



AUTO No. 748 DEL 06 DE ABRIL DEL 2026
"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"

Expediente No. 3-2025-12074-209

**LA DIRECTORA 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, el Decreto Distrital 653 de 2025, la Resolución 927 de 2021, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

Que la Dirección de Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación, en ejercicio de sus funciones contenidas en los numerales 5, 14 y 17 del artículo 26 del Decreto Distrital 653 de 2025, remitió el día 28 del mes de noviembre del año 2025, el memorando con número de radicado: **3-2025-12074**, a este despacho certificando:

"Que consultado el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, con relación a la Sociedad ESER CONSTRUCTORA SAS, identificada con NIT No. 901316479-1 y con registro de enajenador No. 2020138, se estableció que:

- ❖ *Presentó extemporáneamente el Estado de Situación Financiera con corte a 31-dic-2024, el día 03-jun-2025 con radicación No. 1-2025-30588. (...)"*

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*



AUTO No. 748 DEL 06 DE ABRIL DEL 2026
“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

Expediente No. 3-2025-12074-209

Bancario con multas de mil pesos (\$1.000.00) 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 27 del Decreto Distrital 653 de 2025, le corresponden a esta Dirección entre otras, las siguientes funciones:

“1. *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.*

2. *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.*

(...)

8. *Las demás que le sean asignadas y que correspondan a la naturaleza de la dependencia”.*



AUTO No. 748 DEL 06 DE ABRIL DEL 2026
"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"

Expediente No. 3-2025-12074-209

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."

La apertura de la presente investigación esta reglada en el Decreto Distrital 653 de 2025 en su artículo 116, que dispone:

"Artículo 116. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración el informe técnico, 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.

Parágrafo 1. Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo.

Parágrafo 2. Se procederá a la abstención y archivo del expediente, en los eventos de desistimiento tácito por parte del quejoso, mediante acto

AUTO No. 748 DEL 06 DE ABRIL DEL 2026
“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

Expediente No. 3-2025-12074-209

administrativo motivado contra el cual únicamente procederá el recurso de reposición, sin perjuicio de que la queja pueda ser nuevamente presentada con el lleno de requisitos legales.”

Que, el artículo 117 del Decreto Distrital 653 de 2025 establece:

“Artículo 117. 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(la) enajenador(a), la Sociedad ESER CONSTRUCTORA SAS, identificada con NIT No. 901316479-1, 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 2025 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 (2024), 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.

No obstante, de acuerdo con el Sistema Integrado de Gestión Documental - SIGA de la Secretaría Distrital del Hábitat, el(la) enajenador(a) investigado(a), presentó la información del Estado de Situación Financiera, con corte a 31 de diciembre de 2024, el día 03 de junio del 2025 mediante radicado No. 1-2025-30588-1, es decir, de manera extemporánea.

AUTO No. 748 DEL 06 DE ABRIL DEL 2026
"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"

Expediente No. 3-2025-12074-209

Se precisa que de resultar probada la responsabilidad del(de la) 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 (\$1.000.00) 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:

$$VH \times \left(\frac{IPC_f}{IPC_i} \right) = VP$$

Siendo (VH) el valor de la multa a indexar establecida específicamente para la conducta tipificada en el artículo 3 de la Ley 66 de 1968, modificado por el Decreto Ley 2610 de 1979 y (VP) el valor presente de la sanción ya indexada. Los índices son los

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



Certificate No.
LAT - 1018



AUTO No. 748 DEL 06 DE ABRIL DEL 2026
"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"

Expediente No. 3-2025-12074-209

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 653 de 2025, se observa la existencia de méritos suficientes para adelantar una investigación administrativa sancionatoria con el fin de determinar la responsabilidad del(de la) investigado(a) en los hechos antes descritos, teniendo en cuenta las siguientes pruebas:

1. Copia del memorando 3-2025-12074 del 28 de noviembre del 2025.
2. Certificado No.209
3. Copia de Registro de Enajenador del investigado (SIDIVIC).
4. Copia registro Único empresarial (RUES) del investigado.
5. Copia del radicado SIGA No. 1-2025-30588-1 en el que se evidencia que la información fue presentada de manera extemporánea el 03 de junio del 2025.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: APERTURAR investigación administrativa de tipo sancionatorio contra ESER CONSTRUCTORA SAS, identificada con NIT No. 901316479-1 y con registro de enajenador No. 2020138, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: FORMULAR pliego de cargos en contra del(de la) investigado(a), 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: "Presentar extemporáneamente el estado de situación financiera con corte a 31 de diciembre del 2024, 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".



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 748 DEL 06 DE ABRIL DEL 2026

“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

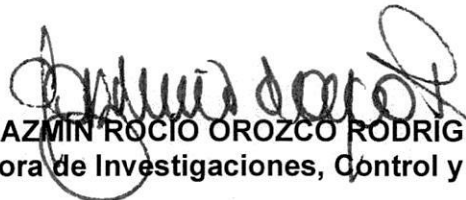
Expediente No. 3-2025-12074-209

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR a ESER CONSTRUCTORA SAS, identificada con NIT No. 901316479-1 y con registro de enajenador No. 2020138, al correo electrónico: gerencia@eser.com.co consultado en el registro del expediente, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: INFORMAR al(la) investigado(a) que, de conformidad con establecido en el artículo 117 del Decreto Distrital 653 del 2025, 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 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 ROCÍO OROZCO RODRIGUEZ
Directora de Investigaciones, Control y Vivienda

Elaboró: Karen V. Velez Cardozo-Contratista

Revisó: Juan Pablo Molina Sinisterra-Contratista

Revisó: Paula S. Ospina Franco-Contratista