

**AUTO No. 580 DEL 24 DE MARZO DE 2026**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"*  
*Expediente 3-2025-8140-73*

**LA DIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARIA DE INSPECCION VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE  
LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por las Leyes 820 de 2003, 1437 de 2011 y el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, Decreto Distrital 653 de 2025, la Resolución 927 de 2021, y demás normas concordantes y

**CONSIDERANDO**

Que en desarrollo de la función otorgada en los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el numeral 13 del artículo 4 del Decreto 653 del 22 de diciembre de 2025, establece las funciones asignadas en la estructura del sector hábitat del distrito, a la Secretaría Distrital del Hábitat, "13. *Controlar, vigilar e inspeccionar la enajenación y arriendo de viviendas para proteger a sus adquirientes*".

Que la función asignada a la Secretaría Distrital del Hábitat, se ejecuta a través de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de vivienda, de acuerdo al numeral 2 del artículo 25 del Decreto 653 de 2025, que dice: "2) *Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con el objeto de prevenir, mantener o preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, en los términos de la Ley y los reglamentos*".

Que la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de vivienda, ejerce su función de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Dirección de Prevención arrendamiento y control de Enajenación y la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Que, a la Dirección de Prevención Arrendamiento y Control de Enajenación, se le asignaron las funciones en el artículo 26 del Decreto 653 de 2025, en especial el numeral 5, así: "5. *Remitir a la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda los informes, antecedentes y pruebas recaudadas en desarrollo de su gestión de prevención, cuando haya encontrado indicios de violación a las normas legales en materia de enajenación y arrendamiento de vivienda*".

Que la Dirección de Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación (anteriormente Subdirección de Prevención y seguimiento) mediante memorando 3-2025-8140 del 21 de agosto de 2025, informó a la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda, lo siguiente:

*Consultado el sistema de información de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda, con relación a **CONSTRUCTORA INCOAR SAS - EN LIQUIDACION** identificado(a) con NIT **900.271.178-9** y matricula de Arrendador **20190024**, se estableció:*

**AUTO No. 580 DEL 24 DE MARZO DE 2026**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"*  
Expediente 3-2025-8140-73

*Que no ha presentado el informe del año 2024, sobre sus actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en Bogotá D.C.*

Que el artículo 27 del Decreto 653 del 22 de diciembre de 2025, contiene las funciones de la Dirección de Investigaciones y control de vivienda en especial las de los numerales 1 y 2, así: "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. y 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.

Que la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda, en ejecución de sus funciones de Investigación y Control de Vivienda, y lo ordenado en el numeral 1 del artículo 27 del Decreto Distrital 653 de 2025, recibido el memorando de la Dirección de Prevención Arrendamiento y Control de Enajenación, deberá adelantar la correspondiente investigación, respetando el debido proceso.

Que la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda, para adelantar la Investigación respectiva, deberá garantizar las garantías Constitucionales y legales, y tendrá los siguientes fundamentos legales:

**FUNDAMENTOS LEGALES**

Artículo 28 de la Ley 820 de 2003, dispone:

**ARTÍCULO 28. "Matricula de Arrendadores. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.**

*Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula.*

**Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.**

(...)

Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a las sanciones establece:

**AUTO No. 580 DEL 24 DE MARZO DE 2026**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"*  
Expediente 3-2025-8140-73

**"Artículo 34. Sanciones.** Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

(...)

4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.

5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

(...)

**Parágrafo 1º.** La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

**Parágrafo 2º.** Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición."

Artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, "por el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2022- 2026 "Colombia potencia mundial de la vida" **creó la unidad de valor básico (UVB)** para el cálculo del valor de las sanciones la cual será publicada mediante resolución por el Ministerio de Hacienda y crédito público.

Resolución número 3914 de 17 de diciembre de 2024, proferida por el -Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el valor de la Unidad de Valor Básico, (UVB) para el 2025 es de \$11.552.00.

Resolución Distrital 927 de 2021, donde se reglamenta el trámite de matrícula de arrendador en sus artículos 36,37,38 y 39.

Artículo 40 de la Resolución Distrital 927 del 29 de diciembre de 2021

**Artículo 40. OBLIGACIONES DEL MATRICULADO.** Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados se obligan a:

" a) Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad en el año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, de manera presencial o virtual a través de la página web de la ventanilla única del constructor-VUC, que incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana, conforme lo señalado en el numeral 7 del artículo 2.1.4.2.2.1 del decreto nacional 1077 de 2015.

b) Reportar cualquier modificación a la información y documentación aportada para la obtención de la matrícula de arrendador, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que

### **AUTO No. 580 DEL 24 DE MARZO DE 2026**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"*  
*Expediente 3-2025-8140-73*

*se produzca la novedad correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2º del artículo 2 del artículo 2.1.4.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015."*

Artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, que determina que, en lo no previsto en las normas especiales del procedimiento administrativo sancionatorio, se aplicará el Código de Procedimiento y de lo contencioso administrativo.

Artículos 116 y 117 del Decreto Distrital 653 de 2025, que establecen la apertura de la investigación y formulación de cargos, al igual que el traslado de la apertura de la Investigación y de los cargos, traslado que se hará por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación del acto administrativo de apertura.

### **ACERVO POBATORIO DOCUMENTAL**

- Copia del memorando No. 3-2025-8140 de fecha 21 de agosto de 2025 proferido por el Director de Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.
- Certificado No. **73**, por el cual el Director de Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat señaló la NO presentación del informe vigencia 2024 por parte de la investigada.
- Impresión de la Consulta al Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control - SIDIVIC.
- Certificado de existencia y representación legal de la cámara de comercio con fecha 16 de marzo de 2026.

### **CONSIDERACIONES DEL DESPACHO Y FORMULACION DE CARGOS**

El memorando 3-2025-8140 del 21 de agosto de 2025, es el documento idóneo proferido por la Dirección de prevención Arrendamientos y Control de Enajenación que constituye el indicio de violación de normas legales del investigado.

La Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda, una vez revisado el SIGA – Sistema de Integrado de Gestión Documental y el SIDIVIC – Sistema de Información de Inspección vigilancia y Control de Vivienda constató que coinciden con la certificación No. **73** expedida por la Subdirección de Prevención y Seguimiento (Hoy Dirección de Prevención Arrendamiento y Control de Enajenación), contemplando como cargo único el siguiente:

*"Que, consultado el sistema de información de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda, con relación a la sociedad **CONSTRUCTORA INCOAR SAS - EN LIQUIDACION** con NIT **900.271.178-9** y Matricula de Arrendador **20190024**, se estableció:*

**AUTO No. 580 DEL 24 DE MARZO DE 2026**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"*  
*Expediente 3-2025-8140-73*

*Que no ha presentado el informe del año 2024, sobre sus actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en Bogotá D.C.*

Se procede a revisar la información en el Sistema de Información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda – SIDIVIC para constatar la plena identificación actual del investigado.

Que la apertura de la presente investigación administrativa se adelantará con el propósito de establecer si presuntamente la sociedad **CONSTRUCTORA INCOAR SAS - EN LIQUIDACION** con NIT **900.271.178-9** y matrícula de Arrendador **20190024**, vulneró el literal a) del artículo 40 de la Resolución 927 de 2021 proferida por la Secretaría Distrital del hábitat, correspondiente a la vigencia 2024 y si procede la aplicación de la sanción establecida en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Que el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 y artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, establecen que, en el acto administrativo de formulación de pliego de cargos, deben ser señalados con precisión y claridad: (i) los hechos que lo originan, (ii) las personas naturales o jurídicas objeto de investigación, (iii) las disposiciones presuntamente vulneradas y, (iv) las sanciones o medidas que serían procedentes.

Se debe indicar que en el pliego de cargos se le deberá imputar a una persona natural o jurídica una conducta o unos hechos a título de falta sancionable, de manera que la investigada deberá defenderse de esta imputación, demostrando que alguno de los elementos que la constituyen no son ciertos, o que él no los realizó.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR** la Apertura de Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de la sociedad **CONSTRUCTORA INCOAR SAS - EN LIQUIDACION** con NIT **900.271.178-9**, y matrícula de Arrendador **20190024**, 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. 3-2025-8140-73.

**ARTÍCULO SEGUNDO: FORMULAR** pliego de cargos en contra de la sociedad **CONSTRUCTORA INCOAR SAS - EN LIQUIDACION** con NIT **900.271.178-9** y matrícula de Arrendador **20190024**, por presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, en el siguiente sentido:

**AUTO No. 580 DEL 24 DE MARZO DE 2026**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"*  
*Expediente 3-2025-8140-73*

**CARGO ÚNICO:** La sociedad **CONSTRUCTORA INCOAR SAS - EN LIQUIDACION** con NIT **900.271.178-9**, y matrícula de Arrendador **20190024**, presuntamente no cumplió con la obligación legal establecida en el literal a) del artículo 40 de la Resolución 927 de 2021, al no presentar el informe correspondiente al desarrollo de su actividad de arrendamiento de vivienda en la Ciudad de Bogotá, D.C., **con corte a 31 de diciembre de 2024**, en los términos legales ante la Dirección de Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

**ARTÍCULO TERCERO:** En cumplimiento del artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, **NOTIFICAR** esta decisión a la sociedad **CONSTRUCTORA INCOAR SAS - EN LIQUIDACION** con NIT **900.271.178-9** y matrícula de Arrendador **20190024**, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico [gerencia@incoar.com.co](mailto:gerencia@incoar.com.co), consultado en el registro mercantil, o en su defecto de conformidad con las normas establecidas para la notificación de actos administrativos en la ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO** por el termino de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación a la sociedad **CONSTRUCTORA INCOAR SAS - EN LIQUIDACION** con NIT **900.271.178-9**, y matrícula de Arrendador **20190024**, para presentar descargos, de conformidad con el artículo 117 del Decreto Distrital 653 del 2025.

**ARTÍCULO QUINTO: ADVERTIR** que contra la presente decisión NO procede recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ**

Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Carolina Arcos – Abogada Contratista - SICV  
Revisó: Juan Carlos Hoyos – Profesional Especializado- SICV  
Revisó: Paula S Ospina, – Abogada Contratista - SICV