

Fecha: 2023-11-29 18:22:59
Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: AVISO AUTO 2600 DE 29/09/2023
EXPEDIENTE 3-2023-82188
Destino: MONSER SU VIVIENDA LTDA-EN
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION

2-2023-82188

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CIJAR EL NR.



Señor (a)
Enajenador (a) (o quien haga sus veces)
MONSER-SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION
CRA 1A NO. 11 - 130 OFICINA 106
CHIA-CUNDINAMARCA

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 2600 del 29 de septiembre de 2023**
Expediente No. **3-2023-3630**

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 **AUTO No 2600 del 29 de septiembre 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.

Informar a **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit 900.373.343-6 - sin Registro de Enajenador, 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 alguno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Luz Stella Guasaquillo - Contratista SICV *zh*
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV *D.F.L*
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado - SIVCV
Anexo: 9 folios

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 1 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

**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. 3-2023-3630 del 26 de mayo de 2023, informó a la Subdirección de Investigaciones de Control de Vivienda, lo siguiente:

“(…) Este Despacho ha recibido el radicado 1-2023-20559, en donde el Señor Nelson López, en su calidad de Agente Oficioso de los Señores José Ramiro Gonzales Bohórquez, Ángel María Bohórquez Chivata, Alexander Rodríguez Parrado y Sandra Jeaneth Neira Rodríguez; Nevardo Antonio Cristancho Serrano, dado que, las personas anteriormente mencionadas, adquirieron Apartamentos en el Proyecto Edificio Horizontes de San Pablo, inmuebles que iban a ser desarrollados por la Sociedad Monser Su Vivienda Ltda. con Nit. 900.373.343-6; Sin embargo, a la fecha la mencionada Sociedad ha incumplido en reiteradas ocasiones.

Una vez verificado el Sistema Distrital de Inspección Vigilancia y Control -SIDIVIC-, de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control, encontrando que la Sociedad Monser Su Vivienda Ltda- En Liquidación con Nit. 900373343 – 6; No cuenta a la fecha con registro como enajenador, es por ello por lo que, la mencionada Sociedad, tampoco ha radicado documentos para la enajenación del Proyecto Edificio Horizontes de San Pablo.

Por parte de este Despacho, en cumplimiento de las funciones señaladas en el artículo 21 del Decreto 121 de 2008, (“Remitir a la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda 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”), se da traslado de la petición presentada por el Señor Nelson López, en su calidad de Agente Oficioso, para que se investigue a la Sociedad Monser Su Vivienda Ltda. por no contar con registro como enajenador y por la presunta venta de los apartamentos aludidos en la comunicación.

(…)

Cabe mencionar que, el día 16 de Mayo del 2023, se realizó visita a la dirección aportada por el Señor Nelson López, esto es en la Transversal 77 N. 162-67, Localidad de Suba, sin embargo, no se logró comunicación alguna ni con propietarios, ni con los cuidadores del Lote, dado que, el predio se encuentra totalmente vacío, sin avance físico de construcción. Informe que se anexa en un Folio (1). (…) Folio (1). *R*

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 2 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

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 **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6, NO cuenta con Registro de Enajenador.

Que verificada la documentación anexa allegada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad, se encontró el radicado No. 1-2023-20559 del 4 de mayo de 2023, en el que el señor **NELSON LÓPEZ CÁRDENAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.053.227 como Agente Oficioso de los Señores **JOSÉ RAMIRO GONZALES BOHÓRQUEZ, ÁNGEL MARÍA BOHÓRQUEZ CHIVATA, ALEXANDER RODRÍGUEZ PARRADO, SANDRA JEANETH NEIRA RODRÍGUEZ y NEVARDO ANTONIO CRISTANCHO SERRANO**, mediante un escrito y las pruebas que consideró pertinentes, puso en conocimiento de esta Entidad, los presuntos incumplimientos de la empresa constructora antes mencionada, respecto a las demoras en la ejecución de las construcciones y entrega de los inmuebles ofrecidos en venta referente al proyecto: “*EDIFICIO HORIZONTES DE SAN PABLO*”, ubicado en la Transversal 77 No. 162 – 67 de esta ciudad, de lo cual solicita sean investigados tales hechos e intervenida por parte de este Despacho. Folios (2 al 27).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa, mediante el oficio No. 2-2023-40265 del 23 de mayo de 2023; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes. Folios (28 al 29).

Que la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad, realizó una visita a la empresa constructora ya mencionada según se evidencia en el documento “*ACTA DE VISITA ENAJENADORES*”, el día 16 de mayo de 2023 a la dirección Transversal 77 No. 162 – 67 donde se presumía el desarrollo del proyecto “*EDIFICIO HORIZONTES DE SAN PABLO*”. Folio (27).

Que este Despacho requirió a la empresa constructora antes mencionada, mediante el oficio No. 2-2023-40858 del 24 de mayo de 2023, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte quejosa y así mismo aportara un informe sobre el estado de las negociaciones, las razones por las cuales no hubo respuesta a sus solicitudes, el porcentaje del avance físico del proyecto y las posibles soluciones a los presuntos incumplimientos; oficio que fue comunicado de manera efectiva al correo electrónico “*monser8@hotmail.com*”, de fecha 24 de mayo de 2023, según se evidencia en el Identificador de mensaje No. 9903 de la empresa de correo **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S**, - 4-72. Folios (33 al 34).

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 de la empresa constructora antes mencionada al requerimiento realizado por esta Entidad.

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

Pág. 3 de 18

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:

“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:

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 4 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

“(…) 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 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.”
(Negrillas y Cursiva fuera de texto)

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

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 5 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

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.*
 - 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. ↵*

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023
“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630

Pag. 6 de 18

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.*

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, o 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).*

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 7 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

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 adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;

c. El presupuesto financiero del proyecto;

d. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas;

e. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

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

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

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

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

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023
“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630

Pág. 8 de 18

“Artículo 2º. 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 9º 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 1º 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:

“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.

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 9 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

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.

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. 

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 10 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

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 **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador, con su acción u omisión, infringió lo preceptuado en los artículos 2°, 3° 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 los capítulos 1° y 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. 3-2023-3630 del 26 de mayo de 2023, con el mismo se allegan elementos materiales de prueba, los cuales constituyen indicios ante la presunta captación de dineros, enajenación y captación ilegal de recursos y la no solicitud del Registro de Enajenador, de conformidad con lo establecido en el numeral 5° del artículo 2° y artículo 3° de la Ley 66 de 1968 modificados por los artículos 2° y 3° 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 los capítulos 1° y 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 el radicado No. 1-2023-20559 del 4 de mayo de 2023, allegada por el señor **NELSON LÓPEZ CÁRDENAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.053.227 como Agente Oficioso de los Señores **JOSÉ RAMIRO GONZALES BOHÓRQUEZ, ÁNGEL MARÍA BOHÓRQUEZ CHIVATA, ALEXANDER RODRÍGUEZ PARRADO, SANDRA JEANETH NEIRA RODRÍGUEZ y NEVARDO**

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 11 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

ANTONIO CRISTANCHO SERRANO, en la cual puso en conocimiento de esta Entidad, los presuntos incumplimientos de la empresa constructora antes mencionada, respecto al proyecto: *“EDIFICIO HORIZONTES DE SAN PABLO”*, ubicado en la Transversal 77 No. 162 – 67 de esta ciudad, en la cual entre otros, señaló al respecto:

“(…) 2. Los señores JOSE RAMIRO GONZALES BOHORQUEZ, ANGEL MARIA BOHORQUEZ CHIVATA, ALEXANDER RODRIGUEZ PARRADO Y SANDRA JEANETH NEIRA RODRIGUEZ; NEVARDO ANTONIO CRISTANCHO SERRANO adquirieron APARTAMENTOS en el PROYECTO —EDIFICIO HORIZONTES DE SAN PABLO localizado en la ciudad de Bogotá, Sector Localidad 11 de Suba con nomenclatura urbana Transversal 77 No. 162 — 67, predio con matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50N-1125554 por el valor de \$97.000.000 cada apartamento, de la siguiente forma:

NOMBRE COMPRADOR CEDULA No. APARTAMENTO FECHA PROMESA COMPRAVENTA PRIMER PAGO

JOSE RAMIRO GONZALES BOHORQUEZ 4.097.209 111 11 MAYO DE 2016 \$25.220.000

ANGEL MARIA BOHORQUEZ CHIVATA 3.182.324 411 11 MAYO DE 2016 \$25.220.000

ALEXANDER RODRIGUEZ PARRADO Y SANDRA JEANETH NEIRA RODRIGUEZ 79.789.673 52.712.294 508 26 MAYO DE 2016 \$25.220.000

NEVARDO ANTONIO CRISTANCHO SERRANO 4.120.559 510 15 DE JUNIO DE 2016 \$25.220.000

Los dineros fueron depositados al encargo fiduciario Banco Popular a la cuenta 250836007676

3. La sociedad MONSER SU VIVIENDA LTDA identificada con NIT 900.373.343-6 se comprometió a desarrollar el proyecto Edificio Horizontes de San Pablo conforme a las siguientes etapas constructivas y forma de pago:

(…)

4. La constructora MONSER SU VIVIENDA LTDA de las etapas constructivas CIMENTACION, ESTRUCTURA, URBANISMO, ACABADOS Y ESCRITURACION a la fecha NO ha realizado ninguna de las obligaciones.

5. La sociedad MONSER SU VIVIENDA LTDA incumplió con la entrega del apartamento dentro del plazo pactado en el contrato de compraventa, donde confiamos en el proyecto y tuvimos paciencia.

6. La sociedad MONSER SU VIVIENDA LTDA NO informo sobre la sucesión del predio vinculado al PROYECTO —EDIFICIO HORIZONTES DE SAN PABLO y que según anotación numero 003 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-1125554 se inscribió adjudicación de la sucesión de uno de los propietarios.

7. El día 20 de septiembre de 2020 mediante mensaje al correo electrónico monser8@hotmail.com se solicito la devolución de la cuota inicial al representante Legal Mario Augusto Monroy Bautista C.C. No. 80.400.902 de Chía (Cund.) de MONSER SU VIVIENDA LTDA NIT 900.373.343-6 del cual no se recibio respuesta a la solicitud. 

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 12 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

8. Igualmente, el día 21 de Julio de 2021 el abogado NELSON LOPEZ CARDENAS requirió al representante Legal de MONSER SU VIVIENDA para la devolución de las cuotas iniciales a favor de los compradores, pero tampoco hizo la devolución ni dio respuesta.
9. El mismo día 21 de Julio de 2021 el abogado NELSON LOPEZ CARDENAS requirió a los propietarios del lote PABLO EMILIO CUERVO C.C. 2.935.544, ASTRID MILENA CUERVO ALARCON C.C. No 52.465.792, BLANCA CECILIA CUERVO BRICEÑO C.C. No 35.504.329, GLADYS AMANDA CUERVO BRICEÑO C.C. No 35.508.305, HECTOR HERNANDO CUERVO BRICEÑO, MARTHA SUSANA CUERVO BRICEÑO C.C. No 35.497.346 y DORA MARIA CUERVO DE TELLEZ C.C. No 51.631.793. De los cuales NO se recibió respuesta.
10. Uno de los compradores el señor EDGARDO CRISTANCHO solicite audiencia de conciliación al centro de conciliación de la Universidad Católica quien fijo audiencia para el día 21 de octubre de 2021 a la cual el señor MARIO AUGUSTO MONROY BAUTISTA representante legal de Monser Su Vivienda NO asistió ni justifico su ausencia.
11. El día 24 de noviembre de 2021 el constructor prorrogó el Contrato de Compraventa, pero tampoco cumplió con la entrega del apartamento o devolución del dinero de la cuota inicial.
12. El día 23 de marzo de 2022 e abogado NELSON LOPEZ CARDENAS cito al representante Legal de MONSER SU VIVIENDA a la Plazoleta del Centro Comercial Titán Plaza y allí el señor MARIO MONROY se comprometió a hacerle la devolución de la cuota inicial para el día 27 de mayo de 2022, lo cual tampoco cumplió.
13. El día 7 de junio de 2022 el abogado Nelson López Cárdenas solicito el certificado de existencia y representación ante la Cámara de Comercio para adelantar las respectivas acciones legales contra MONSER SU VIVIENDA; y encontró que “LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA DISUELTA DESDE EL 2 DE AGOSTO DE 2020, POR VENCIMIENTO DEL TÉRMINO DE DURACIÓN”. Lo que sorprendió y preocupa a los compradores, ya que el representante legal de la constructora tal situación NO dio a conocer a los compradores.
14. El predio que adquirió la constructora MONSER SU VIVIENDA LTDA se encuentra como titular el Vendedor PEDRO EMILIO CUERVO GIL en 50% y sus hijos ASTRID MILENA CUERVO ALARCON, BLANCA CECILIA CUERVO BRICEÑO, GLADYS AMANDA CUERVO BRICEÑO, HECTOR HERNANDO CUERVO BRICEÑO, MARTHA SUSANA CUERVO BRICEÑO, DORA MARIA CUERVO DE TELLEZ. Como consta en el certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50N-1125554 expedido el día 7 de junio de 2022.
15. Los compradores le han solicitado copia de las licencias de Urbanismo y construcción al Ingeniero Mario Monroy Bautista representante legal de la Constructora sin obtener ninguna respuesta. Y los plazos ya vencieron sin darse ninguna etapa constructiva.
16. Los compradores JOSE RAMIRO GONZALES BOHORQUEZ, ANGEL MARIA BOHORQUEZ CHIVATA; ALEXANDER RODRIGUEZ PARRADO Y SANDRA JEANETH NEIRA RODRIGUEZ, y NEVARDO ANTONIO CRISTANCHO SERRANO han realizado reclamaciones verbales, telefónicas, escritas, correos electrónicos y solicitud audiencia de conciliación, sin ningún resultado ya que ni la constructora ni el representante Legal Mario Monroy Bautista NO ha respondido a ninguno de los peticionarios y sigue engañando ofreciendo otros proyectos.
17. Los compradores desde el día 20 de septiembre de 2020 le han venido reclamando la devolución del primer pago por \$25.220.000 por cada apartamento, pero no ha sido posible ni la construcción ni entrega del apartamento.
18. Los compradores el día 21 de mayo de 2021 declararon el incumplimiento del contrato a la Constructor y NO dio respuesta.

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 13 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

19. Se logró hacer una reunión presencial el día 24 de noviembre de 2021 con el representante legal Mario Monroy en el Centro comercial Titán Plaza en Bogotá donde se comprometió a construir el proyecto y prorrogó el contrato hasta el día 30 de enero de 2022.

Conforme a lo anterior, se demuestra el incumplimiento reiterativo y la falta de respeto y violación de las normas que se deben aplicar a toda sociedad constructora dedicada a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que incumpla la ley orgánica de vivienda ley 66 de 1968 y que por tal situación están sujetas para la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, como es el caso de esta sociedad **MONSER SU VIVIENDA**.

Aun mas, el incumplimiento de **MONSER SU VIVIENDA LTDA** pone en peligro la oportuna atención de sus obligaciones con los demás compradores y participantes también afectados como son:

NOMBRE C.C. APARTAMENTO CUOTA

INICIAL ANGEL MARIA BOHORQUEZ CHIVATA 3182324 411 \$25.220.000

JOSE RAMIRO GONZALEZ BOHORQUEZ 4.097.209 111 \$25.220.000

ALEXANDER RODRIGUEZ PARRADO Y SANDRA JEANETH NEIRA RODRIGUEZ 52.712.294 79789673 508 \$25.220.000. (...) Folios (2 al 5).

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

-Promesa de Compraventa, del apartamento 510 del Proyecto **“EDIFICIO HORIZONTES DE SAN PABLO”**, donde se señala a **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador como **“LA PROMETIENTE VENDEDORA”**, y el señor **NEVARDO ANTONIO CRISTANCHO SERRANO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.120.559 como **“OPTANTE COMPRADOR”**, de fecha 15 de junio de 2016; negociación pactada por valor de Noventa y Siete Millones de Pesos M/cte., (\$97.000.000). Folios (6 al 7).

-Promesa de Compraventa, del apartamento 508 del Proyecto **“EDIFICIO HORIZONTES DE SAN PABLO”**, suscrita y autenticada por **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador como **“LA PROMETIENTE VENDEDORA”**, y los señores **SANDRA JEANETH NEIRA RODRIGUEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.712.294 y **ALEXANDER RODRIGUEZ PARRADO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.789.673, como **“LOS PROMETIENTES COMPRADORES”**, de fecha 26 de mayo de 2016; negociación pactada por valor de Noventa y Siete Millones de Pesos M/cte., (\$97.000.000). Folios (17 posterior al 20).

-Recibo de Pago Cuota Inicial y consignación No. 417471 del Banco Popular, de fecha 26 de mayo de 2016, en el cual **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador, hace constar que recibió la cuota inicial correspondiente al Apartamento 508 por valor de Veinticinco Millones Doscientos Veinte Mil Pesos M/cte., (\$25.220.000). Folios (16 posterior y 17). 

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 14 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

-Correos electrónicos, de fecha 12 de mayo de 2021 y 21 de julio de 2021, en los cuales el señor **NELSON LÓPEZ CÁRDENAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.053.227 como Agente Oficioso de los Señores **JOSÉ RAMIRO GONZALES BOHÓRQUEZ**, **ÁNGEL MARÍA BOHÓRQUEZ CHIVATA**, **ALEXANDER RODRÍGUEZ PARRADO**, **SANDRA JEANETH NEIRA RODRÍGUEZ** y **NEVARDO ANTONIO CRISTANCHO SERRANO**, solicita a **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343 6 sin Registro de Enajenador, dar respuesta a las solicitudes de los ciudadanos y hacer la devolución de los dineros entregados por estos para la adquisición de los predios prometidos en venta ubicados en **“EDIFICIO HORIZONTES DE SAN PABLO”**. Folios (20 posterior al 22).

Se hace visible que la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad, elaboró un **“ACTA DE VISITA ENAJENADORES”**, a partir de la visita a la empresa constructora el día 16 de mayo de 2023 en la dirección Transversal 77 No. 162 – 67 donde se presuntamente se ubica el proyecto **“EDIFICIO HORIZONTES DE SAN PABLO”**, en dicha visita se concluyó lo siguiente:

“(…)

La comisión realiza visita a la dirección ubicada en la Transversal 77 No. 162-67 en la localidad de suba, una vez se evidencia el lote, se encuentra totalmente vacío, lleno de maleza, sin obtener respuesta de ningún funcionario ni personal que pueda brindar información referente a la sociedad Monser su Vivienda Ltda.

Se evidencia que el lote en donde se iba a construir el proyecto Edificio Horizontes de san Pablo se encuentra con un cartel en venta, con el teléfono 316-3381452.

(…)

El representante legal de la sociedad Monser su Vivienda, el señor Mario Augusto Monroy, se encuentra domiciliado en chía – Cundinamarca y conforme a lo informado por la vecina del proyecto (lote en donde se iba a desarrollar), manifiesta que el sr se encuentra realizando proyectos en chía – Cundinamarca. (…)” Folio (27).

Es preciso señalar que, frente a esta situación, se requirió a la empresa constructora mediante el oficio No. 2-2023-40858 del 24 de mayo de 2023, el cual fue comunicado de manera efectiva al correo electrónico **“monser8@hotmail.com”**, de fecha 24 de mayo de 2023, según se evidencia en el identificador de mensaje No. 9903 de la empresa de correo **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S. - 4-72**; pero revisado el expediente físico y el 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.

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

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 15 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

Que esta Subdirección infiere que **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador, realizó 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 HORIZONTES DE SAN PABLO”*, ubicado en la Transversal 77 No. 162 – 67 de esta ciudad ante la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador, recibió anticipos de dinero en las condiciones ya citadas conforme lo manifestado y aportado en el radicado No. 1-2023-20559 del 4 de mayo de 2023 por parte del señor **NELSON LÓPEZ CÁRDENAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.053.227 como Agente Oficioso de los Señores **JOSÉ RAMIRO GONZALES BOHÓRQUEZ, ÁNGEL MARÍA BOHÓRQUEZ CHIVATA, ALEXANDER RODRÍGUEZ PARRADO, SANDRA JEANETH NEIRA RODRÍGUEZ y NEVARDO ANTONIO CRISTANCHO SERRANO**, hecho que se observa de manera concreta en el Recibo de Pago *Cuota Inicial* y consignación No. 417471 del Banco Popular, de fecha 26 de mayo de 2016, en el cual la mencionada empresa constructora hace constar que recibió la cuota inicial correspondiente al Apartamento 508 por valor de Veinticinco Millones Doscientos Veinte Mil Pesos M/cte., (\$25.220.000). (2 al 26).

Que **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador, estuvo realizando de manera presunta la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda en la ciudad de Bogotá D.C., sin el requisito dispuesto en el artículo 3° de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979 concordante con lo dispuesto en el capítulo 1° del Título I de la Resolución 927 de 2021 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat, esto es, solicitar y tramitar la obtención del Registro de Enajenador ante la Autoridad competente, es decir, ante la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que finalmente y verificado el aplicativo de correspondencia *“SIGA”* con el que cuenta esta Entidad, **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador, no aportó respuesta al requerimiento efectuado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante el oficio No. 2-2023-40858 del 24 de mayo de 2023, que fue comunicado de manera efectiva al correo electrónico *“monser8@hotmail.com”*, de fecha 24 de mayo de 2023, según se evidencia en el Identificador de mensaje No. 9903 de la empresa de correo *SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.* - 4-72. Folios (33 al 34).

De todo lo anterior se colige por parte de este Despacho, que la literalidad de los documentos *Promesa de Compraventa*, de los apartamentos 508 y 510 del Proyecto *“EDIFICIO HORIZONTES DE SAN PABLO”*, el Recibo de Pago *Cuota Inicial* y consignación No. 417471 del Banco Popular, de fecha 26 de mayo de 2016, correspondiente al Apartamento 508 por valor de Veinticinco Millones Doscientos Veinte Mil Pesos M/cte., (\$25.220.000) y los Correos electrónicos, de fecha 12 de mayo de 2021 y 21 de julio de 2021, enviados por el señor **NELSON LÓPEZ CÁRDENAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.053.227 como Agente Oficioso de los Señores **JOSÉ RAMIRO GONZALES BOHÓRQUEZ, ÁNGEL**

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 16 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

MARÍA BOHÓRQUEZ CHIVATA, ALEXANDER RODRÍGUEZ PARRADO, SANDRA JEANETH NEIRA RODRÍGUEZ y NEVARDO ANTONIO CRISTANCHO SERRANO, donde le solicita a MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador, dar respuesta a las solicitudes de los ciudadanos y hacer la devolución de los dineros entregados por estos para la adquisición de los predios prometidos en venta, 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 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”.

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.

Conforme lo anterior, obra en el presente expediente información que permite inferir que se ha realizado de manera presunta por parte de **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador, **sociedad representada por el señor MARIO AUGUSTO MONROY BAUTISTA**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.400.902, la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda descrita en los artículos 2° y 3° 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 los capítulos 1° y 3° del Título I de la Resolución 927 de 2021 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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.

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.

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 17 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

Con fundamento en lo anterior y por lo manifestado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, mediante el citado memorando, se pudo observar que la empresa constructora ahora investigada, ENAJENÓ Y RECIBIÓ ANTICIPOS DE DINERO, 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 **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador, 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 **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador, a través de su representante legal o quien haga sus veces, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 3-2023-3630.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular pliego de cargos en contra de **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador, 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, respecto del proyecto denominado “*EDIFICIO HORIZONTES DE SAN PABLO*”, ubicado en la Transversal 77 No. 162 – 67 de esta ciudad.

SEGUNDO CARGO: Por no tramitar la obtención del Registro de Enajenador ante esta Entidad y estar desarrollando actividades de enajenación en la ciudad de Bogotá D.C., lo anterior con fundamento en lo previsto en el artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979 concordante con lo previsto en el numeral 9° artículo 2° del Decreto 078 de 1987. *u*

AUTO No. 2600 DEL 29 SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 18 de 18

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-3630*

TRECER CARGO: Por no atender el requerimiento realizado mediante el oficio No. 2-2023-40858 del 24 de mayo de 2023, que fue comunicado de manera efectiva al correo electrónico “monser8@hotmail.com”, de fecha 24 de mayo de 2023, según se evidencia en el identificador de mensaje No. 9903 de la empresa de correo *SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S. - 4-72*, 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.

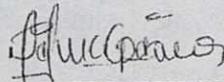
ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido del presente auto a **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador, a través del representante legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Informar a **MONSER SU VIVIENDA LTDA - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 900.373.343-6 sin Registro de Enajenador, 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 QUINTO: 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 veintinueve (29) días del mes de septiembre 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