ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO 2249 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2026
"Por el cual se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión Expediente No. 3-2025-12074-93"

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 Ley 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 Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda, ejerce funciones de inspección, vigilancia y control, las cuales recaen sobre las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 735 de 2019, Decreto Distrital 653 de 2025 y demás normas concordantes.

Que el artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979 establece que, para desarrollar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que los interesados obtengan el registro de enajenación correspondiente, el cual se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación (artículo 1, de la Resolución No. 927 de 2021) o la autoridad encargada de inspección y vigilancia estime pertinente su cancelación por incumplimiento de las obligaciones derivadas del citado decreto.

Que el numera 2 del artículo 25, del Decreto 653 de 2025, asigna a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat la siguiente función:

> *"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, en el mismo sentido, el numeral 1 del artículo 27, del Decreto 653 de 2025, asigna a la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat la siguiente función:

> *"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".*

AUTO 2249 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2026
"Por el cual se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión Expediente No. 3-2025-12074-93"

Que las personas naturales y jurídicas que ejercen actividades de enajenación de vivienda y hayan obtenido el registro de enajenador tienen la obligación de presentar los estados financieros con corte a 31 de diciembre del año anterior, en los términos del parágrafo 1artículo 3, , del Decreto Ley 2610 de 1979.

Que, a su vez, el literal b) del artículo 5 de la Resolución No. 927 de 2021, *"por la cual se actualiza la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda y se dictan otras disposiciones"*, establece:

> ***"Artículo 5. OBLIGACIONES DEL REGISTRADO.*** *La persona inscrita en el registro como enajenador tendrá las siguientes obligaciones:*
>
> *(...)*
>
> *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 se abre la etapa probatoria y de alegatos de conclusión, de conformidad con el artículo 122 parágrafos 1 y 2, del Decreto 653 de 2025, el cual dispone:

> *"**Artículo 122. Práctica de Pruebas y alegatos de conclusión.** La solicitud de pruebas realizada dentro del término del traslado del auto de apertura de investigación y de formulación de cargos se decidirá mediante acto motivado contra el que no procede recurso. En esta misma oportunidad podrán decretarse de oficio las pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del acto administrativo definitivo que pone fin a la actuación. La decisión de fondo deberá fundamentarse en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.*
>
> *(...)*
>
> ***Parágrafo 2.** Vencido el periodo probatorio de que trata el parágrafo anterior, se dará traslado al investigado por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.".*

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el numeral 13 del artículo 3 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en virtud del principio de

celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos a efectos de que se adelanten dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas.

Que en virtud del principio de economía contemplado en el numeral 12 Ibidem, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas pues su aplicación debe tratar de lograr en el proceso los mayores resultados con el menor empleo posible de actividades, recursos y tiempos del órgano administrativo.

Que, de conformidad con las normas enunciadas y demás concordantes esta Dirección procede a continuar con el trámite de la presente actuación, de conformidad con el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

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, mediante memorando N° 3-2025-12074 del 28 de noviembre del 2025 informó lo siguiente:

> *"Consultado el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, para verificar el cumplimiento por parte de las personas naturales o jurídicas con Registro de Enajenador activo a 31 de diciembre de 2024, para quienes surgió la obligación legal de presentar a más tardar el día 02 de mayo de 2025, los Estados de Situación Financiera (antes Balance General) con corte a 31 de diciembre de 2024. En cumplimiento de nuestras funciones establecidas en los literales n y e del artículo 24 del Decreto Distrital 510 de 2025, remitimos a su despacho las siguientes certificaciones"*

No presentó los Estados de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2024.

Por lo anterior y en observancia del principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, este Despacho expidió el auto de apertura No. 868 del 13 de abril de 2026, con el fin de determinar el presunto incumplimiento del deber legal por parte de FREDY ORLANDO MORALES RUIZ identificado con CC 1096512259, señalado en el literal b) del artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

El Auto de Apertura No. 868 del 13 de abril de 2026 fue notificado en debida forma mediante notificación electrónica el día 09 de junio de 2026, de conformidad con lo establecido en los artículos 67, y siguientes de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), remitiendo copia de este e informando a la persona investigada que contaba con el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del Auto de apertura de investigación, para ejercer su derecho de defensa , presentar descargos, solicitar o aportar las pruebas que

pretendiera hacer valer y rindiera las explicaciones que considerara necesarias en ejercicio de su derecho de defensa protegido por el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

Una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental -SIGA- de esta Secretaría, se evidenció que la sociedad de FREDY ORLANDO MORALES RUIZ identificado con CC 1096512259 y Registro de Enajenador No. 2019010, presentó descargos mediante radicado 1-2026-34995 del 24 de junio de 2026, frente al Auto de Apertura de investigación dentro de la oportunidad legal establecida, en el que nos informa que:

> *"Al revisar en la página del Hábitat, efectivamente no se encuentra los estados financieros del año 2024, debiéndose indicar como justificación que los mismos fueron radicados con CD y en físico en su oportunidad, pero como se enviaba a una auxiliar y radicaba diferentes estados financieros, de otros permisos de venta entre ellos dentro del registro de enajenador 2022201 del señor LUIS ALIRIO LOPEZ ALEMAN, al parecer los estados financieros quedaron anexos y/o con un solo radicado ante este otro permiso de ventas.*
>
> *Así las cosas, se solicita muy respetuosamente se revise dicha carpeta que en ese lugar se pueden encontrar los estados financieros del año 2024.*
>
> *Es de esta forma que se allega los estados financieros del año 2024. y queda justificada la razón por la cual no aparecen presentados en el termino.*
>
> *De otro lugar, en este mismo escrito se adjuntan los estados financieros del año 2024, tanto de FREDY ORLANDO MORALES RUIZ, como de MERY ROCIO LOPEZ ORTIZ, que trata del mismo permiso de ventas del edificio THOOR P.H, para si es el caso unifiquen los requerimientos y terminen la investigación y/o sanción.*
>
> *A su paso se debe indicar que se solicito la terminación del permiso de ventas, y que se archive el mismo, es decir, que a este punto se finalizo la totalidad de la enajenación con los estados del año 2024.*
>
> *Se reitera que se tengan en cuenta los estados financieros del año 2024,y justificada la posible no presentación, ya que se trata de una confusión y no de un incumplimiento, ya que incluso se asesora para otros permisos de ventas."*

Pronunciamiento frente a los descargos

Al respecto, este Despacho observa que la documentación aportada por la investigada obra dentro del expediente y será incorporada al acervo probatorio de la actuación, razón por la cual será valorada juntamente con los demás elementos de prueba que reposan en el plenario, de conformidad con las reglas de la sana crítica, el debido proceso y las disposiciones contenidas en el artículo 122 del Decreto Distrital 653 de 2025.

AUTO 2249 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2026
"Por el cual se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión Expediente No. 3-2025-12074-93"

No obstante, la solicitud orientada a obtener el cierre y archivo de la investigación administrativa no resulta procedente en la presente etapa procesal, por cuanto el acto administrativo mediante el cual se dispone el cierre de la etapa probatoria y se corre traslado para alegatos de conclusión tiene una finalidad exclusivamente instrumental dentro del procedimiento, consistente en declarar agotada la fase de recaudo probatorio y garantizar a la investigada la oportunidad de presentar los argumentos finales que estime pertinentes antes de la adopción de la decisión definitiva.

Por consiguiente, este Despacho se abstendrá de emitir un pronunciamiento definitivo sobre la solicitud de archivo formulada por la investigada en esta fase procesal, sin perjuicio de que la documentación aportada y los argumentos expuestos sean objeto de valoración al momento de proferir la decisión que ponga fin a la actuación administrativa, garantizando plenamente los principios de debido proceso, contradicción e imparcialidad que rigen la actuación administrativa.

Esta Dirección considera que el fin de las pruebas es generar certeza en el funcionario que adopta la decisión, permitiéndole establecer la ocurrencia o no de los hechos. En este sentido, las pruebas constituyen un medio de verificación de las afirmaciones de las partes dentro del proceso, por lo cual se tendrán en cuenta aquellas que reposen en el expediente.

En consecuencia, al encontrarse agotada la etapa probatoria, esta Dirección continuará con el trámite de la actuación y, en garantía del debido proceso, concederá al (a la) investigado(a) el término de diez (10) días hábiles, contados a partir del traslado del presente acto administrativo, para que presente sus alegatos de conclusión, de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el parágrafo 2 del artículo 122 del Decreto Distrital 653 de 2025.

Una vez surtido dicho término, esta Dirección procederá a decidir de fondo la presente investigación administrativa.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: TENER como pruebas las que obran dentro del expediente administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: ORDENAR el cierre de la etapa probatoria en la presente investigación.

AUTO 2249 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2026
"Por el cual se cierra la etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión Expediente No. 3-2025-12074-93"

ARTÍCULO TERCERO: CORRER TRASLADO del presente acto administrativo, al señor FREDY ORLANDO MORALES RUIZ identificado con CC 1096512259, por el término de diez (10) días hábiles, para que presente los alegatos de conclusión.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el contenido del presente acto administrativo, al señor FREDY ORLANDO MORALES RUIZ identificado con CC 1096512259.

ARTÍCULO QUINTO: El presente acto administrativo rige a partir de su expedición y contra el mismo no procede recurso alguno, en virtud de lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Directora de investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Johana Gissell Chaves Herrera – Contratista Dirección de Investigaciones y Control De Vivienda JCH
Revisó: John Jairo Echavarría Gómez- Profesional especializado- Dirección de Investigaciones y Control De Vivienda
Aprobó: Jazmin Rocio Orozco Rodríguez - Directora de Investigaciones y Control de Vivienda