

Señores
COSMOS CONSTRUCTORES SAS
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CRA 97# 20B I1
BOGOTÁ D.C

Referencia: **Aviso de Notificación.**
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 1704 del 25 de agosto de 2023.**
Expediente No. **3-2021-04437**

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 No. 1704 del 25 de agosto 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.

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto Distrital 121 de 2008.

De conformidad con el artículo 81 del CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, manifestación expresa que podrá ser remitida al correo ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co.

El presente Acto Administrativo rige a partir de su ejecutoria

Esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: Fernando Romero Melo – Contratista SIVCV
Revisó: María Alejandra Villota – Contratista SIVCV
Anexo 16 Folios

PS03-FO380-V2



RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 1 de 31

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437***LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Acuerdo 735 de 2019, Ley 1437 de 2011, Artículo 49 de Ley 1955 de 2019 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que la presente actuación administrativa se inició por envío del memorando No. 3-2021-04437 del 25 de agosto de 2021, por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, en el cual pone en conocimiento de esta Subdirección, la comunicación realizada por el señor **ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO**, mediante radicado No. 1-2021-21424 del 20 de mayo de 2021, en el cual solicita acompañamiento con el objeto de saber la legalidad y fiabilidad de la constructora **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con Nit 900.782.612-7, con Registro de Enajenador No. 2015168, quien le ofrece el proyecto de vivienda “**RUBY**” ubicado en la Calle 16 I No. 105-35 de esta ciudad, quien recauda dinero a través de **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, identificada con Nit. 900.980.838-3, con Registro de Enajenador No. 2019130:

“(…)

En atención a la comunicación allegada mediante radicado 1-2021-21424 del 20 de mayo de 2021, mediante la cual el señor ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO, solicita acompañamiento con el objeto de saber la legalidad y fiabilidad de la Constructora COSMOS, del proyecto llamado RUBI, ubicado en la dirección Calle 16 I # 105-35 (Fontibón) , toda vez que posee dudas sobre la manera de recaudación de dinero para llevar la construcción del proyecto, la recaudadora del dinero es la COOPERATIVA MIR, con ubicación Calle 25 G 73A OS••

Descrito lo anterior, este Despacho procedió a verificar el sistema de información SIDMC, determinándose lo siguiente:

1. La sociedad COSMOS CONSTRUCTORES SA identificada con Nit 900782612-7, cuenta con registro como enajenador, N° 2015168 pero no ha tramitado o se encuentra tramitando la radicación de documentos para el proyecto de vivienda denominado Construyendo RUBI.

2. La COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA identificada con Nit 900980838, cuenta con registro como enajenador, N° 2015168 pero no ha tramitado o se encuentra tramitando la radicación de documentos para el proyecto de vivienda denominado Construyendo RUBI.

Por lo anterior, y en atención a la ausencia radicación de documentos por parte de las referenciadas sociedades, la Subdirección de Prevención y Seguimiento, inicialmente procedió a realizar una primera visita a la Sociedades el 21 de julio de 2021, toda vez que las dos sociedades comparten la

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 2 de 31

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

misma oficina donde funcionan Cl 25 G No. 73AOS, encontrado que no se quiso entregar ningún tipo de información a la comisión visitadora razón por la cual se les cito a la oficina el 28 de julio de 2021, quienes de manera sucinta explican que los adquirentes a los proyectos se deben vincular primero con la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA identificada con Nit 900980838 y de acuerdo a sus aportes aplicarían a los proyectos de vivienda propuestos por la COSMOS CONSTRUCTORES SA identificada con Nit 900782612-, sin embargo, se hacen vinculaciones a través de documentos llamados cupos de proyectos de vivienda y se da una relación de pagos, adicionalmente el quejoso allego recibos de pago.

Expuesto lo anterior, y ante el indicio de una presunta enajenación y captación ilegal de recursos, de conformidad con establecido en el numeral 5°, artículo 2° de la Ley 66 de 1968, en concordancia con el artículo 2°, numeral 9° del Decreto 078 de 1987, esta Subdirección se permite trasladar a su Despacho información recopilada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento en cumplimiento al literal e), del Decreto 121 de 2008, t con el objeto de dar inicio a las actuaciones administrativas a que haya lugar por parte de su Subdirección. (...). Folio (1).

Que anexo a dicho al memorando, se allegó el informe de la visita realizada el 21 de julio de 2021 a **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, quien ofrece el proyecto “**RUBY**”, ubicado en la Calle 16 I No. 105-35 de esta ciudad, quien recauda dinero a través de **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, las cuales no han presentado radicación de documentos respecto del proyecto antes mencionado, pues se observa que existe la captación de recurso del público a través de la figura de cupos de proyecto de vivienda en los cuales la **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, funge como entidad recaudadora, mientras **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, desarrolla las actividades de promoción y construcción de proyectos de vivienda:

(...)

El dinero percibido por la compra del inmueble destinado a vivienda es recibido por la COOPERATIVA MIR DE COLOMBIA, se allega por el peticionario un contrato suscrito con la cooperativa llamado CUPO PROYECTO DE VIVIENDA, y el plan de pagos que se cumplirá junto con dos consignaciones realizadas en el Banco De Occidente con relación al acuerdo suscrito

La COOPERATIVA MIR DE COLOMBIA, cuenta con registro de enajenador 209130, pero NO cuenta con Radicación de Documentos frente al Proyecto Ruby.

(...)

El 28 de julio de 2021, asiste a la entidad el señor CRISTIAN MORENO en su calidad de director de proyectos de LA CONSTRUCTORA COSMOS, quien indica que es la persona encargada de la estructuración de proyectos en la constructora Cosmos, a la fecha citada nos indica que no puede ofrecer una unidad por que no existe, para comprar hoy no se puede, razón por la cual el modelo de negocio es que la persona el adquirente debe vincularse con la COOPERATIVA MIR, el cliente decide

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023
"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"
Expediente 3-2021-04437

Pág. 3 de 31

ahorrar y luego determina donde se le otorga y en qué proyecto se depositan los ahorros, su responsabilidad en cuanto a la Constructora COSMOS frente al modelo de negocio planteado por la Cooperativa MIR de Colombia es comprometerse con la realización de los proyectos a los que se vincula el asociado a la Cooperativa de los cuales son de 200 a 300 personas, también se han hecho convenios con CARPOVRINCOY CONFIAR.

Es la Cooperativa la que estipula lo que se va a adquirir, así mismo y con la misma metodología lo realizaron con el proyecto el Trigal con la misma Cooperativa MIR.

(...)

El 28 de julio de 2021; se acercó la señora Astrid Castelblanco a la Secretaría de Hábitat, quien nos informa que es la representante legal de la Cooperativa Multiactiva MIR DE Colombia, quien nos informó que era una entidad sin ánimo de lucro, y ofrece beneficios de mejorar su vida con los aportes que hagan a la misma.

Los aportantes a la cooperativa hacen abonos que se pueden usar en los proyectos que está construyendo la Constructora Cosmos para adquirir vivienda, adicionalmente también tiene convenio con la Constructora ARPA.

Nos informa que no realizan promesas de compraventa, pues según ella, en la cooperativa se realizan ahorros de vivienda, pero si hacen firmar un cupo de proyecto de vivienda que contiene los elementos de una promesa de compraventa, donde se evidencia la asignación de un inmueble y a su vez le comunican a la Constructora Cosmos que está interesado en adquirir un bien, y es la Cooperativa recibe el dinero para la compra.

(...).

CONCLUSIONES

- 1. Se evidencia, que COOPERATIVA MIR DE COLOMBIA identificada con el NIT 900980838 – 3, que cuenta con el registro de enajenador 20DB0, y COSMOS CONSTRUCTORES SAS, identificado con el Nit 900782.62, registro de enajenador 20B168, más NO han presentado documentos técnicos, jurídicos y financieros como RADICACION DE DOCUMENTOS para llevar a cabo la enajenación del Proyecto de Vivienda RUBI ubicado en Calle 161 Bis No. D5-35.*
- 2. Se evidencia que COOPERATIVA MIR DE COLOMBIA identificada con el NIT 900980838 – 3 a través de un documento llamado CUPO PROYECTO DE VIVIENDA mediante el cual, se determina dentro de la relación contractual como PROMOTOR y a la sociedad COSMOS CONSTRUCTORES SAS, como constructora y el interesado en el inmueble como ASOCIADO, donde cada uno tiene obligaciones para la adquisición del inmueble destinados vivienda, junto con una relación de pagos y consignaciones a la mencionada cooperativa.*

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 4 de 31

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 3-2021-04437

3- Se evidencia la promoción de los siguientes proyectos de vivienda, por parte de COOPERATIVA MIR DE COLOMBIA identificada con el NIT 900980838 -3, que cuenta con el registro de enajenador 20DBO, y COSMOS CONSTRUCTORES SAS, identificado con el Nit 900.782.612:

**Amatista *Agata *Ambar*

**Onix *Rubi *Diamante*

**Los Angeles *Esmeralda*

En la promoción de los proyectos descritos no se evidencia, fiduciaria a cargo de los proyectos ni radicación de documentos de los mismos. (...). Folios (2 al 5 y 15 al 38).

Que mediante radicado No. 1-2021-21424 del 20 de mayo de 2021, el señor **ALBERT JOSÉ GÁMEZ CANTILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.170.756, solicitó acompañamiento con el objeto de saber la legalidad y fiabilidad de la constructora **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, quien le ofrece el proyecto “**RUBY**” ubicado en la Calle 16 I No. 105-35. Folio (6 al 7 y 9 al 14).

Que mediante oficio No. 2-2021-23864 del 14 de mayo de 2021, la Subdirección de Prevención y Seguimiento dio respuesta al señor **ALBERT JOSE GOMEZ CANTILLO**, informándole sobre las funciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de igual manera le informó que la sociedad **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**; no había radicado documentos para llevar a cabo la enajenación de un proyecto llamado “**RUBY**” y que la captación de dineros debía estar sometida a lo contemplado en el artículo 9º del Decreto 2180 de 2006. Folio (8).

Que mediante radicado No. 1-2021-30945 del 29 de julio de 2021, la **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, señaló respecto a la radicación de documentos del proyecto “**RUBY**” lo siguiente:

“(…)”

Dando alcance y respuesta a la visita realizada por su dependencia el pasado 21 de julio de 2021; relaciono la documentación requerida para la presente citación a la cual, como representante legal, fui convocada:

(…)”

3. Copias de escrituras y /o promesas de compraventa, a la fecha (no se adjuntan).

Esta documentación no se adjunta toda vez que la Cooperativa Multiactiva MIR de Colombia no posee, ni realiza promesas de compraventa para dicho proyecto de vivienda en donde COOPMIR no tiene participación ya que para los proyectos relacionados en el acta de visita COOPMIR ni es enajenador, ni suscribe nada frente a el negocio entre privados surgido por la venta de los proyectos de vivienda en mención RUBI en donde tampoco es enajenador de estos proyectos.

4. Relación de recursos captados. (no se adjunta):

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

Pág. 5 de 31

Es de precisar que la Cooperativa NO CAPTA RECURSOS; ya que uno de los objetivos de nuestra cooperativa es promover el desarrollo socioeconómico de los asociados y su grupo familiar básico, e impulsar el desarrollo integral de los mismos COOPMIR es una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para formar una organización en calidad de asociados, cuya administración y gestión se lleva a cabo en la forma en que acuerden los asociados, en un contexto de la economía según sus aspiraciones económicas a futuro, por lo cual los asociados que voluntariamente hacen parte de nuestra entidad pueden disponer de los aportes que realizan de manera autónoma, y para la destinación que consideren, y no está supeditado exclusivamente a la adquisición de una vivienda familiar; y dentro del patrimonio que constituye la asociación a través de los aportes que realizan sus asociados a partir del momento de su ingreso, aunado a las ganancias comerciales por tercerización de productos como pagos por Pólizas de Seguros Estudiantiles, Seguros Funerarios, SOAT, Pólizas de Seriedad de la oferta etc...de igual manera la unidad económica gana por oferta de otros productos comerciales de consumo y de Turismo; de esos excedentes se constituye el FONDO DE VIVIENDA, el cual se constituye por iniciativa del Comité de vivienda de la COOPERATIVA el cual se permite dentro del ordenamiento jurídico aplicable a las COOPERATIVAS MULTIACTIVAS con sección de aporte y crédito ya que al contar con dicho fondo que lo que busca es generar, beneficios y contribuir a la consecución de vivienda mediante aportes ordinarios, voluntarios o vía excedentes distribuidos por la cooperativa en ASAMBLEA GENERAL de Asociados desde el año 2018; es de PRECISAR nuevamente que la cooperativa NO CAPTA RECURSOS ya que lo que los asociados entregan a la Cooperativa son APORTES y no generan ningún rendimiento y ellos mismos determinan para que destinan sus aportes.

Ésta cooperativa nace como una iniciativa para la solución de vivienda, remodelación, y todo lo que la vivienda genera arreglos, productos de consumo una vez logran o consolidan su proyecto de vivienda a través de convenio comerciales ejecutados con empresas de construcción, cajas de vivienda, cajas de compensación, o VISa través del ministerio de vivienda aplicando algunos de los subsidios para ello en los términos que la legislación en Colombia prevé en el caso de entidades financieras y/o Fiduciarias para aportar y manejar planes y proyectos de vivienda en Colombia; por lo anterior la cooperativa reitera recibe aportes de sus asociados y presenta opciones comerciales no solo de vivienda sino de consumo, seguros y turismo, los cuales por consumo deja unos excedentes que se distribuyen en todos los asociados.

Los Asociados ven la posibilidad de contar con la disponibilidad de sus aportes voluntarios cuando él los solicite ya que el reglamento del fondo de vivienda, Educación y crédito permiten el retiro cuando ellos dispongan y/o soliciten. Sin que ello conlleve reiterarse de la cooperativa y seguir siendo beneficiario de descuentos comerciales y seguir siendo beneficiarios en diferentes proyectos, programas, servicios y actividades de recreación, educación y cultura que generan bienestar a los asociados y sus familias. Lo asociados pueden hacer uso de sus aportes extraordinarios aplicados con destinación a cualquiera de los fondos creados en la cooperativa cuando se dispongan según lo acordado en Asamblea General de asociados Los asociados son quienes realizan los aportes y los retiran voluntariamente, por lo que aclaramos que la cooperativa NO hace entrega de dineros a Cosmos Constructores S.A.S, ni a ningún otro tercero sin la debida autorización o solicitud del asociado en relación a negocios particulares que éste realice. (...). Folio (39 al 55).

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023
"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"
Expediente 3-2021-04437

Pág. 6 de 31

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa, además de encontrar que las empresas investigadas presuntamente infringieron la normatividad concerniente a las actividades de Construcción y Enajenación en esta ciudad, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, profirió el **Auto No. 134 del 7 de febrero de 2023** "Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos", en contra de **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, y contra **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, en razón a estar realizando las actividades de Enajenación de Inmuebles de vivienda urbana sin contar con los requisitos legales establecidos en el artículo 185 del Decreto 19 de 2012, esto es, sin cumplir con la obligación de radicación de documentos referente al proyecto denominado "RUBY" ubicado en la Calle 16 I No. 105-35 de esta ciudad. Folios (64 al 72).

Que el citado Acto Administrativo, fue notificado a **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante el envío del AVISO de Notificación, a través del oficio de radicado No. 2-2023-30005 del 3 de abril de 2023, que fue recibido en la dirección de destinatario según consta en mismo documento el día 4 de abril de 2023. Folio (75).

Que de igual manera, el citado Acto Administrativo, fue notificado a **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante el envío del AVISO de Notificación, a través del oficio de radicado No. 2-2023-29159 del 30 de marzo de 2023, que fue recibido en la dirección de destinatario según consta en mismo documento el día 31 de marzo de 2023. Folio (78).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el aplicativo de correspondencia "SIGA" de esta Secretaría, se evidencia que de manera extemporánea **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, superado ampliamente el término legal indicado, presentó a través de su Representante Legal **YEISON ENRIQUE DAZA GUEVARA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.801.245, escrito en el cual realiza una solicitud del soporte de la recepción del *Auto de Apertura de Investigación No. 134 del 7 de febrero de 2023*, mediante el radicado No. 1-2023-19684 del 2 de mayo de 2023, al cual se le dio respuesta mediante el oficio No. 2-2023-37418 del 14 de mayo de 2023. Folios (90 y 103).

Así mismo, una vez revisados tanto el expediente físico como el aplicativo de correspondencia "SIGA" de esta Secretaría, se evidencia que a **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, agotado el término legal indicado, NO presentó Descargos frente al *Auto de Apertura de Investigación No. 134 del 7 de febrero de 2023*, ni aportó documentos o pruebas para su defensa y optó por guardar silencio.

Que, continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 1464 de Mayo 23 de 2023** "Por el cual corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión", el cual cerró la "Etapa

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 7 de 31

*"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"**Expediente 3-2021-04437*

Probatoria" y comunicó el término para presentar sus "*Alegatos de Conclusión*", conforme lo establece el párrafo 2° artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (91 al 93).

Que dicho Auto se comunicó a **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, y a **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante la fijación de constancias de publicación de comunicaciones en la cartelera de la oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y la publicación en la página Web de la Secretaría Distrital del Hábitat el día 18 de julio de 2023. Folios (99 al 102). ✓

Que una vez más verificados tanto el expediente físico como los sistemas de correspondencia "*SIGA*" y "*SIDIVIC*" de la Entidad, una vez agotado el término legal y hasta el momento, **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, y **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, NO presentaron "*Alegatos de Conclusión*" respecto al *Auto No. 1464 de Mayo 23 de 2023*, optando por guardar silencio y no ejercer su derecho a la defensa y la contradicción. ✓

Que aunado a lo anterior, conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, no se hizo necesario dentro de la presente Actuación Administrativa, el decretarse de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del Acto Administrativo Definitivo, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta de forma plena en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación. ✓

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrándose garantizado el Derecho de Defensa y el Debido Proceso, este Despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

FUNDAMENTOS LEGALES

Respecto de las normas que regulan las actividades de anuncio y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y el artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, para ejercer dichas actividades, es indispensable cumplir previamente con los requisitos y permisos consagrados en ellas, es decir, estar registrado y además efectuar la radicación de documentos de conformidad con lo previsto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005. ✓

Del precedente compilado normativo tenemos:

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

"Entiéndase por actividad de enajenación de inmuebles:

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 8 de 31

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 3-2021-04437

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.”. (Negrilla y Subraya fuera de texto).

El artículo 4° del Decreto 2610 de 1979 establece:

“Para anunciar y desarrollar las actividades de enajenación a que se refiere el artículo 2 de este Decreto el interesado deberá obtener el permiso correspondiente del superintendente bancario” (Negrillas y Cursiva fuera de texto)

Por su parte el artículo 11 de la citada norma señala:

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

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.

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 3-2021-04437

Pág. 9 de 31

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.”
(Negrillas y Cursiva fuera de texto)

El artículo 41 de la Ley No. 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. (…). (Subraya fuera de texto)

Respecto a la obligación de obtener el registro de enajenador el artículo 3º del Decreto Ley 2610 de 1979, dispone:

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

El artículo 2º del Decreto Ley 78 de 1987, señala que: el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

- “1. Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979. (Modificado parcialmente por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989).*
- 2. Derogado por el art. 71, Ley 962 de 2005. 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 (…)*
- 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.*

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 10 de 31

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 3-2021-04437

7. *Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales.*

8. *Informar a la entidad que ejerza la inspección y vigilancia, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar.*

9. *Imponer multas sucesivas de \$10.000.00 a \$500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente Decreto se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.*

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

Así mismo, imponer multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propagandas sobre actividades que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les 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.” (...)*
(Subrayado nuestro).”

De otra parte, el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto Nacional 19 de 2012 reglamentado por el Decreto 2180 de 2006, en su artículo primero establece que:

“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;

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 3-2021-04437

Pág. 11 de 31

b. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, 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.”*

Y el Decreto 2180 de 2006, al respecto señala:

“Artículo 2°. Revisión de los documentos presentados. La instancia municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, revisará los documentos radicados con el fin de verificar la observancia de las disposiciones legales pertinentes y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar.”

Ahora bien, respeto al sistema de preventas el artículo 9 del Decreto 2180 de 2006, compilado en el artículo 2.2.5.3.9 del Decreto 1077 de 2015 dispuso:

“Del sistema de preventas. Cuando la actividad de promoción y anuncio de los proyectos de vivienda sea adelantada por personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, mediante la administración de recursos por parte de entidades vigiladas por la superintendencia financiera, a través de encargos

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 12 de 31

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

fiduciarios o fiducia mercantil en la que no exista captación directa de dinero del público por parte de dichas personas, el interesado deberá presentar los documentos señalados en el artículo 1° del presente decreto 15 días antes del inicio de la enajenación de los inmuebles destinados a vivienda”.

En el mismo sentido la Resolución 927 del 2021 artículo 8° dispone:

“Las personas naturales o jurídicas, pueden anunciar, promocionar y captar dineros para desarrollar proyectos de vivienda a través del sistema de preventas, para lo cual podrán constituir con una fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera un contrato de administración de recursos, con el propósito de no captar directamente dinero del público por parte del enajenador hasta tanto no efectúe el trámite de radicación de documentos de que trata el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.5.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten”.

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:

“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.”

En lo que respecta al presente caso bajo estudio, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a la Administración para imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad; la multa antes descrita, se actualizará de conformidad con el artículo 230 de nuestra Constitución Política en concordancia 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.

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

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

Pág. 13 de 31

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. (...)”

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

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

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 ese orden de disposiciones legales, se procederá al

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 14 de 31

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437***ANÁLISIS DEL DESPACHO**

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, considera que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, y **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, presuntamente realizaron las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda ubicados en la **Calle 16 I No. 105-35 proyecto de vivienda “RUBY” de esta ciudad**, así como la **captación** de dineros de la venta de los mismos y **anuncio** del proyecto, sin tener los requisitos establecidos para ello dispuestos en los artículos 2° y 3° del Decreto Ley 2610 de 1979, concordante con lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 78 de 1987, el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificada por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Al respecto se señala, que las presentes diligencias en contra de **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, y **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, tuvieron su origen a partir del memorando con radicado No **3-2021-04437 del 25 de agosto de 2021**, allegado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta misma Entidad, en el que pone en conocimiento la queja allegada por el señor **ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.170.756, mediante radicado No. 1-2021-21424 del 20 de mayo de 2021, en el cual solicita acompañamiento con el objeto de saber la legalidad y fiabilidad del proyecto bajo estudio.

Sobre el particular, mediante el radicado No. 1-2021-30945 del 29 de julio de 2021, **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, señaló respecto a la radicación de documentos del proyecto **“RUBY”** lo siguiente:

“(…)

Dando alcance y respuesta a la visita realizada por su dependencia el pasado 21 de julio de 2021; relaciono la documentación requerida para la presente citación a la cual, como representante legal, fui convocada:

(…)

3. Copias de escrituras y/o promesas de compraventa, a la fecha (no se adjuntan).

Esta documentación no se adjunta toda vez que la Cooperativa Multiactiva MIR de Colombia no posee, ni realiza promesas de compraventa para dicho proyecto de vivienda en donde COOPMIR no tiene participación ya que para los proyectos relacionados en el acta de visita COOPMIR ni es enajenador, ni suscribe nada frente a el negocio entre privados surgido por la venta de los proyectos de vivienda en

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023*"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"**Expediente 3-2021-04437*

Pág. 15 de 31

mención RUBI en donde tampoco es enajenador de estos proyectos.

4. Relación de recursos captados. (no se adjunta):

Es de precisar que la Cooperativa NO CAPTA RECURSOS; ya que uno de los objetivos de nuestra cooperativa es promover el desarrollo socioeconómico de los asociados y su grupo familiar básico, e impulsar el desarrollo integral de los mismos COOPMIR es una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para formar una organización en calidad de asociados, cuya administración y gestión se lleva a cabo en la forma en que acuerden los asociados, en un contexto de la economía según sus aspiraciones económicas a futuro, por lo cual los asociados que voluntariamente hacen parte de nuestra entidad pueden disponer de los aportes que realizan de manera autónoma, y para la destinación que consideren, y no está supeditado exclusivamente a la adquisición de una vivienda familiar; y dentro del patrimonio que constituye la asociación a través de los aportes que realizan sus asociados a partir del momento de su ingreso, aunado a las ganancias comerciales por tercerización de productos como pagos por Pólizas de Seguros Estudiantiles, Seguros Funerarios, SOAT, Pólizas de Seriedad de la oferta etc...de igual manera la unidad económica gana por oferta de otros productos comerciales de consumo y de Turismo; de esos excedentes se constituye el FONDO DE VIVIENDA, el cual se constituye por iniciativa del Comité de vivienda de la COOPERATIVA el cual se permite dentro del ordenamiento jurídico aplicable a las COOPERATIVAS MULTIACTIVAS con sección de aporte y crédito ya que al contar con dicho fondo que lo que busca es generar, beneficios y contribuir a la consecución de vivienda mediante aportes ordinarios, voluntarios o vía excedentes distribuidos por la cooperativa en ASAMBLEA GENERAL de Asociados desde el año 2018; es de PRECISAR nuevamente que la cooperativa NO CAPTA RECURSOS ya que lo que los asociados entregan a la Cooperativa son APORTES y no generan ningún rendimiento y ellos mismos determinan para que destinan sus aportes.

Ésta cooperativa nace como una iniciativa para la solución de vivienda, remodelación y todo lo que la vivienda genera arreglos, productos de consumo una vez logran o consolidan su proyecto de vivienda a través de convenio comerciales ejecutados con empresas de construcción, cajas de vivienda, cajas de compensación, o VIS a través del ministerio de vivienda aplicando algunos de los subsidios para ello en los términos que la legislación en Colombia prevé en el caso de entidades financieras y/o Fiduciarias para aportar y manejar planes y proyectos de vivienda en Colombia; por lo anterior la cooperativa reitera recibe aportes de sus asociados y presenta opciones comerciales no solo de vivienda sino de consumo, seguros y turismo, los cuales por consumo deja unos excedentes que se distribuyen en todos los asociados.

Los Asociados ven la posibilidad de contar con la disponibilidad de sus aportes voluntarios cuando él los solicite ya que el reglamento del fondo de vivienda, Educación y crédito permiten el retiro cuando ellos dispongan y/o soliciten. Sin que ello conlleve reiterarse de la cooperativa y seguir siendo beneficiario de descuentos comerciales y seguir siendo beneficiarios en diferentes proyectos, programas, servicios y actividades de recreación, educación y cultura que generan bienestar a los asociados y sus familias. Lo asociados pueden hacer uso de sus aportes extraordinarios aplicados con destinación a cualquiera de los fondos creados en la cooperativa cuando se dispongan según lo acordado en Asamblea General de asociados. Los asociados son quienes realizan los aportes y los retiran voluntariamente, por lo que

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 16 de 31

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

aclaremos que la cooperativa NO hace entrega de dineros a Cosmos Constructores S.A.S, ni a ningún otro tercero sin la debida autorización o solicitud del asociado en relación a negocios particulares que éste realice. (...)”. Folio (39 al 55).

Teniendo como base lo anterior, este Despacho observado una presunta vulneración normativa en las actividades de Construcción y Enajenación, decidió mediante el **Auto No. 134 del 7 de febrero de 2023** “*Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos*”, abrir Investigación de carácter Administrativa en contra de **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN** y contra **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S**; dicho acto administrativo se notificó en debida forma a las empresas mencionadas de conformidad al artículo 67 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011.

Continuando con las actuaciones administrativas dentro de la presente investigación, el Despacho profirió el **Auto No 1464 de Mayo 23 de 2023** “*Por el cual corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión*”, el cual se comunicó a las empresas investigadas en debida forma, mediante la fijación de constancias de publicación de comunicaciones en la cartelera de la oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y la publicación en la página Web de la Secretaría Distrital del Hábitat el día 18 de julio de 2023

En este punto es indispensable indicar nuevamente, que revisados tanto el expediente físico como los Sistemas de Correspondencia y Automatización de procesos y documentos “*SIGA*” y “*SIDIVIC*” de esta Entidad, NO existe evidencia que las aquí empresas investigadas, hayan presentado escritos de Descargos frente al Auto de Apertura de Investigación ni tampoco Alegatos de Conclusión dentro del término legal, quienes teniendo garantizado su derecho a la defensa y contradicción y el debido proceso optaron por guardar silencio.

Del Acervo Documental:

Ahora bien, de conformidad al acervo documental aportado que obra en el expediente y en lo concerniente a la investigación por la presunta vulneración normativa, a continuación, se enuncian los siguientes elementos materiales de prueba que sirvieron de fundamento para aperturar la presente investigación administrativa:

- Memorando con Radicado No. 3-2021-04437 del 25 de agosto de 2021. Folio (1).
- Informe de visita Subdirección de Prevención y Seguimiento a **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN** y contra **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, de fecha 21 y 28 de julio de 2021. Folios (2 al 5 y 35 al 38).
- Radicado No. 1-2021-21424 del 20 de mayo de 2021, allegado por el señor **ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.170.756, donde se anexan también, dos (2) soportes de transferencias bancarias por valor de Cinco Millones Treinta Mil Pesos M/cte., (\$5.030.0009 y Novecientos Veintisiete Mil Pesos M/cte., (\$927.000), a favor de

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

Pág. 17 de 31

COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN, de fecha 5 de abril de 2021. Folios (6 al 7)

- Documento: *“CUPO PROYECTO DE VIVIENDA N° _____ /2020-2021”*, suscrito por el señor **ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.170.756 y **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN** y **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, de fecha 5 de abril de 2021, respecto al predio: *“...RUBI...Calle 16i# 105 – 35 (FONTIBON)...Numero o unidad: Tipo 2-04 Piso: 2”*. Folios (10 posterior al 12).
- Documento Proyección de pagos adquisición inmueble, de fecha 8 de abril de 2021, suscrito por el señor **ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.170.756 y **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, por valor de Ciento Diecisiete Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Pesos M/cte., (\$117.845.000), del proyecto *“RUBI”* de esta ciudad. Folio (13). ✓
- Oficio con Radicado No. 1-2021-30945 del 29 de julio de 2021, allegado por **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, en el que presenta sus argumentos de defensa. Folios (39 al 55).

Del estudio de los documentos suscritos para las presuntas captaciones y enajenaciones:

Como se indicó desde el momento de apertura de la presente investigación, se determinó por parte de esta Subdirección, que el documento denominado: *“CUPO PROYECTO DE VIVIENDA N° _____ /2020-2021”*, está suscrito, por una parte, el señor **ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.170.756, en calidad de *“ASOCIADO”*, y por otra parte, la compañía **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, quien aparece identificada en el citado documento con el Nit. 900.980.383-3, en calidad de *“PROMOTOR”*, además figura la empresa **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con Nit. 900.782.612-7, en calidad de *“CONSTRUCTOR RESPONSABLE”*, ambas empresas con domicilio en la Calle 25 G N° 73 A - 05 de la ciudad de Bogotá D.C.

En el citado documento denominado: *“CUPO PROYECTO DE VIVIENDA N° _____ /2020-2021”*, describe en su literalidad en lo que podría denominarse como cláusula primera, antecedentes:

“(...) PRIMERA – Descripción del proyecto: El proyecto se denomina RUBI; legalizado conforme a la resolución número 026 del 15 de DICIEMBRE DE 2020, el proyecto se encuentra en fase de estructuración y trámite ante curaduría urbana y secretaria de hábitat, RUBI se localiza en la dirección Calle 16i# 105-35 (FONTIBON), Bogotá D.C, Etapa proyectada para PRIMER SEMESTRE DEL 2024. PARAGRAFO. Las proyecciones mencionadas aplican para acabados en obra gris. (...)”. Folio (10 posterior).

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 3-2021-04437

Pág. 18 de 31

Igualmente, se incorporó en el citado contrato entre otras cláusulas como son: Descripción del Cupo “...Numero o unidad: Tipo 2-04 Piso: 2”, Credito de Financiación, Deberes del Promotor, dentro de los que se encuentran: tramitar documentación financiera, legal y técnica para entes de control y escrituración; también se encuentra la obligación impuesta al ciudadano respecto a el destino de los aportes:

“(…) TERCERA – Aportes: el ASOCIADO se compromete hacer los respetivos aportes ordinarios de conformidad con lo establecido en el artículo N° 36 de los estatutos de la cooperativa MIR de Colombia: “Aportes individuales obligatorios, los asociados que sean personas naturales podrán mensualmente, a título de aportes sociales aportar como mínimo del 3% del SMMLV” y los aportes ordinarios que el cliente establece en el anexo de pagos documentos que hace parte del presente cupo. PARÁGRAFO: el asociado autoriza al promotor a entregar los aportes ordinarios y extraordinarios, al mismo promotor o la constructora el día de la firma de la promesa de venta. (...)”. Folio (11).

Dentro de la Clausula Cuarta se le exige al asociado:

“...CUARTA – Credito de financiación: ...Parágrafo: Para la firma de la promesa de venta el cliente debe contar con los siguientes requisitos; recursos asegurados para el pago de la cuota inicial, crédito hipotecario aprobado, cupo de subsidio aprobado (si aplica) ...”

Por otra parte la cláusula señala entre otros lo siguiente: *“(…) SEPTIMO Deberes del PROMOTOR: ...EL PROMOTOR al momento de suscribir el presente contrato, ha evaluado, valorado y verificado los siguientes aspectos: que la tradición del inmueble no llegare a presentar problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes exceptuando si es el caso las que por su naturaleza del proyecto se están subsanando (...)”.*

Respecto a la sociedad **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S**, a quien se le denomina en el citado contrato como: **“ Constructor responsable”** se incorporó entre otros lo siguiente: *“(…) OCTAVO: Deberes Constructor Responsable: construir el proyecto en mención y cumplir normatividad técnica SISMO RESISTENTE VIGENTE NSR10, construir conforme los planos vigentes y si es el caso los aprobados por los asociados, responder ante solicitudes por garantía de 10 años para estructura conforme la ley vigente y 1 año para acabados (según aplique). (...)”*

Por último, el documento bajo estudio señala como se distribuyen los gastos entre las partes:

“(…) DECIMO PRIMERO – GASTOS: Los gastos relacionados a tramites de notariado y registro, que se vayan a establecer serán sufragados de la siguiente manera: la retención en la fuente la paga el PROMOTOR y los de beneficencia, registro y escrituración serán pagado por el ASOCIADO. Folio (12).

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 3-2021-04437

Pág. 19 de 31

De lo anterior se infiere por parte de este Despacho, que la literalidad del citado contrato, describe de manera diáfana la actividad de captación y 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. (…)”

De la vulneración normativa y los cargos formulados:

Analizadas las anteriores pruebas documentales, el Despacho se permite citar las presuntas normas vulneradas y los cargos formulados:

“(…)

ARTÍCULO SEGUNDO: *Formular pliego de cargos en contra de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA identificada con NIT. 900.980.838-3 y registro enajenador 2019130, en calidad de enajenador, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:*

CARGO UNICO: *Por desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en la ciudad de Bogotá D.C, sin el lleno de los requisitos establecidos en el artículo 185 del Decreto 19 de 2012.*

ARTÍCULO TERCERO: *Formular pliego de cargos en contra de sociedad COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S identificada con NIT. 900.782.612-7 y registro enajenador No. 2015198, en calidad de enajenador, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:*

CARGO UNICO *Por desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en la ciudad de Bogotá D.C, sin el lleno de los requisitos establecidos en el artículo 185 del Decreto 19 de 2012. (…)”*

Y en cuanto al marco legal:

El artículo 2° del Decreto Ley 78 de 1987, preceptúa: *“...el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:*

Realizado el estudio al marco legal, las pruebas documentales contenidas en el expediente físico, los hechos argumentados por los quejosos, la documental proferida por esta Subsecretaría y teniendo en cuenta los argumentos de defensa de la empresa investigada en el presente proceso administrativo, el Despacho llega a las siguientes conclusiones:

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 20 de 31

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

Que el Despacho confirma sin lugar a dudas, que en efecto existió una vulneración al marco normativo que regula las actividades de Construcción y Enajenación en esta ciudad por parte de **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, y **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, pues como se evidenció en las pruebas documentales señaladas líneas atrás, realizó las labores de promoción y captación de dineros para la venta del proyecto “**RUBY**” ubicado en la Calle 16 I No. 105-35 de esta ciudad, pues se encontró que existió una negociación con el señor **ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.170.756, con el cual suscribió el Documento denominado: “**CUPO PROYECTO DE VIVIENDA N° _____/2020-2021**”, respecto al predio: “**...RUBI...Calle 16i# 105 – 35 (FONTIBON)...Numero o unidad: Tipo 2-04 Piso: 2**”, desarrollado por **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, además de encontrarse que realizó dos (2) transferencias bancarias por valor de Cinco Millones Treinta Mil Pesos M/cte., (\$5.030.000) y Novecientos Veintisiete Mil Pesos M/cte., (\$927.000), a favor de **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, de fecha 5 de abril de 2021 del BANCO DE OCCIDENTE, captación de dinero y suscripción de un documento para la enajenación de un inmueble que hacen parte del concepto de Enajenación de Inmuebles de vivienda y se encuentra regulado en el:

“Artículo 2° del Decreto Ley No. 2610 de 1979: “Entiéndase por actividad de enajenación de inmuebles:

(...)

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. (...) (Negrilla y subraya fuera de texto).

Es importante hacer visible en lo que respecta a lo argumentado por la representante legal de **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, en su escrito de defensa previo a la apertura de investigación en cuanto a: “*...Esta documentación no se adjunta toda vez que la Cooperativa Multiactiva MIR de Colombia no posee, ni realiza promesas de compraventa para dicho proyecto de vivienda en donde COOPMIR no tiene participación ya que para los proyectos relacionados en el acta de visita COOPMIR ni es enajenador, ni suscribe nada frente a el negocio entre privados surgido por la venta de los proyectos de vivienda en mención RUBI en donde tampoco es enajenador de estos proyectos. ...*”, y “*...Es de precisar que la Cooperativa NO CAPTA RECURSOS; ya que uno de los objetivos de nuestra cooperativa es promover el desarrollo socioeconómico de los asociados y su grupo familiar básico, e impulsar el desarrollo integral de los mismos COOPMIR es una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para formar una organización en calidad de asociados...*”, que la Ley 2610 de 1979 es clara en señalar, que el recibo de anticipos o utilizar cualquier otro sistema para recaudar dineros, también hace parte de la actividad de enajenación de vivienda, por lo cual, no es de recibo para esta entidad, considerar que la suscripción de los mismos carece de efecto jurídico o se trató de una mera expectativa de un negocio pendiente de concluir, cuando a todas luces se produjo en efecto la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda en la ciudad de Bogotá D.C, en una modalidad y/o

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

Pág. 21 de 31

mecanismo denominado “*Cupo proyecto de vivienda...*” teniendo como consecuencia la captación de dineros de los ciudadanos por parte de las sociedades implicadas en la presente actuación administrativa, en el mencionado proyecto de vivienda.

De lo señalado anteriormente por la cooperativa investigada, el Despacho no recibe sus argumentos de “...*toda vez que la Cooperativa Multiactiva MIR de Colombia no posee, ni realiza promesas de compraventa para dicho proyecto de vivienda...*” y “...*Es de precisar que la Cooperativa NO CAPTA RECURSOS...*”, pues se observa que ambas acciones fueron adelantadas en la negociación que se llevó a cabo con el señor **ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO**, luego entonces se reprocha que por las tales acciones, en definitiva, incurrió en la vulneración a las normas que regulan las actividades de enajenación en la ciudad de Bogotá D.C., toda vez que recibió dineros y suscribió documento con la expectativa de enajenar un predio de vivienda que no contaba con autorizaciones ni reconocimientos de las entidades distritales, hechos que una vez aperturada la presente investigación, no fueron refutados ni rechazados por las empresas investigadas.

Si bien es cierto señala **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, que su actividad es la de “...*ya que uno de los objetivos de nuestra cooperativa es promover el desarrollo socioeconómico de los asociados y su grupo familiar básico, e impulsar el desarrollo integral de los mismos COOPMIR es una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para formar una organización en calidad de asociados...*”, también lo es, que junto con **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, ofrecieron un proyecto de vivienda que era inexistente para las autoridades administrativas de la ciudad de Bogotá D.C., y con un agravante, recibieron dineros como anticipos para la separación de un proyecto que no cumplía con las obligaciones legales frente a las autoridades competentes que tienen dentro de sus facultades, velar por la legalidad de los proyectos desarrollados en el distrito capital y salvaguardar los derechos de los posibles compradores a obtener una vivienda digna y proteger su patrimonio económico, acciones que adelantaron tanto la constructora como la cooperativa investigadas poniendo en riesgo tales derechos a los ciudadanos.

Ahora bien, frente a sus argumentos de: “...*es de PRECISAR nuevamente que la cooperativa NO CAPTA RECURSOS ya que lo que los asociados entregan a la Cooperativa son APORTES y no generan ningún rendimiento y ellos mismos determinan para que destinan sus aportes...*” y “...*Los asociados son quienes realizan los aportes y los retiran voluntariamente, por lo que aclaramos que la cooperativa NO hace entrega de dineros a Cosmos Constructores S.A.S, ni a ningún otro tercero sin la debida autorización o solicitud del asociado en relación a negocios particulares que éste realice...*”, considera este Despacho, que no corresponde a la realidad de los hechos y corresponden a una seria contradicción, pues a todas luces se observa que **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN** y **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, sí estuvieron promocionando el el proyecto de vivienda “**RUBY**” ubicado en la Calle 16 I No. 105-35 de esta ciudad y captando dinero para la enajenación de un predio al señor **ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO** según se evidencia en el documento: “**CUPO PROYECTO DE VIVIENDA N° _____ /2020-2021**”, respecto al predio: “...**RUBI...Calle 16i# 105 – 35 (FONTIBON)...Numero o unidad: Tipo 2-04 Piso: 2** y en las dos (2) transferencias bancarias por valor de

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 3-2021-04437

Pág. 22 de 31

Cinco Millones Treinta Mil Pesos M/cte., (\$5.030.000) y Novecientos Veintisiete Mil Pesos M/cte., (\$927.000), a favor de las empresas investigadas, luego entonces, los argumentos expuestos por la cooperativa antes mencionada, no tiene posibilidad de prosperar.

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

Por último y, con ocasión a la constancia que presentó el señor YEISON DAZA en calidad de representante legal de la sociedad **COSMOS CONSTRUCTORES S.A**, mediante radicado No. 1-2023-19684 del 02 de mayo del 2023, en la cual señaló no ser notificado del **Auto 134 del 07 de febrero del 2023**, de lo anterior procede este Despacho en precisar que la notificación del citado acto administrativo, se realizó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, a la dirección judicial de notificaciones de la sociedad tal y cómo consta en el certificado de existencia y representación legal, razón por la cual no se procedió a notificar al correo electrónico que usted incorpora en su escrito denominado: *cosmos.constructores@yahoo.es*.

Al respecto, y sobre la actividad de Enajenación Ilegal, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Penal Magistrado Ponente Dr. Jorge Aníbal Gómez Gallego indicó en el Proceso No 15988 de septiembre de dieciocho (18) de dos mil uno (2001), que:

“De modo que la conducta no sólo quedaba consumada con el cumplimiento (“desarrollo”) de una transferencia del dominio de inmuebles resultantes de la división de predios, adecuación de terrenos para construir vivienda, edificación de la misma o negociación de la ya existente, sino que también se anticipaba jurídicamente el resultado por el hecho de que la persona “se anunciara” y estableciera relaciones intersubjetivas (...), con el fin de transferir el dominio de unidades habitacionales, sin haber obtenido previamente el registro y permiso de las autoridades municipales correspondientes. Adicionalmente, debe notarse que la norma ataca todos los sectores en los que se desenvuelve la actividad ilegal, de modo que el anuncio o desarrollo de transferencias de dominio o de promesas de venta o recaudo de dineros o cualquier otra conducta que comporte recibirlos, pueden hacerse para la división material de predios o la adecuación de los mismos, para construir viviendas, la edificación de las mismas en unidades independientes o mediante el régimen de propiedad horizontal, o si ya existen éstas, simplemente para negociarlas o entregarlas siempre a título oneroso.” (Negritas fuera de texto)

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

Pág. 23 de 31

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

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

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

(Negritas y Subrayas fuera de texto)

De otra parte, el Principio de Legalidad el cual se ha asociado con el aforismo “*nulle crimen nule poena sine lege*”, recogido en el artículo 29 de la Constitución Política en los siguientes términos: “*Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ...*”, por otra parte en un sentido más laxo, se puede incluir el artículo 6° de la C.P. el cual enuncia: “*Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes, ...*” (Subrayas y negritas fuera de texto), motivo por el cual, para proferir un fallo administrativo sancionatorio, se debe verificar en primer lugar que el mismo se encuentre sustentado en una norma que tenga el carácter de ley, lo cual aplicado a este caso específico se cumple, pues tenemos que las funciones de esta Subsecretaría son atribuidas por el artículo 20 del Acuerdo No 735 de 2019 el cual prevé:

“ARTÍCULO 20.- Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, o la dependencia que haga sus veces, es una Autoridad Administrativa Especial de Policía con

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 24 de 31

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

competencias especiales, con el objeto de promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 56 de 1985, en concordancia con las leyes 9 de 1989, 388, 400 de 1997, la Ley 820 de 2003, el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto 572 de 2015 y las disposiciones que los modifiquen, complementen o adicioneen.

Para el efecto, ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda o a planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos.

Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011.”.
(Subraya fuera de texto).

Por lo anterior, es menester señalar que, **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN** y **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, pretendieron desarrollar las actividades de captación y enajenación de inmuebles de vivienda urbana respecto al proyecto de vivienda ya mencionado, sin contar con la aprobación de documentos para la venta del proyecto ubicado en la **Calle 16 I No. 105-35 proyecto “RUBY”** de esta ciudad, como lo establece la Ley, vulnerando con ello la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto 78 de 1987, Ley 962 de 2005 artículo 71, Decreto 019 de 2012 artículo 185, Decreto reglamentario 2180 de 2006 y demás normas concordantes; constituyendo con esto, razones de hecho y de derecho para imponer por parte de este Despacho una sanción a las mencionadas empresas, por el incumplimiento de normas a las cuales deben estar sujetas, las cuales son objeto de nuestro control y vigilancia.

Por lo anterior, se dará aplicación de lo establecido en el inciso segundo numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, el cual faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil M/cte. (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos M/cte. (\$500.000.00), a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación, anuncio y promoción de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 25 de 31

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

Las conductas asumidas por las empresas investigadas, serán objeto de sanción, las cuales se tasarán de acuerdo con la gravedad e importancia que estos hechos representan, toda vez que por la ocurrencia de los mismos, se están incumpliendo las órdenes o requerimientos de esta Entidad, sobre las cuales tenemos y ejercemos nuestras facultades de inspección vigilancia y control, por cuantía que puede oscilar entre Diez Mil Pesos (\$10.000.00) M/CTE y quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., suma que se tasara y se indexará al momento de imponer la sanción por el incumplimiento normativo.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela el Estado Social de Derecho, es decir las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna; no aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el estado vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente en este caso, la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción, sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Al respecto el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, en el Exp. Núm. 2006-00986-01, 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

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 26 de 31

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respeta el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, quo 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 (Negrillas y subrayas fuera de texto), y acogidos por esta entidad Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010, expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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

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

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 sancionatorio.

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los Diez Mil Pesos M/CTE., (\$10.000.00), indexados al mes de mayo de 2023 corresponden a **UN MILLÓN NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE., (\$ 1.933.043)**, y Quinientos Mil pesos M/CTE., (\$500.000.00), que corresponde a **NOVENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE., (\$ 96.652.174)**; lo anterior ilustra respecto de los límites de la sanción, más no fija la sanción a imponer.

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.

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023
"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"
*Expediente 3-2021-04437***APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011**

Este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

- **Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.**

Considera este Despacho, que las acciones adelantadas por **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN** y **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, pusieron en riesgo el patrimonio económico no solo del señor **ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO**, al suscribir un documento para la enajenación del predio, sino que también, con la promoción en pasacalles, vayas y otros medios de publicidad, buscando con ello obtener más ingresos de la ciudadanía, pues al ofrecer un proyecto de vivienda sin contar con los requisitos legales exigidos por la ley, las empresas investigadas atentaron directamente a derechos fundamentales como lo es *"el Derecho a una Vivienda Digna"* y un menoscabo en la economía familiar de los ciudadanos del Distrito Capital.

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

Encuentra el Despacho en el transcurso de la presente investigación, que las sociedades investigadas No demostraron que realizaron la devolución de los dineros entregados por el señor **ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO**, esto es, la devolución de las sumas de Cinco Millones Treinta Mil Pesos M/cte., (\$5.030.000) y Novecientos Veintisiete Mil Pesos M/cte., (\$927.000), que fueron giradas a favor de **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, el 5 de abril de 2021 del BANCO DE OCCIDENTE, pues como se ha demostrado en el presente caso, el proyecto de vivienda que se pretendió enajenar, no cumplía con los requisitos legales exigidos por la autoridad competente; por lo que se considera, que en efecto las sociedades aquí investigadas se beneficiaron de los dineros de la ciudadanía.

- **Reincidencia en la comisión de la infracción:**

Una vez estudiado el caso, el Despacho ha encontrado que **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, ha sido objeto de otras investigaciones en esta Entidad en las que se le han impuesto varias sanciones administrativas por hechos similares al estudiado en el presente, por lo que se evidencia una conducta reincidente.

- **Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.**

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 28 de 31

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

Por otra parte, se observó por parte de este Despacho, que las sociedades **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN** y **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, realizaron actividades de oferta de un proyecto de vivienda, el cual no cumplía con los requisitos legales respectivos para el desarrollo de una construcción residencial, y a través de un mecanismo denominado *“Cupo proyecto de vivienda”*, procedieron a captar dineros ejerciendo así la actividad de enajenación de vivienda urbana sin el cumplimiento de requisitos de Ley, creando expectativa a un sector de la sociedad que confió en la aparente legalidad del mismo.

- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.**

Encuentra este Despacho, que **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN** y **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, no desarrollaron sus actividades de manera prudente, por cuanto no acataron el marco normativo y los requisitos exigidos y establecidos, para el reconocimiento y aprobación por parte de esta Entidad mediante la radicación de los documentos pertinentes, los permisos para el desarrollo y enajenación del proyecto *“RUBY”* en esta ciudad, esto de manera previa a la promoción, captación de dineros y suscripción del documento *“CUPO PROYECTO DE VIVIENDA N° _____ /2020-2021”*, con el señor **ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.170.756 y la recepción de dos anticipos en dinero del mismo ciudadano representando en dos (2) transferencias bancarias por valor de Cinco Millones Treinta Mil Pesos M/cte., (\$5.030.000) y Novecientos Veintisiete Mil Pesos M/cte., (\$927.000), que fueron giradas a favor de **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, el 5 de abril de 2021 del BANCO DE OCCIDENTE.

En razón a lo anterior, destaca el Despacho, que las conductas imprudentes e infractoras de las normas que regulan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda ejercida por parte de las empresas investigadas, podría traer repercusiones negativas a los adquirientes de vivienda como: poner en peligro su patrimonio, con lo cual se afectaría no sólo las normas de orden público sino el interés general.

¹ *Artículo 50. Gradación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*

1. *Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
2. *Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
3. *Reincidencia en la comisión de la infracción.*
4. *Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
5. *Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
6. *Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
7. *Renuncia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.*
8. *Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 29 de 31

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437***MONTO DE LA SANCIÓN**

Por lo expuesto y conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer **multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al Control y Vigilancia de esta Subsecretaría**, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo² mediante resolución motivada, este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a las empresas investigadas, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 1°, 2°, 3°, 5°, y 6° de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado, según el caso sub examine y teniendo en cuenta el fundamento jurídico y valores descritos en los apartes anteriores, este Despacho, luego de evaluar las circunstancias y los hechos contenidos en la investigación (*base para tasar el valor de la sanción*), así como la incidencia y afectación que representan los mismos, y teniendo en cuenta las irregularidades encontradas y probadas, en atención al memorando enviado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento con radicado No. 3-2021-04437 del 25 de agosto de 2021; por el anuncio y captación de dineros del proyecto “**RUBY**”, ubicado en la **Calle 16 I No. 105-35** de esta ciudad, en especial el predio “*Numero o unidad: Tipo 2-04 Piso: 2*”, asignado al señor **ALBERT JOSE GAMEZ CANTILLO**, a continuación se impondrán las siguientes sanciones a cada una de las empresas investigadas:

El valor de **CIENTO TREINTA MIL PESOS M/CTE., (\$130.000.00)**, que, indexados para el mes de mayo de 2023, de conformidad con el procedimiento antes expuesto, corresponden a la suma de **VEINTICINCO MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE., (\$25.129.565.00)**, a **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, identificada con Nit. 900.980.838-3, con Registro de Enajenador No. 2019130. ✓

El valor de **CIENTO TREINTA MIL PESOS M/CTE., (\$130.000.00)**, que, indexados para el mes de mayo de 2023, de conformidad con el procedimiento antes expuesto, corresponden a la suma de **VEINTICINCO MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE., (\$25.129.565.00)**, a **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con Nit 900.782.612-7, con Registro de Enajenador No. 2015168. ✓

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 30 de 31

*"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"**Expediente 3-2021-04437*

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, identificada con Nit. 900.980.838-3, con Registro de Enajenador No. 2019130, multa por valor de **CIENTO TREINTA MIL PESOS M/CTE.**, (\$130.000.00), que, indexados para el mes de mayo de 2023, de conformidad con el procedimiento antes expuesto, corresponden a la suma de **VEINTICINCO MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL QUINTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE.**, (\$25.129.565.00), por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar "Formato de Conceptos Varios"* al correo electrónico *cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co*, documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago, radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico *ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co*, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO TERCERO: IMPONER a **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con Nit. 900.782.612-7, con Registro de Enajenador No. 2015168, multa por valor de **CIENTO TREINTA MIL PESOS M/CTE.**, (\$130.000.00), que, indexados para el mes de mayo de 2023, de conformidad con el procedimiento antes expuesto, corresponden a la suma de **VEINTICINCO MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL QUINTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE.**, (\$25.129.565.00), por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar "Formato de Conceptos Varios"* al correo electrónico *cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co*, documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago, radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico *ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co*, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución a **COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA – EN TOMA DE POSESIÓN**, identificada con Nit. 900.980.838-3, con Registro de Enajenador No. 2019130, a través de su Apoderado, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución a **COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con Nit 900.782.612-7, con Registro de Enajenador No. 2015168, a través de su Apoderado, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

RESOLUCIÓN No. 1704 DE 25 DE AGOSTO DE 2023*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 3-2021-04437*

Pág. 31 de 31

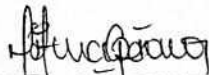
ARTÍCULO SEPTIMO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO OCTAVO: La presente resolución presta Mérito Ejecutivo y causa intereses moratorios del doce por ciento (12%) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inciso 8°. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO NOVENO: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de agosto de dos mil veintitrés (2023).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaria Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Víctor Raúl Neira Morris – Profesional Especializado SICV