ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

2-2025-27796

Bogotá D.C.

Señor:
ÁLVARO BALLESTEROS ORTIZ
Carrera 18 ESTE # 12 C – 40
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 162 del 28 de marzo de 2025**
Expediente No: 3-2024-8122-14

Respetado Señor:

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. 162 del 28 de marzo de 2025** proferido(a) por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, se le informa que, al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia para notificarlo personalmente, 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 advierte al notificado 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, contados a partir del siguiente día de efectuada la notificación del presente acto, para ejercer el derecho a la defensa respecto al cargo formulado.

Contra el presente acto administrativo no procede recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75° del CPACA.

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

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

Cordialmente,

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Hollman Andrés Silva Guzmán - Contratista SICV
Revisó: Cindy Lorena Mora Rodríguez – Profesional SICV
Anexo: 03 folios.

BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 162 DEL 28 DE MARZO DEL 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"

Expediente No. 3-2024-8122 - 14"

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

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 1437 de 2011, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, la Resolución 927 de 2021, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Prevención y Seguimiento, en ejercicio de sus funciones contenidas en el literal n, del artículo 21 del decreto Distrital 121 de 2008, remitió el día 31 del mes de octubre del año 2024, el memorando con número de radicado: **3-2024-8122,** a este despacho informando:

"*Que consultado el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, con relación al señor* ***ALVARO BALLESTEROS ORTIZ****, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.235.387 y con registro de enajenador No. 2019245, se estableció que:*

- *No ha presentado el Estado de Situación Financiera con corte a 31-dic-2023*

- *La última radicación de documentos que efectúo es la N° 400020200038 del 21-feb-2020, para anunciar y enajenar 7 Apartamentos en el proyecto de vivienda denominado CAPITAL BERNA III ubicado en la KR 13 9 12 Sur en la Localidad de Antonio Nariño."*

FUNDAMENTOS LEGALES Y PRESUNTAS NORMAS VULNERADAS

Que el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979, modificatorio de la Ley 66 de 1968, mediante la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia, dispone lo siguiente:

"***Parágrafo 1º.*** *Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro ante la Superintendencia Bancaria está en la obligación de remitir en las fechas que señale el Superintendente Bancario el balance cortado a diciembre 31 del año anterior, en los formularios oficiales que para el efecto suministre la Superintendencia Bancaria. La no presentación oportuna del balance será*

sancionada por el Superintendente Bancario con multas de mil pesos ($1.000.oo) M/Cte, por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional."

Que el artículo 1 del Decreto 078 de 1987 reglamentado por el Decreto 1555 de 1988, por el cual se asignaron unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A), estipula:

> *"**Artículo 1º.-** Asignar al Distrito Especial de Bogotá y a todos los municipios del país beneficiarios de la cesión del Impuesto al Valor Agregado de que trata la Ley 12 de 1986, las funciones de intervención que actualmente ejerce el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través de la Superintendencia Bancaria, relacionadas con el otorgamiento de permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y con el otorgamiento de permisos para el desarrollo de los planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos, en los términos de la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y sus disposiciones reglamentarias"*

Que, de conformidad con lo dispuesto en la norma anterior, y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, le corresponden a esta Subdirección entre otras, las siguientes funciones:

> *"**a.** Adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda.*
> ***b.** Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras".*

Que el parágrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 572 de 2015, por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, define como una de las funciones de este despacho la siguiente:

*"**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."*

Que el literal b. del artículo 5 de la Resolución Distrital No. 927 del 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, establece entre las obligaciones del registrado como enajenador, la siguiente:

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

Que, el artículo 7 del Decreto 572 de 2015 establece:

***"Artículo 7°. Traslado de la Apertura de la Investigación y de los cargos.** Una vez proferida la apertura de la investigación, el funcionario de conocimiento correrá traslado de la misma y de los cargos al investigado junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación, quien podrá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del auto de apertura y de formulación de cargos, presentar descargos, solicitar audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicitar o aportar las pruebas que pretenda hacer valer, rendir las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objetar el informe técnico".*

Que, de conformidad con las disposiciones anteriormente mencionadas, este despacho considera:

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Con base en lo expuesto, se advierte que el enajenador investigado, ***ÁLVARO BALLESTEROS ORTIZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.235.387* presuntamente vulneró sus obligaciones con respecto al registro de enajenadores y, en particular, la relacionada con entregar anualmente, a más tardar el primer día

hábil del mes de mayo, que para 2024 fue el 2 de mayo, de manera presencial o virtual, a través de la página web de la Ventanilla Única del Constructor - VUC-, el estado de la situación financiera a corte 31 de diciembre del año anterior (2023), y estado de resultados, con las revelaciones y notas a los estados financieros, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, de existir.

Se precisa que de resultar probada la responsabilidad del investigado(a), podría ser sancionado(a) de conformidad con el artículo 3 de la Ley 66 de 1968, modificado por el Decreto Ley 2610 de 1979, con una multa de *¨mil pesos ($1.000.oo) MCTE Por cada día de retardo¨*.

Ahora bien, la indexación es un mecanismo objetivo basado en el índice de precios al consumidor, (IPC), el cual garantiza la integridad del pago de las obligaciones, al actualizar su valor conforme a la pérdida del poder adquisitivo de la moneda a través del tiempo, sin que con ello se pueda generar incremento alguno sobre el valor real, tal como lo ha expuesto de manera pacífica la jurisprudencia de las Altas Cortes de Colombia.

Aunado a lo anterior, la indexación preserva el propósito original de la norma: dotar a la Administración de herramientas disuasivas para asegurar el cumplimiento de las regulaciones.

En efecto, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, a través del Concepto 1564 de 2004, indicó que la omisión de la aplicación del principio de indexación a las sanciones previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979 constituiría una vulneración al Estado Social de Derecho, dado que ello implicaría la ineficacia de la función de inspección, vigilancia y control en el proceso de enajenación y arrendamiento de bienes.

Dado que no existe norma que establezca el procedimiento de indexación, el mismo concepto establece que es competencia de la administración "*al aplicar la sanción que corresponda según la infracción o su gravedad y para cada caso, actualizar, de conformidad con las fórmulas aceptadas jurisprudencialmente por el Consejo de Estado, el monto de la multa a imponer, esto es, procediendo de oficio a la indexación de la cifra correspondiente*".

En consecuencia, para la indexación se deberá aplicar la siguiente fórmula:

$$VP = VH \times \left(\frac{IPCf}{IPCi}\right)$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) el valor de la multa establecida específicamente para la conducta tipificada en el artículo 3 de la Ley 66 de 1968, modificado por el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados en los índices de precio al consumidor, siendo entonces IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979, fecha de entrada en vigor del Decreto Ley 2610 de 1979, que es igual a 1, y IPCf (índice final) el que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo.

Que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011 y el Decreto 572 de 2015, se observa la existencia de méritos suficientes para adelantar una investigación administrativa sancionatoria con el fin de determinar la responsabilidad del investigado(a) en los hechos antes descritos, teniendo en cuenta las siguientes pruebas:

1. Copia del memorando 3-2024-8122 del 31 de octubre del 2024.
2. Certificado No. 14.
3. Copia de Registro de Enajenador del investigado.
4. Copia del ADRES.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: APERTURAR investigación administrativa de tipo sancionatorio en contra de ÁLVARO BALLESTEROS ORTIZ, identificado con C.C. No. 80.235.387, y con registro de enajenador No. 2019245, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: FORMULAR pliego de cargos en contra del investigado, por la infracción de las disposiciones contenidas en la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y normas reglamentarias en el ejercicio de actividades de enajenación de inmuebles:

Cargo Único: *"No Presentar el estado de situación financiera con corte a 31 de diciembre del 2023, contraviniendo presuntamente lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 3 de la Ley 66 de 1968, modificado por el Decreto Ley 2610 de 1979 y el artículo 5 de la Resolución 927 del 2021".*

8

AUTO No. 162 DEL 28 DE MARZO DEL 2025
¨Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"

Expediente No. 3-2024-8122 - 14"

ARTÍCULO TERCERO: INFORMAR al investigado que, de conformidad con establecido en el artículo 7 del Decreto Distrital 572 del 2015, cuenta con el término de quince (15) días hábiles, contados a partir del siguiente día de efectuada la notificación del presente acto, para ejercer el derecho a la defensa respecto al cargo formulado.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de la presente al investigado conforme lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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 CÚMPLASE

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones, Control y Vivienda

Aprobó: Natalia Bustamante A.
Revisó: Juan Pablo Molina S.
Elaboró: Kenny Fernandez