

Fecha: 2023-12-21 07:16:01  
Folios: 1  
Anexos: 9  
Asunto: AVISO AUTO 2753 DE 30/10/2023  
EXPEDIENTE 3-2023-1859-1  
Destino: PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSEC.ICDV

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER ORARIEL RR  
2-2023-107607  


Bogotá D.C.

Señor:  
**PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
**Carrera 37 No. 57 - 44**  
**BOGOTÁ**

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 2753 del 30 de octubre de 2023**  
Expediente No. 3-2023-1859

Respetada Señora:

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Auto No. 2753 del 30 de octubre 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.

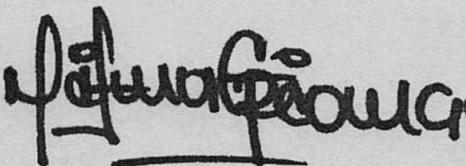
Se le informa que de conformidad con lo establecido en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 del 2015, cuenta con el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación, para que ejerza el derecho a la defensa y rinda las explicaciones pertinentes, informándole que, en la presente investigación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

Contra el presente Auto NO procede recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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.

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

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Laila Viviana Cerdón* – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.  
Revisó: *Diego Felipe López* - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas* – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Anexo: 9 Folios

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 1 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

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

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

**CONSIDERANDO:**

Que la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante memorando No. 3-2023-1859 del 16 de marzo de 2023, informó a la Subdirección de Investigaciones de Control de Vivienda, lo siguiente:

“(…)

*Una vez recibido el memorando 3-2023-1591 mediante el cual realiza traslado del oficio 1-2023-6637 con el fin de establecer si existe presunta enajenación ilegal del proyecto por parte del señor PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA se realizan las siguientes verificaciones:*

- *Se realiza la búsqueda en la base de datos de la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda encontrando que el señor PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA tiene registro de enajenador activo 2014234.*
- *La señora ANA JULIA GÓMEZ SÁNCHEZ tiene registro de enajenador activo 2014235*
- *El proyecto “EDIFICIO MANANTIAL”, no tiene radicación de documentos tramitada ante esta entidad.*
- *Se realiza búsqueda por dirección del predio y no arroja resultados*

*Ahora bien, al revisar el oficio 1-2023-6637 cuyo asunto es “Derecho de petición – Apartamento 502 Edificio Manantial”, la señora Yised Nuñez Franco manifiesta entre otros:*

“(…)” *Hechos*

- *El día 10 de octubre de 2019 firmé la promesa de compraventa con el señor Pedro Antonio Becerra Siza y la señora Ana Julia Gómez Sánchez, quienes actuaban en calidad de constructores y vendedores, en la notaría 17 de Bogotá, para la compra del apartamento 502 ubicado en el edificio manantial en la carrera 8 No. 22b-52 sur. Edificio que se encontraba en construcción y que según los constructores ya poseía toda la documentación requerida para la firma de escrituras y la legalización de la compra del predio (...)*
- *(…) Desde el 18 de agosto de 2021 he intentado hacer el cambio de nombre de propietario de mi recibo de gas en AVANTI, pero debido a que existe un error en la dirección registrada de mi servicio se me solicitó copia de la matrícula catastral; matrícula que aún se encuentra a nombre del señor Pedro Antonio Becerra y la señora Ana Julia Gómez, por lo que, no puedo realizar dicho trámite. (...)*
- *En el mismo derecho de petición solicité la entrega del certificado predial del apartamento ya que el certificado de tradición y libertad no contaba con número de chip y requería la matrícula catastral para realizar el trámite en Avanti, mencionado anteriormente. Sin embargo, el señor Pedro Antonio Becerra*

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 2 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

*Siza me informó verbalmente que dicho proceso se encontraba en trámite y me hizo entrega de una solicitud radicada por él ante el IDU con fecha de 11 de febrero de 2022.(...)*

*• El 16 de diciembre de 2022, me acerqué a catastro para conocer si el trámite del chip se había efectuado, pero me comentaron que no existía ningún documento en el que el señor Pedro Antonio Becerra o la señora Ana Julia Gómez solicitaran el desglobe de los chips por apartamentos, que solo existía el englobe de los dos terrenos en los que se encuentra construido el edificio registrados con las matrículas inmobiliarias 50S165123 y 50S502058 respectivamente. En este sentido, me hicieron entrega del listado de documentos requeridos para la solicitud de dicho proceso y que están contemplados en la resolución de catastro No. 073 del 2020 en el trámite desglobe de predios sometidos al régimen de propiedad horizontal. (...)*

*Se realizó la consulta a través de la Ventanilla Única de Construcción VUC y Ventanilla Única de Registro VUR encontrando que para las matrículas inmobiliarias 50S-165123 y 50S-502058 figuran como propietarios el Señor Pedro Antonio Becerra Siza y la señora Ana Julia Gómez Sánchez, efectivamente la última anotación como lo decía la señora Yised Nuñez Franco es el englobe de los predios anteriormente relacionados.*

*Al no haber realizado el desglobe de los chips por apartamentos no se puede verificar mediante certificado de tradición y libertad el cambio de transferencia de dominio de los inmuebles que conforman el proyecto “Edificio Manantial”, el cual registra 2 licencias de construcción LC 15-2-0311 con fecha ejecutoria 2015-03-04 y 11001-1-19-2560 con fecha de ejecutoria 2019-10-15 donde se aprueban 20 unidades para vivienda multifamiliar no vis.*

*De acuerdo con el párrafo del artículo 2 de la Ley 66 del 1968 modificado por el decreto nacional 2610 de 1979 que en su tenor literal dice:*

*(...)*

*El señor Pedro Antonio y la señora Ana Julia debieron realizar el trámite de radicación de documentos ante la Secretaria de Hábitat.*

*Adicionalmente de acuerdo con el numeral 5° del mismo artículo que en su tenor literal dice:*

*(...)*

*Y lo manifestado por la señora Yised Nuñez Franco en la primera viñeta de los Hechos del oficio 1- 2023-6637, los señores Pedro Antonio Becerra Siza y la señora Ana Julia Gómez Sánchez recibieron dineros con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda sin realizar el trámite de Radicación de Documentos ante la Secretaria de Hábitat. (...). Folios (1 al 2).*

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda “SIDIVIC”, donde se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se observó que la señora **ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de

## AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023

Pág. 3 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

ciudadanía No. 51.620.100, cuenta con Registro de Enajenador No. 2014235, en tanto que el señor **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, contaba con el Registro de Enajenador No. 2014234, el cual a solicitud de parte mediante el radicado No. 1-2023-39838 del 26 de septiembre de 2023, fue cancelado el día 28 de septiembre de 2023 según se comunicó con el oficio No. 2-2023-69743 del 28 de septiembre de 2023.

Que verificada la documentación anexa allegada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad, se encontraron los radicados No. 1-2023-6637 del 17 de febrero de 2023 y 1-2023-20255 del 3 de mayo de 2023, con el que la señora **YISED NUÑEZ FRANCO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.727.830, puso en conocimiento de esta Entidad, presuntos daños e inconformidades en el inmueble Apartamento 502 que adquirió con los constructores antes mencionados en el proyecto: *“EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”*, ubicado en la Carrera 8 No. 22B – 42/52 Sur de esta ciudad, de lo cual solicita sean investigados tales hechos por parte de este Despacho. Folios (10 al 67).

Que esta Entidad procedió a dar respuesta a la parte Quejosa, mediante el oficio No. 2-2023-15886 del 6 de marzo de 2023; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes. Folio (68).

Que de igual manera, esta Subdirección, procedió a trasladar dicha queja y requerir al señor **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, mediante el oficio No. 2-2023-15885 del 6 de marzo de 2023 para que se pronunciaran al respecto, el cual fue entregado de manera efectiva en la dirección del destinatario al señor **RAFAEL VELASCO** el día 9 de marzo de 2023 según se evidencia en el mismo oficio. Folios (69 y 70).

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia *“SIGA”* con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido y agotado el término legal señalado por la ley, NO se evidenció respuesta por parte del señor **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367.

Que adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá esta Subdirección a pronunciarse previo los siguientes:

### 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.

En razón a ello, el artículo 41 de la Ley 66 de 1968 establece:

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 4 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

*“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”.*

En lo que atañe a la enajenación de inmuebles, el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979 dispone:

*“Entiéndase por actividad de enajenación de inmuebles:*

*1°. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.*

*2°. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.*

*3°. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.*

*4°. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.*

*5°. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.*

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

Respecto a la obligación de obtener el Registro de Enajenador el artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979, dispone:

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

Que por su parte, el artículo 11 de la citada norma señala respecto a no atender las ordenes de la Autoridad competente y vulnerar la norma legal:

*“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*

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 5 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y a las del presente Decreto.

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

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

*Así mismo, el Superintendente impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades que trata la Ley 66 de 1968 o el presente Decreto, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que le constan a la Superintendencia en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar y en especial de las específicamente consagradas en los Artículos 6º. y 7º de este Decreto.”  
(Subraya fuera de texto).*

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

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

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 6 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

- d. *Que se haya acreditado la propiedad y libertad del inmueble en el cual se va a desarrollar la actividad, ante las autoridades distritales y municipales, según el caso, quienes además deben conceptuar favorablemente sobre los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con los adquirentes.*
- e. *Que se haya obtenido de la autoridad respectiva licencia o celebrado contrato para la ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de las viviendas, de conformidad con las disposiciones metropolitanas, distritales o municipales de las localidades donde estén ubicados los inmuebles y otorgado las garantías que establezcan tales disposiciones. Igualmente deberá anexar la constancia de un Ingeniero Civil o Arquitecto cuyo título se halle legalmente reconocido, en la cual se acredite que la obra se ciñe a las licencias aprobadas y que han sido adelantadas de conformidad con un criterio técnico.*
- f. *Que las autoridades distritales y municipales, según se trate, hayan verificado la aprobación y vigencia de los planos, licencia de urbanismo o construcción, reglamento de propiedad horizontal, cuando fuere el caso, y avance de obra en el porcentaje que estimen conveniente.*
- g. *Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.*

*El Distrito Especial de Bogotá, o los municipios, según el caso, otorgarán el permiso correspondiente dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la documentación completa por parte del interesado. Si en este plazo la autoridad competente no ha negado la aprobación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines consiguientes.*

3. *Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previas el lleno de los requisitos que mediante reglamentación especial determine la autoridad competente.*
4. *Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria, en los términos de los artículos 1 y 4 del Decreto Ley 2610 de 1979 y sus decretos reglamentarios.*
5. *Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, de oficio o por solicitud de la entidad que ejerza la función de inspección y vigilancia.*
6. *Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979.*
7. *Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales.*
8. *Informar a la entidad que ejerza la inspección y vigilancia, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar.*
9. *Imponer multas sucesivas de \$10.000.00 a \$500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente Decreto se expidan, para que se 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.*

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 7 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

*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.” (Subraya fuera de texto)*

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

**"ARTÍCULO 71. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.** El interesado en adelantar planes de vivienda deberá radicar únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:

- a. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;*
- b. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los 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;*

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 8 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

*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 párrafo 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.”*

Por su parte, el Decreto No. 2180 de 2006 artículo 2° dispone:

*“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, respecto 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 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”.*

Que el Decreto Distrital No. 572 de 2015 establece: *“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:

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 9 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

**“Artículo 1º. 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 a las sanciones monetarias por vulneración a la norma de enajenación, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9º del artículo 2º 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 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, 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.*

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 10 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

*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 lo que respecta de la apertura de investigación y formulación de cargos, la norma ibídem, señala:

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

De conformidad a lo anterior, el Despacho procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento en lo siguiente:

**RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

Este Despacho procederá analizar las pruebas que reposan en el expediente, con el fin de determinar si los señores **ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.620.100, con Registro de Enajenador No. 2014235 y **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 11 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

ciudadanía No. 79.407.367, con Registro de Enajenador Cancelado a solicitud de parte, con su acción u omisión, infringieron lo preceptuado en los artículos 2° y 11° del Decreto Ley No. 2610 de 1979, el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012, en concordancia con lo dispuesto en el capítulo 3° del Título I de la Resolución No. 927 de 2021 *“Por la cual se actualiza la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda y se dictan otras disposiciones”*.

Teniendo en cuenta lo manifestado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad mediante el memorando No. 3-2023-1859 del 16 de marzo de 2023, con el mismo se allegan elementos materiales de prueba, los cuales constituyen indicios ante la presunta captación ilegal de recursos y la enajenación de inmuebles para vivienda en la ciudad de Bogotá D.C., sin haber radicado documentos ante la Autoridad competente para el desarrollo de dicha actividad, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 66 de 1968, numerales 3°, 4° y 5° del artículo 2° de la Ley 66 de 1968 modificados por el artículo 2° y artículo 11 del Decreto Nacional 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9° del artículo 2° del Decreto 078 de 1987, artículo 185 del Decreto 19 de 2012, en concordancia con lo dispuesto en el capítulo 3° del Título I de la Resolución 927 de 2021 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Se hace visible que las presentes actuaciones tuvieron su origen a partir de la radicación de una queja mediante los radicados No. 1-2023-6637 del 17 de febrero de 2023 y 1-2023-20255 del 3 de mayo de 2023, allegada por la señora **YISED NUÑEZ FRANCO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.727.830, en la cual puso en conocimiento de esta Entidad, presuntos daños e inconformidades en la adquisición del Apartamento 502 del proyecto: *“EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”*, ubicado en la Carrera 8 No. 22B – 42/52 Sur de esta ciudad, en la cual entre otros, señaló al respecto:

*“(…)*

*Hechos*

- El día 10 de octubre de 2019 firmé la promesa de compraventa con el señor Pedro Antonio Becerra Siza y la señora Ana Julia Gómez Sánchez, quienes actuaban en calidad de constructores y vendedores, en la notaría 17 de Bogotá, para la compra del apartamento 502 ubicado en el edificio manantial en la carrera 8 No. 22b-52 sur. Edificio que se encontraba en construcción y que según los constructores ya poseía toda la documentación requerida para la firma de escrituras y la legalización de la compra del predio (...)*
- (...)* Desde el 18 de agosto de 2021 he intentado hacer el cambio de nombre de propietario de mi recibo de gas en AVANTI, pero debido a que existe un error en la dirección registrada de mi servicio se me solicitó copia de la matrícula catastral; matrícula que aún se encuentra a nombre del señor Pedro Antonio Becerra y la señora Ana Julia Gómez, por lo que, no puedo realizar dicho trámite. (...)
- En el mismo derecho de petición solicité la entrega del certificado predial del apartamento ya que el certificado de tradición y libertad no contaba con número de chip y requería la matrícula catastral para realizar el trámite en Avanti, mencionado anteriormente. Sin embargo, el señor Pedro Antonio Becerra Siza me informó verbalmente que dicho proceso se encontraba en trámite y me hizo entrega de una solicitud radicada por él ante el IDU con fecha de 11 de febrero de 2022. (...)*

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 12 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

• *El 16 de diciembre de 2022, me acerqué a catastro para conocer si el trámite del chip se había efectuado, pero me comentaron que no existía ningún documento en el que el señor Pedro Antonio Becerra o la señora Ana Julia Gómez solicitaran el desenglobe de los chips por apartamentos, que solo existía el englobe de los dos terrenos en los que se encuentra construido el edificio registrados con las matrículas inmobiliarias 50S165123 y 50S502058 respectivamente. En este sentido, me hicieron entrega del listado de documentos requeridos para la solicitud de dicho proceso y que están contemplados en la resolución de catastro No. 073 del 2020 en el trámite desenglobe de predios sometidos al régimen de propiedad horizontal. (...)”  
Folios (11 al 13).*

De los hechos esgrimidos por la quejosa, junto al escrito donde se denuncian los hechos, se relacionan los siguientes documentos de relevancia para el caso:

**-Escritura Pública de Compra Venta No. 3495 del 10 de diciembre de 2020**, de la Notaria 7ª de Bogotá D.C., en la que se realizó la venta del predio Carrera 8 No. 22B – 42/52 Sur Apartamento 502 del Edificio Multifamiliar En Cinco Pisos Manantial P.H., de esta ciudad, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 50S-40773348; compraventa entre los señores **ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.620.100 y **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, en calidad de vendedores y la señora **YISED NUÑEZ FRANCO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.727.830. Folios (17 al 34).

**-Promesa de Compraventa**, del apartamento 503 y el uso exclusivo del garaje # 17 del Edificio Manantial, ubicado en la Carrera 8 No. 22B – 42-52 Sur de Bogotá D.C., donde se señala a los señores **ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.620.100 y **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, como “**LA PROMITENTES VENDEDORES**”, y la señora **YISED NUÑEZ FRANCO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.727.830 como “**LA PROMITENTE COMPRADORA**”, firmada y autenticada el 10 de octubre de 2019; negociación pactada por valor de Doscientos Diez Millones de Pesos M/cte., (\$210.000.000). Folios (35 al 37).

**-Escritura Pública Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal No. 580 del 10 de junio de 2020**, de la Notaria 8ª de Bogotá D.C., del Edificio Multifamiliar “Manantial” P.H., ubicado en la Carrera 8 No. 22B – 42 Sur de esta ciudad, acto jurídico adelantado por los señores **ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.620.100 y **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, en calidad de propietarios. Folios (38 al 67).

Es preciso señalar que, frente a esta situación, se requirió al señor **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, mediante el oficio 2-2023-15885 del 6 de marzo de 2023, el cual fue entregado de manera efectiva en la dirección del destinatario al señor **RAFAEL VELASCO** el día 9 de marzo de 2023 según se evidencia en el mismo oficio; pero revisado el expediente físico y el

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 13 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

aplicativo de correspondencia “SIGA”, NO se evidenció respuesta a tal requerimiento, ni aportó documentos o pruebas en su defensa, pues solo se limitó a guardar silencio.

Teniendo en cuenta lo anterior, al respecto, este Despacho realizó una consulta en la *VENTANILLA UNICA DE REGISTRO “VUR”*, y tomando en consideración la Escritura Pública con la que se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal No. 580 del 10 de junio de 2020, de la Notaria 8ª de Bogotá D.C., perteneciente al Edificio Multifamiliar “Manantial” P.H., ubicado en la Carrera 8 No. 22B – 42 Sur de esta ciudad, encontró la siguiente información de interés:

<b>APARTAMENTO</b>	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>VENDEDOR</b>	<b>COMPRADOR</b>	<b>ESCRITURA PUBLICA</b>	<b>NOTARIA</b>
502 “EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”	50S-40773348	ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ y PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA	YISED NUÑEZ FRANCO	No. 3495 del 10 de diciembre de 2020	7ª
201 “EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”	50S-40773332	ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ y PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA	GLADYS ALFONSO MEDINA Y OTROS	No. 3276 del 6 de diciembre de 2021	3ª
203 “EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”	50S-40773334	ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ y PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA	ANGELA ROCIO GOMEZ RODRIGUEZ Y OTRO	No. 342 del 3 de marzo de 2022	81
205 “EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”	50S-40773336	ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ y PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA	GLADYS ALFONSO MEDINA Y OTROS	No. 3275 del 6 de diciembre de 2021	3ª
301 “EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”	50S-40773337	ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ y PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA	JAIRO STIVEN VARGAS AMAYA	No. 1862 del 4 de octubre de 2022	81
303 “EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”	50S-40773339	ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ y PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA	ESPERANZA RODRIGUEZ MONTENEGRO	No. 522 del 29 de marzo de 2022	81
305 “EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”	50S-40773341	ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ y PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA	JOHANNA CAROLINA VASQUEZ CASTIBLANCO	No. 1507 del 5 de octubre de 2020	8ª
401 “EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”	50S-40773342	ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ y PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA	LUZ NEIDY PALOMINO MORALES	No. 1516 del 6 de octubre de 2020	8ª
403 “EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”	50S-40773344	ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ y PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA	SANTIAGO SALAZAR MELO Y OTRO	No. 523 del 29 de marzo de 2022	81
404 “EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”	50S-40773345	ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ y PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA	BANCOLOMBIA S.A.	No. 2216 del 3 de junio de 2021	20

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 14 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

405 "EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H."	50S-40773346	ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ y PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA	DIEGO ANDRES CAMACHO OLARTE Y COTRO	No. 403 del 4 de marzo de 2021	8ª
---	--------------	---	--	-----------------------------------	----

Observado todo lo anterior, el Despacho llegó a las siguientes conclusiones:

Que esta Subdirección infiere que los señores **ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.620.100, con Registro de Enajenador No. 2014235 y **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, con Registro de Enajenador Cancelado a solicitud de parte, realizaron de manera presunta la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, sin el requisito dispuesto en el artículo 185 de Ley 019 de 2012, esto es la radicación de documentos del proyecto denominado *“EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”*, ubicado en la Carrera 8 No. 22B – 42/52 Sur de esta ciudad ante la Secretaría Distrital del Hábitat, pues enajenó no solo el Apartamento 502 a la señora **YISED NUÑEZ FRANCO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.727.830, según se evidencia en la Escritura Pública de Compra Venta No. 3495 del 10 de diciembre de 2020 y la Matricula Inmobiliaria No. 50S-40773348, sino que también los apartamentos 201, 203, 205, 301, 303, 305, 401, 403,404 y 405 del mismo proyecto a los ciudadanos ya citados y como se evidenció anteriormente en las matrículas inmobiliarias relacionadas. Folios (71 al 81).

Que los señores **ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.620.100, con Registro de Enajenador No. 2014235 y **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, con Registro de Enajenador Cancelado a solicitud de parte, materializadas las enajenaciones mediante las escrituras públicas antes reseñadas, sin duda alguna, recibieron anticipos de dinero para llevar a cabo tales negocios jurídicos; pues a manera de ejemplo, se tomó en cuenta lo manifestado y aportado en los radicados No. 1-2023-6637 del 17 de febrero de 2023 y 1-2023-20255 del 3 de mayo de 2023, allegados por la señora **YISED NUÑEZ FRANCO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.727.830, pues allí se observó de manera concreta la suscripción de una Promesa de Compraventa donde se prometió la venta de un apartamento en el proyecto bajo discusión e investigación, documento firmado y autenticado el 10 de octubre de 2019. Folios (35 al 37).

Que finalmente y verificado el aplicativo de correspondencia *“SIGA”* con el que cuenta esta Entidad, el señor **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, con Registro de Enajenador Cancelado a solicitud de parte, no aportó respuesta al requerimiento efectuado por esta Subdirección, mediante el oficio No. 2-2023-15885 del 6 de marzo de 2023, para que se pronunciaran respecto a la queja aportada por la ciudadana, el cual fue entregado de manera efectiva en la dirección del destinatario al señor **RAFAEL VELASCO** el día 9 de marzo de 2023 según se evidencia en el mismo oficio. Folios (69 y 70).

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 15 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

De todo lo anterior se colige por parte de este Despacho, que la literalidad de los documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y en especial las Escrituras Públicas de Compraventa y los certificados de libertad y tradición de los apartamentos 502, 201, 203, 205, 301, 303, 305, 401, 403, 404 y 405 del Proyecto *“EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”*, ubicado en la Carrera 8 No. 22B – 42/52 Sur de esta ciudad, describe de manera diáfana la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda en la ciudad de Bogotá D.C, conforme lo dispuesto en el numeral 3°, 4° y 5° del artículo 2° de la Ley 2610 de 1979, esto es, recibir anticipos en dinero y realizar la actividad de enajenación de inmuebles para vivienda en la ciudad de Bogotá D.C., previo a la radicación de documentos ante la Autoridad Competente, los cuales describen:

*“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.”*

Conforme lo anterior, obra en el presente expediente información que permite inferir que se han realizado de manera presunta por parte de los señores **ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.620.100, con Registro de Enajenador No. 2014235 y **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, con Registro de Enajenador Cancelado a solicitud de parte, **la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda descrita en el artículo 2° del Decreto ley 2610 de 1979 en la ciudad de Bogotá D.C, sin el cumplimiento de los requisitos legales cómo son los descritos en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, y en el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, concordante con lo previsto con en el capítulo 3° del Título I de la Resolución 927 de 2021 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.**

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

En lo que respecta a la formulación de cargos, es aquel acto o acción dentro de una investigación administrativa, ya sea un sumario administrativo o una investigación sumaria, por el cual se establece y previene al funcionario, que existen elementos de información básicos y suficientes para considerar que hubo infracciones a la normativa legal vigente, en este caso, el artículo 3° y el inciso primero del artículo 11° del Decreto Ley No. 2610 de 1979, el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, como se establece en la parte resolutive del presente acto administrativo.

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 16 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

Se hace visible que, conforme las funciones descritas en el literal e) del artículo 21 del Decreto distrital 121 de 2008, la Subdirección de Prevención y Seguimiento, allegó el acervo probatorio pertinente, acatando su función de remitir a esta Subdirección los informes, antecedentes y pruebas recaudadas en desarrollo de su gestión de prevención, cuando haya encontrado indicios de violación a las normas legales en materia de enajenación y arrendamiento de vivienda, elementos probatorios que ya fueron relacionados líneas atrás en este mismo acto administrativo.

Con fundamento en lo anterior y por lo manifestado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, mediante el citado memorando, se pudo observar que los empresarios constructores ahora investigados, RECIBIERON ANTICIPOS DE DINERO Y SUSCRIBIERON PROMESA DE COMPRAVENTA Y ESCRITURAS PUBLICAS DE COMPRAVENTA, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda, sin el lleno de requisitos establecidos en la ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto 019 de 2012 artículo 185 y demás normas concordantes.

Teniendo en cuenta lo anterior, este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa y formular pliego de Cargos en contra de los señores **ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.620.100, con Registro de Enajenador No. 2014235 y **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, con Registro de Enajenador Cancelado a solicitud de parte, de conformidad con lo preceptuado en el Decreto Distrital 572 de 2015, concordante con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio contra los señores **ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.620.100, con Registro de Enajenador No. 2014235 y **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, con Registro de Enajenador Cancelado a solicitud de parte, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**PARÁGRAFO:** Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 3-2023-1859.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Formular pliego de cargos en contra de la señora **ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.620.100, con Registro de Enajenador No. 2014235, en calidad de enajenadora, por presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 17 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

**UNICO CARGO:** Desarrollar de manera presunta la actividad descrita en el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979, sin cumplir con la obligación de radicación de documentos obligación prevista en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificada por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012, referente al proyecto *“EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”*, ubicado en la Carrera 8 No. 22B – 42/52 Sur de esta ciudad.

**ARTÍCULO TERCERO:** Formular pliego de cargos en contra del señor **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, con Registro de Enajenador Cancelado a solicitud de parte, en calidad de enajenador, por presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

**PRIMER CARGO:** Desarrollar de manera presunta la actividad descrita en el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979, sin cumplir con la obligación de radicación de documentos obligación prevista en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificada por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012, referente al proyecto *“EDIFICIO MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS MANANTIAL P.H.”*, ubicado en la Carrera 8 No. 22B – 42/52 Sur de esta ciudad.

**SEGUNDO CARGO:** Por no atender el requerimiento realizado mediante el oficio No. 2-2023-15885 del 6 de marzo de 2023, el cual fue entregado de manera efectiva en la dirección del destinatario al señor **RAFAEL VELASCO** el día 9 de marzo de 2023 según se evidencia en el mismo oficio, lo anterior con fundamento en lo previsto en el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979 concordante con lo previsto en el numeral 9° artículo 2° del Decreto 078 de 1987.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido del presente Auto a la señora **ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.620.100, con Registro de Enajenador No. 2014235.

**ARTÍCULO QUINTO:** Informar a la señora **ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.620.100, con Registro de Enajenador No. 2014235, que de conformidad con lo establecido en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 del 2015, cuenta con el termino de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación, para que ejerza el derecho a la defensa y rinda las explicaciones pertinentes, informándole que, en la presente investigación administrativa, puede actuar directamente o a través de apoderado, debidamente constituido.

**ARTÍCULO SEXTO:** Notificar el contenido del presente Auto al señor **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, con Registro de Enajenador Cancelado a solicitud de parte.

**ARTÍCULO SEPTIMO:** Informar al señor **PEDRO ANTONIO BECERRA SIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.407.367, con Registro de Enajenador Cancelado a solicitud de parte, que de

**AUTO No. 2753 DEL 30 OCTUBRE DE 2023**

Pág. 18 de 18

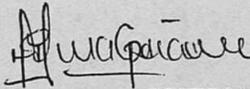
*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 3-2023-1859*

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

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

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023).



**MILENA INES GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

*Elaboró: Edwin José Santamaria Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*  
*Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*