900.761.192-5 y Registro de Enajenador No. 2017207, por el término de diez (10) días hábiles, contados a partir del recibo de la comunicación de este acto administrativo, para que presente ante este Despacho los alegatos de conclusión respectivos, conforme lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 12° del Decreto Distrital 572 de 2015.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el contenido del presente Auto la **TERRA 3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS.**, con NIT 900.761.192-5 y Registro de Enajenador No. 2017207.

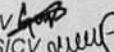
ARTÍCULO QUINTO: El presente acto administrativo rige a partir de su expedición y contra el mismo no procede recurso alguno, en virtud de lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: German Giovanni Gongora G. – Abogado Contratista -SICV 
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo – Profesional Especializado -SICV 