

Bogotá D.C.

Señor (a)
ECOINSA INGENIERIA S A S
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Carrera 10 No 97-28
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 3699 del 26 de diciembre de 2023**
Expediente No: **3-2023-7673**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra del **AUTO No. 3699 del 26 de diciembre de 2023** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, 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 al notificado, que de conformidad con lo establecido en el Artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015, cuenta con el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación para que ejerza su derecho de Defensa y que 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.

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

Cordialmente,



CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: *Alejandra Calderón Rodríguez - Contratista SIVCV*
Revisó: *Diego Felipe López - Contratista SIVCV*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero - Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: 11 Folios

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

**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. 3-2023-7673 del 24 de octubre de 2023, informó a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, lo siguiente:

“(…)

Que en desarrollo de nuestras funciones de Inspección, Vigilancia y Control, a las personas naturales y jurídicas que desarrollan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, y con el propósito de conocer la evolución y situación física del proyecto de la referencia, se realizaron visitas técnicas el 19 de septiembre y el 02 de octubre de 2023, encontrando que la obra se encuentra presuntamente suspendida, sin avance con respecto a la visita del 21 de febrero de 2023 momento en que se informó a su área mediante memorando 3-2023-2122 del 29 de marzo de 2023. Así que, por tratarse de asuntos que podrían derivarse de problemas de orden financiero, se informa a su área esta situación para que se adelanten las acciones a que haya lugar.

Consultado el sistema de información SIDIVIC indica el área técnica:

Que en visita técnica del 20/10/2023, que el proyecto se encuentra en un avance arquitectónico del 20%.

Relacionado en el concepto de la visita:

“En desarrollo de nuestras funciones de Inspección, Vigilancia y Control, a las personas naturales y jurídicas que desarrollan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, y con el propósito de conocer la evolución y situación actual al proyecto, se realizó visita técnica, en el momento de la visita se encuentra que no hay actividades de obra en el predio, se esperó alrededor de 1 hora para ver si llegaba algún trabajador a la obra o a la sala de ventas pero finalmente no llego ningún trabajador.

Por lo anterior, se deja el mismo avance evidenciado en la visita anterior.

Por lo anterior, y dado que mediante el memorando 3-2023-2122 se informó al área financiera que el proyecto se encontraba presuntamente suspendido, y que en el seguimiento técnico se encontró que luego de 2 visitas efectuadas (19/09 y 02/10) continua presuntamente suspendida la obra, se efectúa nuevo comunicado mediante memorando 3- 2023-7502 del 18/10/2023 al área financiera.

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

Nota: La información consignada en el presente informe corresponde a lo observado por el funcionario realiza la visita, lo cual corresponde a una inspección visual exterior por avance físico del proyecto. Por tanto, no garantiza el cumplimiento total de las normas y especificaciones aprobadas para el proyecto”.

En consideración a lo anterior se efectuó visita financiera el día 20/10/2023, para lo cual los funcionarios Jully Salamanca y Daniel Guerrero de la Subdirección de Prevención y Seguimiento del área financiera, se dirigieron a las direcciones de notificación KR 10 97 A 13 Torre B Oficina 201 y dirección alternativa KR 10 97 28, en donde nos manifestó el personal de portería en las dos direcciones, que la constructora no funciona hace tiempo en dichas oficinas. Así mismo en los números telefónicos registrados en SIDIVIC 7045383, 7045383 – 7034457, tampoco fue posible la comunicación, NO CONSTESTAN O SE ENCUENTRA SIN SERVICIO.

Por otra parte, No han sido atendidos los requerimientos efectuados mediante radicados No 2-2023-46427 de 22/06/2023, 2-2023-69157 de 26/09/2023. (...). Folio (1).

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 **ECOINSA INGENIERIA S A S**, identificada con Nit. 860.055.912 - 9, cuenta con Registro de Enajenador No. **2018158**.

Que en efecto, mediante oficios Nos. 2-2023-46427 del 22 de junio de 2023 y 2-2023-69157 del 26 de septiembre de 2023, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad, requirió a la empresa constructora para que aclarara y ampliara la información de la radicación de documentos para el proyecto de vivienda “NOVO MOLINOS TORRE 2”, correspondiente al radicado No. 1-2023-25148 del 6 de junio de 2023 y el Radicado de Documentos No. 400020210320, los cuales fueron comunicados de manera efectiva al correo electrónico “administracion@ecoinsa.co”, del 22 de junio de 2023 y 27 de septiembre de 2023, como se observa en los identificadores de mensajes de comunicación electrónica No. 16284 y 40210 de la empresa de *Servicios Postales Nacionales S.A.S. - 4-72*. Folios (2 al 5).

Que una vez 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 a los requerimientos antes relacionados realizados por esta Entidad.

Que con relación a lo anterior, mediante memorando No. 3-2023-8453 del 22 de noviembre de 2023, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, agregó las siguientes aclaraciones y ampliaciones:

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

“(…)

Se efectuó visita financiera el día 20/10/2023, para lo cual los funcionarios Jully Salamanca y Daniel Guerrero de la Subdirección de Prevención y Seguimiento del área financiera, se dirigieron a las direcciones de notificación KR 10 97 A 13 Torre B Oficina 201 y dirección alternativa KR 10 97 28, en donde nos manifestó el personal de portería en las dos direcciones, que la constructora no funciona hace tiempo en dichas oficinas. Así mismo en los números telefónicos registrados en SIDIVIC 7045383, 7045383 – 7034457, tampoco fue posible la comunicación, NO CONSTESTAN O SE ENCUENTRA SIN SERVICIO.

Mediate radicado 2-2023-33257 del 19/04/2023 se envió requerimiento financiero a la sociedad ECOINSA INGENIERIA SAS identificada con NIT No 860.055.912-9, con relación a la radicación de documentos 400020210100 NOVO MOLINOS TORRE 2 con radicado No 1-2021-21644 de 15/06/2021, al cual dio respuesta mediante radicado No 1-2023-19622 de 02/05/2023. Sin embargo, la sociedad en su respuesta integró las 2 radicaciones de documentos, las cuales radicó independientemente así:

*PROYECTO NOVO MOLINOS 400020210100 TORRE 2 para 182 unidades de vivienda
PROYECTO NOVO MOLINOS 400020210320 TORRE 1 para 78 unidades de vivienda*

Por lo anterior se le requirió mediante radicado 2-2023-40259 del 23 de mayo de 2023 informándole que debía responder en forma independiente por radicación individual. A este requerimiento respondió mediante radicado No 1-2023-25148 de 06/06/2023. La respuesta no fue satisfactoria, por lo cual se reiteró el requerimiento mediante radicados No 2-2023-46427 de 22/06/2023, No 2-2023-69157 de 26/09/2023 y 2-2023-79037 de 11/11/2023; los dos primeros sin respuesta y el último pendiente.

En consideración a la visita financiera efectuada el 20/10/2023 y a que los requerimientos a la fecha no han sido atendidos, se corre traslado a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda para que se establezca si corresponde efectuar auto de apertura por incumplimiento de las obligaciones derivadas del registro.

Nota; Nos permitimos aclarar que frente a su anotación del memorando No 3-2023-8366 de 20/11/2023 de presunta enajenación ilegal, es importante informar que no se han establecido tales hechos y la remisión de nuestro memorando se da por otras obligaciones derivadas del registro incumplidas, al no responder requerimientos efectuados, no actualización de la información derivada del registro y porque desconocemos la situación financiera de la sociedad en el presente año de 2023 y se requiere efectuar el seguimiento de los proyectos y la terminación de los mismos. (…)” Folio (6).

Que se observa, mediante oficio Nos. 2-2023-79037 del 15 de noviembre de 2023, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad, requirió nuevamente a la empresa constructora en cuestión, para que aclarara y ampliara definitivamente la información de la radicación de documentos para el proyecto de vivienda “NOVO MOLINOS TORRE 2”, correspondiente al radicado No. 1-2023-25148 del 6 de junio de 2023 y el Radicado de Documentos No. 400020210320, el cual fue comunicado de manera efectiva al correo electrónico “nvega@ecoinsa.co”, del 15 de noviembre de 2023, como se observa en el identificador de mensajes de comunicación electrónica No. 48412 de la empresa de *Servicios Postales Nacionales S.A.S.* - 4-2

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”

Expediente 3-2023-7673

72. Folios (7 al 9).

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 a tal requerimiento realizado.

Que paralelamente, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante memorando No. 3-2023-7748 del 26 de octubre de 2023, informó a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, lo siguiente:

“(…)

De acuerdo con el asunto, remitimos el caso del enajenador ECOINSA INGENIERIA SAS, teniendo en cuenta que no ha subsanado los diferentes requerimientos realizados desde el grupo Financiero, correspondientes al PROYECTO NOVO MOLINOS 400020210320.

Cabe resaltar que como gestión al memorando de investigaciones 3-2023-2123 del 29 de marzo de 2023, se programó visita a las oficinas del enajenador, pero por motivos de logística de la Entidad no se pudo hacer la visita de forma presencial, por lo tanto, se hizo mediante oficio, y de ahí han surgido igualmente reiteraciones.

A continuación, relacionamos los documentos anexos en PDF a la presente comunicación, según la trazabilidad desde el inicio de la radicación del proyecto.

RADICADO ENTRADA	FECHA	ASUNTO	ORIGEN	TEMA	RADICADO SALIDA
1-2021-53432	27/12/2021	RADICACION DE DOCUMENTOS	ECOINSA INGENIERIA SAS	ESTUDIO PROYECTO	2-2022-1283.
1-2022-3110	28/01/2022	RESPUESTA REQUERIMIENTO 2-2022-1283	ECOINSA INGENIERIA SAS	ESTUDIO PROYECTO RESPUESTA	2-2022-8405
1-2022-8517	4/03/2022	RESPUESTA A REQUERIMIENTO 2-2022-8405	ECOINSA INGENIERIA SAS	ESTUDIO PROYECTO RTA REQUERIMIENTO	2-2022-16909
1-2022-32011	27/07/2022	RESPUESTA A REQUERIMIENTO 2-2022-16909	ECOINSA INGENIERIA SAS	ESTUDIO PROYECTO RTA REQUERIMIENTO	2-2022-49561
1-2023-19622	2/05/2023	EMAIL RESPUESTA A LOS RADICADOS 2-2023-3...	ECOINSA INGENIERIA SAS	ESTUDIO PROYECTO RTA REQUERIMIENTO VISITA NO REALIZADA - OFICIO	2-2023-40260 Y 2-2023-40259
1-2023-24785	2/06/2023	EMAIL RESPUESTA RAD: 2-2023-40260	ECOINSA INGENIERIA SAS	ESTUDIO PROYECTO RTA REQUERIMIENTO VISITA NO REALIZADA - OFICIO	2-2023-46416 2-2023-40260 2-2023-40259

(…)”. Folio (10).

Que una vez realizada la consulta a los anteriores números de radicado, se encontró de manera especial, que se realizó el requerimiento bajo el oficio No. 2-2023-46416 del 22 de junio de 2023 a la empresa constructora ampliamente mencionada, el cual fue entregado de manera efectiva al correo electrónico “administracion@ecoinsa.co”, del 22 de junio de 2023, como se observa en el identificador de mensajes de comunicación electrónica No. 16273 de la empresa de *Servicios Postales Nacionales S.A.S. - 4-72*. Folios (11 al 13).

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

Que una vez estudiado 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 a dicho requerimiento realizado por esta Entidad.

Que finalmente, la Subdirección de Prevención y Seguimiento, a través del memorando No. 3-2023-8270 del 15 de noviembre de 2023, puso en conocimiento de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, la siguiente información:

“(…)

De acuerdo con el asunto, ampliamos la información inicialmente enviada como respuesta a su solicitud de aclaración:

1. Existe un requerimiento que se reiteró desde el inicio de la radicación del proyecto y hasta la fecha nunca fue subsanado correspondiente a la Torre 1 400020210320 que consta de 78 unidades de vivienda, así:

“De acuerdo con la certificación expedida por Bancolombia sobre el crédito constructor aprobado por \$18.300 millones con destino a financiar el proyecto NOVO MOLINOS, solicitamos remitir certificación reciente, donde Bancolombia especifique que porcentaje de los \$18.300 millones serán desembolsados para la ejecución de la Etapa 1 del proyecto en mención.”

2. Para el mes de abril de 2023 se programó visita financiera, la cual fue notificada a ECOINSA INGENIERIA mediante radicado 2-2023-32448 del 17 de abril de 2023. Sin embargo, por inconvenientes de logística ajenos a la Entidad no se llevó a cabo la visita financiera.

3. Sin embargo, se emitió un primer requerimiento número 2-2023-33265 del 19 de abril de 2023 con los puntos previstos a requerir durante la visita.

4. El enajenador dió respuesta con radicado 1-2023-19622, pero no subsano lo solicitado.

“(…)

5. El tercer y último requerimiento sin respuesta a la fecha es el 2-2023-46416 del 22 de junio de 2023, el cual está anexo al Memorando 3-2023-7748. (…)”. Folio (14).

Que en efecto, se envió el oficio No. 2-2023-33265 del 19 de abril de 2023, en el que se le solicita a la empresa constructora informar el estado actual del proyecto y las razones del incumplimiento en la ejecución del mismo, estrategias para dar cumplimiento y remitir formatos y estados financieros actualizados entre otros. Folio (15).

Que mediante el radicado No. 1-2023-19622 del 2 de mayo de 2023, la empresa constructora requerida, allegó respuesta al requerimiento realizado en el oficio anteriormente en el que aportó los documentos que

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

considero pertinentes. Folios (16 al 38).

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.”.

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

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

“(…) 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.”
(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”*

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

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. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

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, 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)*

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 3-2023-7673

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;

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 2º dispone:

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

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

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

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

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

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

En lo que respecta a las sanciones monetarias por vulneración a la norma de enajenación, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a la Administración para imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad; la multa antes descrita, se actualizará de conformidad con el artículo 230 de nuestra Constitución Política en concordancia los argumentos expuestos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, publicado el Registro Distrital 3204 del 22 de octubre de 2004 y acogido por esta Entidad

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

En este sentido, el Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho es totalmente ajustada a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

“(…)

Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad. (...)

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:

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

“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 **ECOINSA INGENIERIA S A S**, identificada con Nit. 860.055.912 - 9, con Registro de Enajenador No. 2018158, con su acción u omisión, infringió lo preceptuado en el inciso primero del artículo 11 del Decreto Ley No. 2610 de 1979 y el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

De lo anterior, se resalta que la no atención, renuencia o evasivas en las respuestas de los requerimientos adelantados, acarrearán las sanciones previstas en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987.

“Artículo 2°.- Por virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

(...)

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

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

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

Se recuerda que, el Decreto - Ley 2610 de 1979 en concordancia con el numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a la administración para imponer multas sucesivas de \$10.000 a \$500.000 a las personas que desarrollan actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuando incumplan las ordenes o requerimientos sujetos a la normatividad vigente o cuando encuentre que se ha violado una norma o reglamento a que deben estar sometidos con relación a su actividad; la multa antes descrita, se actualizará de conformidad con el Art. 230 C.P., en concordancia con los argumentos expuestos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, publicado el Registro Distrital 3204 del 22 de octubre de 2004 y acogido por esta Entidad.

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, que se notificará personalmente a los investigados.

Así las cosas, obra en el expediente información que permite presumir que se ha transgredido la normatividad, por lo que se procederá de conformidad con el Artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015, a formular cargos, en contra de la empresa constructora arriba señala en su calidad de enajenadora, al no dar respuesta en debida forma e incurrir en una conducta renuente o evasiva y tampoco atender a los siguientes requerimientos efectuados por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat; acciones que se estiman determinantes para la conducta reprochable:

- Oficio No. **2-2023-33265** del 19 de abril de 2023, cuya respuesta con radicado No. 1-2023-19622, no aclaró ni subsanó lo solicitado.

-Oficio No. **2-2023-46416** del 22 de junio de 2023, el cual fue entregado de manera efectiva al correo electrónico “administracion@ecoinsa.co”, del 22 de junio de 2023, como se observa en el identificador de mensajes de comunicación electrónica No. 16273 de la empresa de *Servicios Postales Nacionales S.A.S. - 4-72*, del cual no se observa respuesta.

-Oficios Nos. **2-2023-46427** del 22 de junio de 2023 y **2-2023-69157** del 26 de septiembre de 2023, comunicados de manera efectiva según se evidencia en el correo electrónico “administracion@ecoinsa.co”, del 22 de junio de 2023 y 27 de septiembre de 2023, como se observa en los identificadores de mensajes de comunicación electrónica No. 16284 y 40210 de la empresa de *Servicios Postales Nacionales S.A.S. - 4-72*, del cual no se observa respuesta.

-Oficio No. **2-2023-79037** del 15 de noviembre de 2023, comunicado de manera efectiva al correo electrónico “nvega@ecoinsa.co”, del 15 de noviembre de 2023, como se observa en el identificador de mensajes de comunicación electrónica No. 48412 de la empresa de *Servicios Postales Nacionales S.A.S. - 4-72*, del cual no se observa respuesta.

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

En lo que atañe al Respuesta Radicado No. 1-2023-19622 del 2 de mayo de 2023, con el cual la empresa constructora allegó respuesta al requerimiento al requerimiento No. 2-2023-33265 del 19 de abril de 2023, a continuación, se relaciona lo mencionado en tal respuesta en lo que atañe al requerimiento realizado:

“(…)

1. El representante legal deberá emitir un informe conciso informando:

- Estado actual de proyecto y las razones que generaron el incumplimiento en los cronogramas de ejecución, terminación y entrega en octubre de 2022 a los adherentes.

Respuesta: El proyecto NOVO MOLINOS viene avanzando en su etapa de construcción, contando actualmente con un avance de obra del 31%.

Es importante aclarar que tanto los procesos de entrega de las unidades como de escrituración no han podido desarrollarse en las fechas inicialmente previstas por razones atinentes a los inconvenientes que han presentado absolutamente todas las constructoras, relacionadas con la escasez de materiales y la dificultad de obtención de productos básicos en la construcción entre otros, de los cuales no estuvieron exentos los proyectos adelantados por parte de ECOINSA INGENIERIA SAS. y los cuales han constituido un evidente estado de Fuerza Mayor que ha impedido el cumplimiento de las obligaciones contractuales frente al desarrollo del Proyecto, conforme el cronograma establecido inicialmente.

Adicionalmente, situaciones de carácter nacional e internacional, tales como la pandemia, los aislamientos obligatorios, la lenta reactivación del sector de la construcción, la crisis de los contenedores, la guerra Rusia-Ucrania, inflación alta y devaluación del peso, han provocado afectaciones en el presupuesto del proyecto a raíz de los fuertes incrementos que se han presentado en insumos de obra y que han obligado a buscar apalancamientos financieros adicionales para que el proyecto cuente con el cierre financiero que garantice su terminación.

Estas situaciones evidentemente hicieron mella en el cumplimiento de los cronogramas de obras y entregas frente a los cuales nuestra principal preocupación es agilizar y normalizar en la medida de lo posible nuestras acciones para evitar el mayor desfase posible frente a los tiempos reales.

- Estrategias implementadas por la Gerencia con el fin de continuar con el desarrollo del proyecto, evitando afectaciones a los adherentes.

En vista de lo expuesto en el punto anterior, estamos en proceso de la disponibilidad de unos recursos propios para apalancamiento financiero del proyecto, debido a las afectaciones presupuestales provocadas por las alzas de precios de insumos, los cuales debemos estar recibiendo en el mes de mayo de 2023 para así poder reforzar las cuadrillas de trabajo actuales e incrementar el flujo de despacho de materiales de tal forma que el proyecto normalice su ejecución que se ha visto truncada por todas las situaciones de fuerza mayor informadas en esta comunicación.

2. Remitir actualizados los formatos PM05-FO86 Radicación documentos V14 y PM05- FO121: Presupuesto

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

Financiero, Flujo de Caja y presupuesto de ventas V9.

Respuesta: Adjunto encontrarán los formularios actualizados.

3. Remitir Estados financieros con corte al 31 de marzo de 2023 con sus revelaciones.

Respuesta: Adjunto estados financieros de la compañía de nuestro último corte correspondiente al 31 de diciembre de 2022.

4. Remitir Actualización de la aprobación del crédito por parte del banco Colombia, y aclarar si el banco desembolsó el crédito o no, ya que el proyecto depende del crédito.

Respuesta: Bancolombia aprobó el crédito constructor para el proyecto mediante carta de aprobación del 19 de diciembre de 2019 y ha venido efectuando los desembolsos del mismo conforme con el avance de la obra.

5. Remitir copia de OTRO SI de la Fiducia de Administración, donde se notificó a los vinculados al proyecto la situación actual del mismo.

Respuesta: Los terceros vinculados al proyecto son notificados del estado del proyecto mediante informes de avance de obra que son elaborados y remitidos directamente por parte de ECOINSA INGENIERÍA S.A.S como fideicomitente promotor y gerente, de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia inmobiliaria de administración FIDEICOMISO PARQUEO VILLA ESPERANZA. Adjuntamos el último informe de avance enviado a los promitentes compradores del proyecto.

6. Remitir copia de otrosí, sobre la posición actual de los vinculados al proyecto por parte de la sociedad fiduciaria.

Respuesta: De acuerdo con lo señalado en la última rendición de cuentas remitida por Alianza Fiduciaria, el proyecto cuenta con 253 clientes activos en el fideicomiso, cuyas cartas de instrucciones y/o promesas de compraventa se encuentran firmadas:

(...)

Es de aclarar que los términos del contrato de fiducia se encuentran vigentes, teniendo en cuenta lo establecido en el mismo:

(...)

La fecha de cumplimiento de las condiciones de giro para la torre 2 fue el 7 de julio de 2021 y para la torre 1 el 28 de diciembre de 2021. Por consiguiente, el periodo operativo de la torre 2 tiene vigencia hasta el 7 de noviembre de 2024 y la torre 1 hasta el 28 de abril de 2025, por lo que no ha sido necesario suscribir ningún otrosí adicional para mantener vigentes los derechos de los promitentes compradores.

7. Solicitamos certificación firmada por contador público donde informe el valor desembolsado por

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

Bancolombia de los \$18.300 millones aprobados para el proyecto en sus torres 1 y 2.

Respuesta: Adjunto certificación solicitada. (...). Folios (17 al 18).

Al revisar la anterior respuesta, la Subdirección de Prevención y Seguimiento consideró que no fueron satisfactorias y suficientes las explicaciones brindadas, y en razón a ello, la mencionada Subdirección reiteró que se debían allegar las explicaciones solicitadas, esto mediante el oficio No. 2-2023-46416 del 22 de junio de 2023 comunicado de manera efectiva según se observa en el Identificador de mensaje de comunicación electrónica No. 16273 de la empresa de *Servicios Postales Nacionales S.A.S. - 4-72*, donde se solicitó específicamente lo siguiente:

“(…)

De acuerdo con la revisión efectuada a los documentos radicados del asunto, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en los artículo 20 y 21 del Decreto Distrital 121 de 2008 “Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”, encontró que es necesario subsanar la documentación allegada de acuerdo con las siguientes observaciones:

Requerimiento Técnico:

Mediante el radicado 1-2023-24785 el enajenador en respuesta al requerimiento técnico informa que por diversas razones de la economía del país tales como alta inflación, aumento del salario mínimo entre otros, se han visto afectados los plazos establecidos inicialmente para el proyecto, lo que ha conllevado al atraso en las obras de mitigación. Anexan cronograma actualizado con fecha de finalización de las medidas de mitigación de esta etapa para marzo de 2024.

Dado que atención a requerimientos financieros anexan el formato PM05-FO86 (radicación de documentos), se encontró que alteran casillas correspondientes a la información técnica presentando errores en las casillas 11, 17 y 22 las cuales deben quedar así:

Casilla No.11 (Número y tipo de viviendas para esta radicación): 78 APARTAMENTOS VIS Vivienda de interés social.

Casilla No. 17 (Licencia de construcción, fecha de ejecutoria y Curaduría): 11001-4-20-3459. 04/12/2020, Curaduría 4.

Casilla No. 22 (Avance físico de las obras de mitigación antes de la radicación): 80%.

Requerimiento Financiero:

Mediante radicados 1-2023-24785 el enajenador da respuesta al requerimiento 2-2023-40260 emitido el 23 de mayo de 2023. Una vez revisada la información aportada en la respuesta, se emite un TERCER



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

REQUERIMIENTO, en los términos de la Ley 1437 de 2011, art. 50; sin perjuicio de las actuaciones administrativas que se apliquen en cumplimiento del Decreto 2610 de 1979, art. 11.

Cabe aclarar que si en esta oportunidad no se subsana la totalidad del requerimiento se dará traslado al área de Investigaciones.

Por lo anterior deberá atender y subsanar los siguientes puntos dentro del término establecido, únicamente del proyecto en mención.

FORMATO PM05-FO121 – ANEXO FLUJO DE CAJA - SECCION C

1. ITEM 20. VENTAS FINANCIACIÓN: *Validar y corregir los valores reflejados a partir del bimestre 1 (abril-mayo 2021) recursos que provienen de las ventas de financiación. Ya que el permiso de ventas del proyecto NOVO MOLINOS TORRE 1 400020210320 rige a partir del 17 de enero de 2022. Esta fecha debe guardar coherencia con las condiciones estipuladas en el contrato de Fiducia de administración para el desembolso correspondiente al 30% de cuota inicial consignados por los adherentes al proyecto.*

2. ITEM 21. VENTAS PROYECTO *Validar y corregir los valores reflejados a partir del bimestre 2 (jun-jul 2021) recursos que provienen de las ventas del proyecto como un recurso para apalancar el mismo, ya que el permiso de ventas del proyecto NOVO MOLINOS TORRE 1 400020210320 rige a partir del 17 de enero de 2022.*

Adicionalmente y dada la situación de atraso en la ejecución del proyecto NOVO MOLINOS TORRE 1 400020210320 es erróneo proyectar estos recursos en los bimestres anteriores al permiso de ventas, por cuanto el ingreso del 70% de la venta se da en el momento de escrituración y entrega del bien inmueble a satisfacción del comprador.

3. OTROS RECURSOS (Especificar): *Aclarar en este campo a que corresponde los recursos registrados ANEXO FINANCIERO SECCION B en el ítem 18. OTROS RECURSOS.*

4. *Validar y corregir la utilidad que refleja el flujo de caja \$1.022 millones contra la utilidad reflejada en el Presupuesto de ingresos y gastos por \$805.4 millones, presentando una diferencia de \$217 millones.*

FORMATO PM05-FO121– ANEXO FINANCIERO SECCION B

5. *Validar y corregir los siguientes valores ya que no debe existir diferencia en, ya que el mismo formato genera la siguiente “ALERTA. Costo Total del Proyecto difiere del Total Estructura Financiación”*

ITEM 10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO \$ 10.894.538

ITEM 9. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN \$ 7.243.992

DIFERENCIA \$ 3.650.546

CERTIFICACION ALIANZA FIDUCIARIA

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

6. Remitir certificación actualizada expedida por Alianza Fiduciaria que contenga la relación de todos los adherentes al proyecto NOVO MOLINOS TORRE 1 400020210320, con el nombre del adherente, valor recaudado, fecha del recaudo.

Adicionalmente, en la certificación la Fiduciaria deberá informar el valor girado al enajenador a la fecha.

Lo anterior teniendo en cuenta que el anexo 4 es un estado de cuenta donde relaciona 78 adherentes al proyecto, pero no es una certificación donde Alianza Fiduciaria autentique la información requerida.

ESTADOS FINANCIEROS

7. Solicitamos el envío de Estados Financieros actualizados con corte al 31 de mayo de 2023, con sus notas con el fin de evaluar el avance en costos directos del proyecto.

Proyecto	Etapas	Núm. Radicación	Apartamentos
NOVO MOLINOS	TORRE 1	400020210320	78

CREDITO CONSTRUCTOR

8. Anexar certificación emitida por Bancolombia, siendo el banco que aprobó el crédito constructor, donde informe si el crédito esta aún vigente, si el valor aprobado inicialmente se mantiene o si por el contrario hay una modificación teniendo en cuenta la siguiente cláusula de la carta de aprobación:

“La presente aprobación tiene vigencia de un año a partir de la fecha de aprobación; transcurrido ese tiempo sin haber desembolsado el crédito, se dará por desistido automáticamente y para reactivarlo deberá someterse a un nuevo proceso de análisis y decisión. “

Lo anterior, obedece a que el anexo 6 es un estado de cuenta de CRÉDITO HIPOTECARIO CONSTRUCTOR por \$1.500 millones desembolsado en julio de 2020, y no corresponde a certificación emitida por el Banco donde avale o certifique él lo requerido anteriormente.

Los requerimientos y modificaciones deberán atenderse conforme a lo solicitado, si se efectuaron observaciones a la minuta de contrato y a la escritura de compraventa, dichas modificaciones deberán resaltarse, así como los nuevos cambios que se hagan a las ya presentadas. Una vez cumplido lo anterior, deberá adjuntar los respectivos modelos de los contratos.

La presente comunicación tiene carácter de requerimiento y se solicita atenderla dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción de esta, junto con los correspondientes documentos en la Carrera 13 No. 52-25. Su incumplimiento generará las correspondientes acciones administrativas. (...). Folios (11 al 12).

Se reitera una vez más, que estudiado 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

respuesta por parte de la empresa constructora antes mencionada a dicho requerimiento realizado por esta Entidad.

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

Ahora bien, de acuerdo al acervo aportado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, en su investigación preliminar, obra en el expediente:

- Memorando No. 3-2023-7673 del 24 de octubre de 2023. Folio (1).
- Oficio de Requerimiento No. 2-2023-46427 del 22 de junio de 2023. Folio (2).
- Identificador de mensaje de comunicación electrónica No. 16284 de la empresa de *Servicios Postales Nacionales S.A.S.* - 4-72. Folio (3).
- Oficio de Requerimiento No. 2-2023-691577 del 26 de septiembre de 2023. Folio (4).
- Identificador de mensaje de comunicación electrónica No. 40210 de la empresa de *Servicios Postales Nacionales S.A.S.* - 4-72. Folio (5).
- Memorando No. 3-2023-8453 del 22 de noviembre de 2023. Folio (6).
- Oficio de Requerimiento No. 2-2023-79037 del 15 de noviembre de 2023. Folio (7).
- Identificador de mensaje de comunicación electrónica No. 48412 de la empresa de *Servicios Postales Nacionales S.A.S.* - 4-72. Folio (8).
- Memorando No. 3-2023-7748 del 26 de octubre de 2023. Folio (10).
- Oficio de Requerimiento No. 2-2023-46416 del 22 de junio de 2023. Folios (11 al 12).
- Identificador de mensaje de comunicación electrónica No. 16273 de la empresa de *Servicios Postales Nacionales S.A.S.* - 4-72. Folio (13).
- Memorando No. 3-2023-8270 del 15 de noviembre de 2023. Folio (14).
- Oficio No. 2-2023-33265 del 19 de abril de 2023. Folio (15).
- Respuesta Radicado No. 1-2023-19622 del 2 de mayo de 2023. Folios (16 al 38).

Se resalta 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. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023
“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673

Con fundamento en lo anterior y por lo manifestado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad, mediante memorandos Nos. 3-2023-7673 del 24 de octubre de 2023, 3-2023-7748 del 26 de octubre de 2023, 3-2023-8453 del 22 de noviembre de 2023 y 3-2023-8270 del 15 de noviembre de 2023, que con los mismos se allegan elementos materiales de prueba, se permite inferir que **ECOINSA INGENIERIA S A S**, identificada con Nit. 860.055.912 - 9, con Registro de Enajenador No. 2018158, NO atendió en debida forma los requerimientos efectuados mediante los oficios Nos. 2-2023-33265 del 19 de abril de 2023, 2-2023-46416 del 22 de junio de 2023, 2-2023-46427 del 22 de junio de 2023, 2-2023-69157 del 26 de septiembre de 2023 y 2-2023-79037 del 15 de noviembre de 2023, concerniente a aclarar y/o ampliar la información de la radicación de documentos para el proyecto de vivienda “NOVO MOLINOS TORRE 2”, correspondiente al radicado No. 1-2023-25148 del 6 de junio de 2023 y el Radicado de Documentos No. 400020210320, desconociendo las normas legales y las órdenes impartidas por esta Entidad.

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, inciso primero del artículo 11 del Decreto Ley No. 2610 de 1979 y el numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, como se establece en la parte resolutive del presente acto administrativo.

Teniendo en cuenta lo anterior, este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa y formular pliego de Cargos en contra de **ECOINSA INGENIERIA S A S**, identificada con Nit. 860.055.912 - 9, con Registro de Enajenador No. 2018158, 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 **ECOINSA INGENIERIA S A S**, identificada con Nit. 860.055.912 - 9, con Registro de Enajenador No. 2018158, 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. 3-2023-7673.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular pliego de cargos en contra de **ECOINSA INGENIERIA S A S**, identificada con Nit. 860.055.912 - 9, con Registro de Enajenador No. 2018158, en calidad de enajenador,

AUTO No. 3699 DEL 26 DICIEMBRE DE 2023

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2023-7673*

por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

CARGO UNICO: Por no atender en debida forma los requerimientos realizados por esta Entidad mediante los oficios Nos. **2-2023-33265** del 19 de abril de 2023, **2-2023-46416** del 22 de junio de 2023, **2-2023-46427** del 22 de junio de 2023, **2-2023-69157** del 26 de septiembre de 2023 y **2-2023-79037** del 15 de noviembre de 2023, lo anterior con fundamento en lo previsto en el inciso primero del artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979 concordante con lo previsto en el numeral 9° artículo 2° del Decreto 078 de 1987, requerimientos con los que se ordenaba aclarar y/o ampliar la información de la radicación de documentos para el proyecto de vivienda “*NOVO MOLINOS TORRE 2*”, correspondiente al radicado No. 1-2023-25148 del 6 de junio de 2023 y el Radicado de Documentos No. 400020210320.

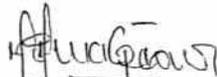
ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido del presente auto a **ECOINSA INGENIERIA S A S**, identificada con Nit. 860.055.912 - 9, con Registro de Enajenador No. 2018158, a través del representante legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Informar a **ECOINSA INGENIERIA S A S**, identificada con Nit. 860.055.912 - 9, con Registro de Enajenador No. 2018158, 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 veintiséis (26) días del mes de diciembre 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