

**RESOLUCIÓN N° 2 8 9****2 1 JUN 2019**

"Por la cual se Derogan la Resolución N° 026 de 2013 y la Resolución N° 019 de 2014 del INVISBU, y se establecen las disposiciones generales y procedimientos relacionados con la Inspección y Vigilancia de las Actividades de Enajenación de Inmuebles destinados a Vivienda, Registro de Enajenador y la Radicación de Documentos, y se implementa el Proceso Administrativo Sancionatorio aplicable a cargo del INVISBU"

**EL (LA) DIRECTOR (A) DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA "INVISBU"**

En uso de sus facultades legales, especialmente las conferidas por el Acuerdo 048/95, el Decreto 0254 de 2001, Ley 962 de 2005, Decreto 2180 de 2006, y

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, establece que: *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley."*

Que, el artículo primero del Acuerdo 048 de 1995, por el cual se crea el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga, el cual en adelante se denomina INVISBU, como establecimiento público del orden Municipal y como tal tendrá autonomía administrativa, personería jurídica, presupuesto propio y patrimonio independiente, encargado de desarrollar sus actividades conforme a las reglas del Derecho Público.

Que, de conformidad con el artículo 5 Literal n del Acuerdo 048 de 1995, le corresponde al INVISBU ejercer las funciones trasladadas al Municipio mediante el Decreto 405 de 1994, con referencia a las funciones contenidas dentro del Decreto Ley 078 de 1987, por el cual, se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del impuesto al valor agregado (IVA).

Que, el numeral 8 del artículo 7 del Decreto 0254 de 2001, reglamentario del Acuerdo 048 de 1995, establece que el Director del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, le compete suscribir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Que, la facultad sancionatoria del Estado se deriva de la potestad de intervención que éste tiene sobre ciertas actividades económicas que por su trascendencia social requieren de una mayor tutela y vigilancia administrativa.

Siendo éste su fundamento, le corresponde al legislador dentro de su libertad de configuración normativa, tipificar las conductas y establecer la sanción de acuerdo con el principio de legalidad que rige tanto las actuaciones administrativas, como las judiciales.

Que, en desarrollo de la función interventora y policiva del Estado, y su obligación de cumplir deberes sociales que le son propios y de hacer que se cumplan los que tienen los particulares, mediante la Ley 66 de 1968 y Decreto reglamentario 219 de 1969, y posteriormente los Decretos-leyes 125 de 1976, 2610 de 1979 y su reglamentario el 1742 de 1981 y 1939 1986, se asignó al Gobierno Nacional a través de la Superintendencia Bancaria, el organismo administrativo que hace parte de la estructura del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, al cual se halla adscrito, las funciones de intervención e inspección y vigilancia sobre las actividades de urbanización, construcción, auto construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o viviendas, o para la construcción de las mismas, en los términos de las citadas disposiciones.

Que, la Ley 66 de 1968 y su Decreto Reglamentario 219 de 1969; los Decretos Leyes 125 de 1976, 2610 de 1979 y el Decreto Reglamentario 1742 de 1981, asignaron a la Superintendencia Bancaria las funciones de intervención, inspección y vigilancia sobre las actividades de urbanización, construcción, autoconstrucción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o viviendas, o para la construcción de las mismas.

Que el artículo 1° del Decreto Ley 078 de 1987, asignó al entonces Distrito Especial de Bogotá y a todos los Municipios del País beneficiarios de la cesión del IVA, las funciones relacionadas con el otorgamiento de permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, desarrollar planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción, así como la enajenación de las unidades resultantes de los mismos, previstos en la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979, 2391 de 1989, Resolución 044 de 1990 de la Superintendencia de Sociedades y sus disposiciones reglamentarias.

Que, mediante el Decreto 197 del 17 de marzo de 1987, dictado con fundamento en el artículo 132 de la Constitución Nacional y el numeral 1, literal f) del artículo 207 del Código de Comercio, se trasladaron al Ministerio de Desarrollo Económico, a través de la Superintendencia de Sociedades, funciones de inspección y vigilancia sobre las personas naturales y jurídicas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 80 de 1963 y los Decretos 219 de 1969, 2610 de 1979 y 1742 de 1981.

Que, posteriormente el Decreto 1555 de 1988, asignó a la Superintendencia de Sociedades funciones que, de conformidad con el Decreto Ley 78 de 1987, corresponde ejercer a los Distritos y Municipios de acuerdo con los principios de descentralización administrativa y autonomía de estas entidades territoriales.

Que, considerando lo dispuesto por la Ley 1437 de 2011, por medio de la cual, se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en su artículo 308, estableció el régimen de transición y vigencia, por el cual la citada norma se aplica a los procedimientos y actuaciones administrativas que se inicien con posterioridad a su entrada en vigencia y a los procedimientos y actuaciones administrativas en curso a la vigencia de la citada ley, las cuales seguirán rigiéndose y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior.

Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, mediante la Resolución No. 026 de 2013, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, adoptó el procedimiento administrativo sancionatorio en el ejercicio del cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda en el Municipio de Bucaramanga, según lo establecido en la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto 78 de 1987, Decreto 2180 de 2006, modificado por el Decreto 0019 del 2012 y el Decreto 1077 de 2015.

Que, mediante la Resolución No. 019 De 2014, se dispuso definir el trámite y requisitos para la radicación de documentos para adelantar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda conforme lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el Decreto Nacional 2180 de 2006, Modificado por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012, y artículo 2.2.5.3.1. del Decreto 1077 de 2015, por lo cual, se pretende incluir y recapitular por este mismo medio, el procedimiento para la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cargo del INVISBU.

Que, teniendo en cuenta que mediante la Resolución 498 del 25 de octubre 2018, se modificó parcialmente el desempeño específico de funciones de los cargos Directivo, Asesor, Profesional y Técnico del Manual de Funciones y de Competencias Laborales para los empleados de la planta personal del INVISBU, según lo dispuesto en el numeral 9, se trasladó a la Dependencia del Asesor Jurídico en el Nivel Directivo, la función de dirigir y tramitar los Procesos Administrativos Sancionatorios con ocasión a la función de inspección, vigilancia y control de enajenación de inmuebles destinados a vivienda que ejerce el Instituto, conforme a la normatividad vigente reglamentaria, razón por la cual, se decide ajustar la Resolución No. 026 de 2013.

Que, en este orden de ideas, no solo se hace necesario precisar y aclarar las disposiciones generales en materia relacionadas con las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, registro enajenadora cargo del Instituto, si no también, exponer apropiadamente el procedimiento Administrativo Sancionatorio general dispuesto por la Ley 1437 de 2011, impartido por mandato legal, a tal fin de dar una correcta aplicación interna en el INVISBU a los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia,

publicidad y debido proceso en cuanto nos corresponde ejercer por conducto regular, aplicar la función de intervención e inspección y vigilancia sobre las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o viviendas, o para la construcción de las mismas, que se encuentran consagradas en la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto 78 de 1987, Decreto 2180 de 2006, modificado por el Decreto 0019 del 2012 y el Decreto 1077 de 2015.

De donde se infiere entonces que, la función de vigilancia del INVISBU tiene como objetivo velar porque las personas naturales o jurídicas que se dediquen actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cumplan y adecúen sus labores conforme a la normatividad vigente en materia, a partir del reporte de sus estados financieros y documentación legal la cual debe ser tramitada ante este Instituto.

A su vez, mediante la inspección se busca examinar e investigar las actuaciones de las personas naturales o jurídicas que se dediquen actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, con fundamento en las facultades especiales otorgadas por la ley, para que prevalezca el interés general sobre el particular, formulando observaciones y recomendaciones por este Instituto para propiciar el cumplimiento del objeto social y garantizar la confianza en el sector.

En cuanto a la función de control consiste precisamente en la atribución con que cuenta el INVISBU para iniciar de oficio o dar trámite a las solicitudes o quejas que se presenten contra las personas naturales o jurídicas que se dediquen actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que falten al cumplimiento de la normatividad legal, por parte de quienes acrediten un interés legítimo, con el fin de establecer las responsabilidades administrativas del caso u ordenar las medidas que resulten pertinentes, además de contar con facultades de prevención y sanción, que nos permiten imponer sanciones administrativas, entre otras.

Con respecto a las multas señaladas en el Decreto Ley 78 de 1987 y 2610 de 1979, conviene subrayar que, estas se actualizarán por el INVISBU, teniendo en cuenta que, la indexación de las obligaciones es una figura que nace como una respuesta a un fenómeno económico derivado del proceso de depreciación de la moneda cuya finalidad última es conservar en el tiempo su poder adquisitivo, por lo cual, en derecho no se puede ser ajeno a esta realidad económica; Por ello en nuestro país se ha abierto paso jurisprudencialmente a la tesis de la indexación o corrección monetaria, tanto en el derecho civil, como en el derecho público y administrativo, al punto que el Consejo de Estado, entre otras Cortes, ha llegado a aceptar expresamente la viabilidad de indexar sanciones.

Acorde con lo anterior, mediante Sentencia de fecha 18 de mayo del año 2014, emitida por el H. Consejo de Estado – Sala de Consulta y Servicio Civil, M.P. Susana Montes De Echeverri, el legislador buscó exigir a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y sancionar la omisión de conductas infractoras al régimen aplicable; Por tanto, este Despacho con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela el Estado de Derecho, efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos además por el Concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, del Consejo de Estado, consideramos prudente dejar plasmada mediante resolución, la fórmula vigente utilizada para tal fin en el presente acto administrativo para nuestro mejoramiento continuo.

Dicho lo anterior, hoy por hoy, el INVISBU es la autoridad administrativa encargada de acuerdo a su competencia de indexar el monto de las sanciones pecuniarias previstas en el Decreto Ley 78 de 1987 y 2610 de 1979, que se desarrollen por personas naturales o jurídicas que se dediquen actividades de construcción o enajenación de inmuebles con ocasión a la inspección, control y vigilancia de la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En este sentido, el INVISBU aplicará a través del proceso administrativo sancionatorio, la sanción que corresponda según la infracción o gravedad, para tal efecto, la clasificación de la falta se hará acorde a las circunstancias de hecho, relacionadas con las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda conforme a lo establecido en la ley y a la regulación interna señalada mediante el presente acto administrativo como leves, graves y gravísimas, que para cada caso, se actualizará, de conformidad con las formulas

	<b>RESOLUCIÓN</b>	Código: F.19.PO.DE
		Versión: 3.0
		Fecha: 06.04.2018
		Página 4 de 19

aceptadas jurisprudencialmente por el Consejo de Estado, esto es, procediendo con la respectiva graduación de la sanción, clasificación de la falta e indexación de la cifra correspondiente.

En este contexto, se puede entender por falta todo comportamiento que va en contra de la normatividad vigente en materia, relacionada con las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, y que afecta, el interés general en la sociedad, por lo tanto, las faltas descritas en el artículo décimo primero de la presente resolución, reguladas y clasificadas internamente por el Instituto, se concretan en una conducta o comportamiento que se debe identificar plenamente por el INVISBU, donde actúa una persona natural o jurídica de manera consciente y deliberada, faltando a un mandato legal, acarreando unas consecuencias jurídicas por el infractor, según lo dispuesto en el Decreto Ley 78 de 1987 y 2610 de 1979 de acuerdo a las multas contenidas en la referida norma, teniendo en cuenta que legalmente, no nos es permitido, expedir un acto administrativo de carácter general, por medio del cual indexemos las sanciones pecuniarias fijadas por la ley en la Entidad.

De modo que, de acuerdo a nuestra función y competencia en el orden Municipal, aplicaremos las sanciones que correspondan según la infracción y clasificación de la falta que para cada caso se deberá actualizar de conformidad con la fórmula aceptada jurisprudencialmente por el H. Consejo de Estado, esto es, procediendo a la indexación de la cifra correspondiente, en donde después de la investigación que se adelanta en el INVISBU, se concluya que es preciso imponer una multa.

De esta manera, se hace necesario ajustar lo concerniente a las multas de que trata los literales a, b y c del artículo noveno de la presente resolución, conforme a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 56 de la Ley 9 de 1989, y las multas de que trata el numeral 9 del artículo 2 del Decreto-Ley 78 de 1987, toda vez que en la actualidad, deben ingresar a la Tesorería del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga –INVISBU y los recursos se deberán destinar para financiar los programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

Hay que mencionar que, para efectos de la presente resolución, se deberá tener en cuenta siempre el Capítulo III del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo –CPACA, que ha previsto el procedimiento administrativo sancionatorio de carácter general y supletorio, el cual se aplica para los casos frente a los cuales no exista procedimiento especial o cuando se presenten situaciones no previstas en ley especial como es nuestro caso.

Razón por la cual, el Procedimiento Administrativo Sancionatorio ostenta un carácter subsidiario y supletorio, fundamentado en el respeto de los principios y garantías constitucionales y legales, aplicables en el ámbito de la Administración Pública, como son los principios de legalidad y publicidad, así como los derechos al debido proceso, defensa y contradicción, entre otros.

En consecuencia, el presente acto administrativo, se expide en atención a mejorar y modificar el procedimiento interno del Instituto, relacionado con la adecuada función de Inspección, Vigilancia y Control de las Actividades de Enajenación de Inmuebles destinados a Vivienda, Registro de Enajenador y la Radicación de Documentos en el Municipio de Bucaramanga que ejerce el INVISBU y a la aplicación efectiva de los derechos, garantías en el curso de las actuaciones que se surten dentro del Proceso Administrativo Sancionatorio en los términos previstos que para tal efecto se estipula en la normatividad legal en materia, la Constitución Política de Colombia, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA y demás normas concordantes, con el propósito de expedir decisiones administrativas en las que prevalezca el debido proceso y el interés general sobre el particular.

En mérito de lo expuesto,

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: DEROGAR LA RESOLUCIÓN No. 026 DE 2013**, “Por la cual se adopta el procedimiento administrativo sancionatorio en el ejercicio del cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda en el Municipio de Bucaramanga según lo establecido en la Ley 66 de 1968, Decreto 2180 de 2006, modificado por el Decreto 0019 de 2012” de fecha treinta (30) de enero de Dos Mil Trece (2013).

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Implementar el Procedimiento Administrativo Sancionatorio a cargo del INVISBU y establecer las disposiciones generales en ejercicio del cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda en el Municipio de Bucaramanga según lo establecido en la Ley 66 de 1968, Decreto 2180 de 2006, modificado por el Decreto 0019 de 2012" de fecha treinta (30) de enero de Dos Mil Trece (2013), de la siguiente manera:

**CAPITULO I****DISPOSICIONES GENERALES RELACIONADAS CON LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA Y REGISTRO DE ENAJENADOR**

**ARTÍCULO TERCERO: INSPECCIÓN Y VIGILANCIA.** El Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga -- INVISBU, de conformidad con lo establecido mediante el Acuerdo 048 de 1995 ejercerá la inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y registro de enajenador.

**ARTÍCULO CUARTO: OBJETO.** La presente resolución tiene por objeto regular el efectivo cumplimiento de las funciones de intervención e inspección y vigilancia relacionadas con la radicación de documentos para las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y con las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1077 de 2015 y demás normas concordantes, a cargo del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El Asesor(a) Jurídico(a) del Nivel Directivo del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga - INVISBU, será el encargado(a) de dirigir y tramitar los Procesos Administrativos Sancionatorios afines con la intervención e inspección y vigilancia sobre las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, registro enajenador y radicación de documentos a cargo del Instituto; quien adelantará de **oficio** o a **petición** de parte las investigaciones administrativas que se generen por la infracción a las normas anteriormente señaladas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La Oficina Asesora Jurídica del INVISBU, será la encargada de adelantar los trámites relacionados con la radicación de documentos de inmuebles destinados a vivienda, así como también, el registro de enajenador, y las visitas técnicas de verificación de cumplimiento de las actividades de enajenación de bienes inmuebles con el acompañamiento técnico de la Subdirección Técnica del Instituto, conforme a lo estipulado en el artículo 71 de Ley 962 de 2005 Reglamentado por el Decreto Nacional 2180 de 2006, y Modificado por el Artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012, y Artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015; y demás actividades que contribuyan con la función de inspección, vigilancia y control que ejerce el INVISBU de acuerdo a la normatividad legal en materia.

**ARTÍCULO QUINTO: PRINCIPIOS.** La función administrativa a cargo del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga -- INVISBU, estará al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios del debido proceso, igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante el adecuado cumplimiento de los fines del Estado conforme a lo establecido en los artículos 29, 209 de la Constitución Política, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto 2180 de 2006, Código Contencioso Administrativo y demás normas concordantes.

**ARTÍCULO SEXTO: DEFINICIONES Y CONCEPTOS** Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Resolución, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:

**Queja o petición:** Es la manifestación verbal o escrita presentada por cualquier medio idóneo, por el cual, se pone en conocimiento del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, hechos o situaciones presuntamente constitutivas de infracción sobre las normas que regulan la intervención e inspección y vigilancia sobre las actividades relacionadas con la enajenación de

inmuebles destinados a vivienda, registro enajenador a cargo del Instituto; según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 1077 de 2015 y demás normas concordantes.

**Enajenador:** Es la persona natural o jurídica que se ocupa de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en la forma definida en el artículo 2° de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979 y demás normas que la complementen o adicionen.

**Actividades de enajenación de inmuebles:** Entiéndase por actividades de enajenación de inmuebles las siguientes:

- I. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios
- II. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.
- III. 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 la propiedad horizontal
- IV. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes sometidas al régimen de propiedad horizontal.
- V. La celebración de promesas de venta, el recibo de los 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.

**Radicación de documentos:** Es la persona natural o jurídica interesada en promocionar, enunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda a que se refiere el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el Decreto Nacional 2180 del 2006 modificado por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012 y artículo 2.2.5.3.1. Del Decreto 1077 de 2015 y demás normas que la complementen o adicionen.

**PARÁGRAFO.** Las actividades 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.

**ARTÍCULO SÉPTIMO DE LA COMPETENCIA.** En cumplimiento de las funciones atribuidas al Municipio mediante el **Acuerdo 405 de 1994**, por el cual se reglamentó el Decreto Ley 78 de 1987, delegadas mediante el Acuerdo No. 048 de 1995 al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del municipio de Bucaramanga- INVISBU; El mismo por conducto de la dependencia Oficina Asesora Jurídica, Asesora Jurídica y funcionarios designados de acuerdo a las materias a su cargo, realizará entre otras las siguientes actuaciones y trámites:

- a. Llevar el Registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979.
- b. Conocer de la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el Decreto Nacional 2180 de 2006, y modificado por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012, y artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
- c. Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de viviendas resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos legales.
- d. 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 o quien haga sus veces, en los términos de los artículos 1° y 4° del Decreto-ley 2610 de 1979 y sus decretos reglamentarios.
- e. Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979 y sus decretos reglamentarios, de oficio o por solicitud de parte.
- f. Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.
- g. Ejercer el control necesario para lograr que, en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refiere la Ley 66 de 1968 y el Decreto 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 el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del municipio de Bucaramanga- INVISBU.

- h. Imponer multas a las personas naturales o jurídicas que incumplan las órdenes o requerimientos que, el INVISBU efectuó para que se sujeten a las normas legales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.
- i. Imponer multas, cuando el INVISBU, después de pedir explicaciones a las personas naturales o jurídicas sometidas a nuestro control, en virtud de la Ley 66 de 1968, se cerciore de que se ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.
- j. Conocer sobre las multas sucesivas impuestas por el INVISBU, de las personas naturales o jurídicas que realicen propagandas sobre actividades de qué trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, sin haber radicado los documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos en relación con los respectivos proyectos 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.
- k. Visitar las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se cifian a las aprobadas por las autoridades 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.
- l. 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.

**ARTÍCULO OCTAVO: DE LAS MULTAS.** De conformidad con lo señalado en el numeral 9 del artículo 2 Decreto Ley 78 de 1987, artículo 3 y 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, cuando el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga –INVISBU, determine la existencia de alguna de las infracciones contenidas en la referida norma, impondrá la multa que corresponda de acuerdo a lo siguiente:

- a. Multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) Mcte., a favor del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga –INVISBU a las personas jurídicas o naturales que incumplan las órdenes o requerimientos, que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida el INVISBU, 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 disposiciones establecidas en la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y demás normas complementarias.
- b. Multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) Mcte., a favor del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga –INVISBU, cuando el Instituto 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 el Decreto Ley 2610 de 1979, se cerciore de que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.
- c. Multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a favor del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga –INVISBU a las personas que realicen propaganda sobre actividades de qué trata la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, sin haber radicado los documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de acuerdo a lo estipulado en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, Reglamentado por el Decreto Nacional 2180 del 2006 y modificado por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 del 2012 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que le constan al INVISBU 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 inciso 4 artículo 56 de la ley 9 de 1989.
- d. Multa hasta de cincuenta mil pesos M/cte. (\$50.000.00), a favor del Tesoro Nacional Cuando cualquier director, gerente, revisor fiscal u otro funcionario empleado de una entidad sujeta a la

	<b>RESOLUCIÓN</b>	Código: F.19.PO.DE
		Versión: 3.0
		Fecha: 06.04.2018
		Página 8 de 19

vigilancia del INVISBU, 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 Decreto Ley 2610 de 1979.

- e. Cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro de enajenador deberá ser comunicado por el enajenador dentro de los 20 días siguientes a las modificaciones al INVISBU so pena de multa de dos mil pesos (\$2. 000.00) M/Cte., a cinco mil pesos (\$5. 000.00) M/Cte., a favor del Tesoro Nacional.
- f. Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro de enajenador ante el INVISBU está en la obligación de remitir en las fechas que señale el Instituto el balance a corte diciembre 31 del año inmediatamente anterior en los formularios oficiales que para el efecto suministre el INVISBU la no presentación oportuna del balance será sancionado por el INVISBU con multas de (\$1. 000.00) M/cte., por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** De las multas de que tratan los literales a, b y c conforme a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 56 de la Ley 9 de 1989, el numeral 9 del artículo 2 del Decreto-Ley 78 de 1987, ingresarán a la **Tesorería del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU** y se destinarán para financiar los programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** De las multas de que tratan los literales d, e y f conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979, ingresarán al Tesoro Nacional.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las multas impuestas por Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga –INVISBU, deberán pagarse por las personas naturales o jurídicas, dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que las impone. A su vez, su pago deberá acreditarse dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento del término anteriormente señalado, mediante la presentación a este Despacho del recibo de pago que expida el INVISBU so pena de iniciarse el procedimiento administrativo de cobro coactivo.

**ARTÍCULO NOVENO: INDEXACIÓN.** Las multas antes descritas se actualizarán por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga –INVISBU, de acuerdo a los criterios auxiliares dispuestos mediante la Sentencia de fecha 18 de mayo del año 2014, del H. Consejo de Estado – Sala de Consulta y Servicio Civil, M.P. Susana Montes De Echeverri, mediante la indexación monetaria, para lo cual, se dará aplicación a la siguiente formula:

$$VP=VH \times \left[ \frac{IPCf}{IPCi} \right]$$

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Siendo (VP) el valor presente de la sanción y (VH) el valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979, los índices son los acumulados de los Índices del Precio 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 al "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE para aplicar en el momento en que se expida el acto administrativo sancionatorio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La anterior formula podrá ser variada por el INVISBU en el evento que se emitan nuevos criterios auxiliares y jurisprudenciales relacionados con la indexación monetaria.

**ARTÍCULO DECIMO: CLASIFICACIÓN DE LAS FALTAS.** De los hechos relacionados con las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y registro de enajenador a cargo del INVISBU en el Municipio de Bucaramanga, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto

78 de 1987, Decreto 2180 de 2006, modificado por el Decreto 0019 del 2012, Decreto Único 1077 de 2015, son:

**Faltas leves:**

- a. Estar realizando las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda sin estar registrado como enajenador ante el Instituto.
- b. Cuando la persona natural o jurídica, estando registrado como enajenador de vivienda ante el INVISBU, estuviere promocionando, anunciando y/o desarrollando cualquiera de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, por fuera del término de ley.

**Faltas graves:**

- a. Cuando existiere modificaciones y/o cambios en la información suministrada en los documentos presentados ante el Instituto para la radicación de documentos conforme a lo establecido en la normatividad legal reglamentaria, la persona natural o jurídica, no comunique a la Entidad dentro de los 15 días hábiles siguientes a los hechos generadores.
- b. Cuando la persona natural o jurídica, estando registrado como enajenador de vivienda ante el INVISBU, no atienda las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.
- c. Cuando la persona natural o jurídica, estando registrado como enajenador de vivienda ante el INVISBU, incumpla las órdenes o requerimientos que realice el Instituto en uso de las facultades de inspección y vigilancia, para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y a sus normas complementarias.
- d. Cuando el INVISBU después de pedir explicaciones a los administradores o los representantes legales de los establecimientos sometidos a su vigilancia, en virtud de la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, se cerciore de que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.
- e. Cuando la persona natural o jurídica, se encuentre promocionando, enunciando o realizando cualquiera de las actividades de enajenación, sin haber radicado los documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda ante el INVISBU de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, Reglamentado por el Decreto Nacional 2180 del 2006 y modificado por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 del 2012 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

**Faltas gravísimas:**

- a. Si estando cancelado el registro de enajenador de inmuebles destinados a vivienda por INVISBU, la persona natural o jurídica, permanezca realizando las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles.
- b. Cuando el INVISBU realice la visita técnica a las obras y constate que la persona natural o jurídica, estando registrado como enajenador de vivienda ante el INVISBU, no cumple con las especificaciones o a las aprobadas por las autoridades municipales competentes y/o a las ofrecidas en venta; al presupuesto financiero verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obra que se adelante.

**PARÁGRAFO.** Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el enajenador de inmuebles destinados a vivienda, quien se muestre remiso a cumplir sus deberes o abusa de los derechos consagrados en su favor, atenta contra el conglomerado jurídico, y, en consecuencia, se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento según la gravedad de las infracciones y faltas de las cuales sea hallado culpable.

**TÍTULO I****PROCEDIMIENTO PARA EL REGISTRO DE ENAJENADOR**

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: REGISTRO DE ENAJENADOR.** Todo aquel interesado en adelantar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el Decreto Nacional 2180 de 2006, modificado por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012 y el artículo 2.2.5.3.1. del Decreto 1077 de 2015, deberá estar registrado como enajenador ante el INVISBU de conformidad con lo establecido en la Ley 66 de 1968 y 2610 de 1979.

**PARAGRAFO:** El registro anterior se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o el INVISBU, de oficio, estime pertinente la procedencia de la cancelación por incumplimiento de las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE ENAJENADOR:** Para obtener el registro de enajenador de que trata el artículo anterior, el interesado deberá presentar los siguientes requisitos ante el INVISBU:

**SI ES PERSONA NATURAL**

1. Carta dirigida al INVISBU, donde solicitan el registro de enajenador.
2. Fotocopia de la cédula de ciudadanía
3. Declaración jurada donde conste nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa.
4. Balance a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, suscrito por un contador.
5. Fotocopia de la Tarjeta Profesional del Contador.

**SI ES PERSONA JURÍDICA:**

1. Carta dirigida al INVISBU, donde solicitan el registro de enajenador.
2. Certificado de Constitución y Gerencia de la Cámara de Comercio.
3. Fotocopia del NIT.
4. Estatutos de la Compañía.
5. Balance a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, suscrito por un contador.
6. Fotocopia de la Tarjeta Profesional del Contador

**PARÁGRAFO:** Cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro de enajenador deberá ser comunicado dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, al INVISBU so pena de iniciar las acciones administrativas correspondientes.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: ACTO ADMINISTRATIVO REGISTRO DE ENAJENADOR:** Presentada la totalidad de los documentos conforme a las formas propias de los requisitos exigidos para su expedición, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, procederá a emitir la resolución correspondiente y se le asignará un número de registro que lo identificará ante el Municipio de Bucaramanga. En caso de no encontrarse los documentos acordes a las disposiciones legales reglamentarias, se requerirá al interesado en cualquier momento para que los corrija, complemente o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo que se pudieren adelantar.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: DE LA CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE ENAJENADOR:** Para obtener la cancelación del registro de enajenador, el interesado deberá elevar ante el INVISBU la respectiva solicitud acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar adelantando ninguna actividad de aquellas a que se refiere el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y se procederá a expedir la resolución correspondiente de cancelación del registro de enajenador.

**TITULO II****PROCEDIMIENTO PARA LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.** Todo aquel interesado en adelantar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda estará obligado a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades, los siguientes documentos:

1. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;
2. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;
3. El presupuesto financiero del proyecto;
4. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas;
5. 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 PRIMERO.** La actividad enajenación de inmuebles a que se refiere el presente título se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Del folio de matrícula inmobiliaria el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud. El interesado aportará el certificado de libertad y tradición del predio o predios sobre los que se adelantará el plan de vivienda, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.

**PARÁGRAFO TERCERO.** De los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios. El interesado aportará copia de los modelos de los contratos que se vayan a suscribir para la enajenación de los inmuebles, con el fin de que el INVISBU compruebe la coherencia y validez de las cláusulas y que se encuentren ajustadas a las normas civiles y comerciales.

**PARÁGRAFO CUARTO.** De la licencia urbanística El interesado presentará copia de las resoluciones y licencias urbanísticas respectivas, que se hayan expedido por el curador urbano o la autoridad competente con jurisdicción en el municipio o distrito, en el lugar donde se adelantarán las actividades de promoción, anuncio y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual incluirá copia impresa en tamaño oficio de los planos aprobados.

**PARÁGRAFO QUINTO.** 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 décimo quinto de la presente resolución 15 días antes del inicio de la enajenación de los inmuebles destinados a vivienda.

**PARÁGRAFO SEXTO:** 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. En el evento que se requieran 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.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: DE LA ACREDITACIÓN DE LIBERACIÓN DE LOTES O CONSTRUCCIONES**  
En aquellos inmuebles gravados con hipoteca, el interesado deberá aportar el documento que acredite 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.

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: DEL PRESUPUESTO FINANCIERO DEL PROYECTO** El presupuesto financiero del proyecto se expresará en moneda legal colombiana y deberá contener, por lo menos lo siguiente:

- a) *Información General:* Nombre o razón social e identificación de la persona natural o jurídica que ejecutará el plan o proyecto de vivienda, denominación del plan o proyecto; ubicación o dirección del inmueble; área total del lote; área de construcción autorizada; número y modalidad de unidades autorizadas, tales como, casas, apartamentos y lotes urbanizados, entre otros;
- b) *Información de costos:* Precio del lote, total estimado de los costos financieros directos e indirectos, gastos de venta y estimativo del valor total del costo del proyecto;
- c) *Información de Ventas:* Valor estimado de venta; identificando cada unidad de vivienda que se va a vender.
- d) *Financiación:* Señalamiento de los recursos con los cuales se cubrirá la totalidad de los costos y de su origen; tales como recursos propios, créditos, recaudo por ventas del proyecto y otros recursos, con sus correspondientes soportes contables.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: DE LA COADYUVANCIA:** Cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenezcan a la persona que solicita el permiso, el propietario de los mismos deberá respaldar la solicitud y allegar mediante documento de coadyuvancia debidamente firma y autenticada en la que será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas en interés del plan o programa que se autorice.

**ARTÍCULO DECIMO NOVENO: DE LA PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.** Todos los documentos requeridos en la presente resolución deberán ser presentados en medio físico y digital (CD).

**PARAGRAFO:** El medio digital (CD), deberá contener en orden toda la información requerida en el artículo décimo sexto de esta resolución y serán conservados por el INVISBU. Los documentos físicos aportados podrán ser devueltos al solicitante al momento de expedirse el correspondiente acto administrativo y certificado de radicación de documentos de ser el caso.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO: DE LA REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS.** Presentada en debida forma la totalidad de los documentos, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, procederá a su correspondiente revisión, 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 que se puedan adelantar.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: DEL ACTO ADMINISTRATIVO Y DE LA CERTIFICACIÓN** Presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, procederá a emitir la resolución correspondiente y se expedirá CERTIFICADO en donde se dejará constancia de los documentos que se presentaron para la Radicación de documentos señalados en el artículo décimo sexto de la presente resolución.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La información de que trata el presente artículo estará en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

## CAPITULO II

### PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO APLICABLE DE ACUERDO A LA LEY 1437 DE 2011

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE LA QUEJA.** La queja o petición podrá presentarse de manera verbal o escrita y a través de cualquier medio idóneo ante el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga –INVISBU.

Cuando la queja se presente por escrito, ésta deberá contener los siguientes requisitos:

1. La designación de la autoridad a la que se dirige.
2. Los nombres y apellidos completos del quejoso y de su representante y/o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad, firma y dirección donde recibirá correspondencia o dirección electrónica.
3. El nombre de la persona natural o jurídica contra quien se dirige la queja, con indicación de la dirección y el teléfono en los que puede ser ubicado, si se conocen.
4. El objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble, proyecto y las razones en las que se apoya la petición.
5. La relación de documentos que acompañan la queja o solicitud.

**PARÁGRAFO.** En los casos en que la queja o petición se presente en forma verbal, el quejoso o el servidor público encargado de recibirla, procederá a consignar la información suministrada en los formatos que se adopten para tal fin o en cualquier medio idóneo, en la cual, se deberá registrar como mínimo la información señalada en el presente artículo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: VERIFICACIÓN DE LOS HECHOS.** De ser necesario y previo análisis de los hechos, circunstancias y naturaleza de la queja y/o solicitud, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga –INVISBU, ordenará la práctica de la visita técnica al inmueble para verificar los hechos objeto de conocimiento, identificar los sujetos denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad.

De la práctica de la diligencia se levantará un acta que será suscrita por los asistentes debidamente identificados con nombre completo, número de identificación y cargo en el que se desempeña, en la cual se consignarán la totalidad de los hechos constatados y podrá ir acompañada de registro fotográfico en atención a la queja y/o solicitud presentada, según los hechos denunciados durante la visita y los que de oficio se establezcan por el funcionario encargado de la visita.

El servidor designado por el INVISBU para llevar a cabo la visita realizará un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en el acta a la que hace alusión el inciso anterior, el cual deberá ser elaborado y presentado una vez realizada la práctica de la diligencia.

**PARÁGRAFO.** En los casos en que la visita técnica no pueda practicarse por que se impida su realización por terceros, el servidor de conocimiento le requerirá para que informe las razones que justifiquen su actuar, caso en el cual, se dejará constancia en el acta de la diligencia. Por lo cual, se reprogramará nuevamente nueva visita por una sola vez.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: APERTURA DE INDAGACIÓN PRELIMINAR.** Una vez recibida el acta e informe técnico, por la dependencia Asesora Jurídica encargada de la Entidad para adelantar el Procedimiento Administrativo Sancionatorio del INVISBU, iniciara las averiguaciones preliminares y decretara de oficio las pruebas que considere conducentes, pertinentes y necesarias para determinar si existen méritos o no para adelantar el procedimiento sancionatorio, así lo comunicara al interesado.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: APERTURA DE LA INVESTIGACIÓN Y FORMULACIÓN DE CARGOS.** Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere el caso, la dependencia Asesora Jurídica encargada de la Entidad para adelantar el Procedimiento Administrativo Sancionatorio del INVISBU, formulará cargos mediante acto administrativo motivado, 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 y/o peticionarios, decisión contra la que no procede ningún recurso.

**PARÁGRAFO.** 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/o peticionario, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: TRASLADO DE LA APERTURA DE LA INVESTIGACIÓN Y DE LOS DESCARGOS.** 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/o solicitud, 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 o aportar las pruebas que pretenda hacer valer, rendir las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El investigado radicará en el INVISBU documento que contiene los descargos y el área de correspondencia dejara constancia de la fecha, hora y el número de radicación del recibido de los descargos. Una vez recibidos los mismos por parte del funcionario competente, éste verificará si la presentación fue oportuna, y, posteriormente, analizará si procede a decretar las pruebas solicitadas, o, rechazar las aportadas de manera motivada, porque las mismas sean inconducentes, impertinentes o superfluas. No se atenderán las practicadas ilegalmente. (Inciso 3 del artículo 47 del CPACA).

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Como quiera que el término establecido por la norma para la presentación de los descargos es perentorio, (15 días hábiles siguientes a la notificación de la formulación de cargos), la extemporaneidad en su presentación no obligara a la autoridad administrativa a analizar los argumentos que allí se esbocen.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: 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.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Una vez recibido el memorial de descargos (si lo hubiere), el funcionario analizara la procedencia de las pruebas solicitadas o aportadas, así como las que se puedan considerar de oficio, a fin de elaborar y expedir un auto que resuelva su práctica, pues solamente la extemporaneidad en la solicitud o entrega de pruebas, hará que no sea obligatorio para el INVISBU decidir al respecto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Respecto de las pruebas conducentes, pertinentes y útiles decretadas, se fijará el término para practicarlas, acorde con lo dispuesto en el artículo 48 del CPACA, indicándose lugar, fecha y hora en que se realizarán.

**PARÁGRAFO TERCERO.** El citado auto también resolverá, de manera motivada, sobre el rechazo de pruebas inconducentes, impertinentes o superfluas. No se atenderán las practicadas ilegalmente.

**PARÁGRAFO CUARTO.** En el evento que deban practicarse pruebas, el término probatorio será no mayor a treinta (30) días hábiles. En el caso de ser tres (3) o más los investigados o se deban practicar pruebas en el exterior el término podrá ser hasta de sesenta (60) días.

**PARÁGRAFO QUINTO.** Vencido el periodo probatorio de que trata el párrafo 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.

**PARÁGRAFO SEXTO.** Para la práctica de pruebas serán admisibles todos los medios probatorios señalados en el artículo 165 del Código General del Proceso, salvo lo regulado en el artículo 40 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** El acto administrativo que decida el decreto, práctica y determinación del periodo probatorio deberá ser comunicado al investigado y los intervinientes, en los términos del inciso segundo del

artículo 37 del CPACA. La comunicación debe ser eficaz, es decir, asegurar que el investigado reciba los documentos remitidos y, dejar constancia de ello en el expediente.

**PARÁGRAFO OCTAVO.** Alegatos de conclusión. Constituyen un presupuesto procesal inquebrantable, para que pueda emitirse el acto administrativo definitivo, siendo necesario entonces que una vez vencido el término para presentar descargos, sin que sea posible dar inicio a una fase probatoria, se surta el traslado para alegar de conclusión, en el término perentorio e improrrogable de 10 días hábiles.

**PARÁGRAFO NOVENO.** El área correspondiente elaborará y expedirá oficio en el que comunicará al investigado el término con que cuenta para presentar alegatos de conclusión. Tal oficio debe quedar numerado, fechado y firmado por ventanilla única del INVISBU y posteriormente, remitido al destinatario. Dejando constancia de ello en el expediente.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: TERMINO Y CONTENIDO DE LA DECISIÓN:** Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de alegatos final, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga- INVISBU, mediante acto administrativo motivado declarara la responsabilidad o no del investigado y se impondrá las sanciones a que haya lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:

1. La individualización de la persona natural o jurídica a sancionar.
2. El análisis de hechos y pruebas con base en los cuales se impone la sanción.
3. Las normas infringidas con los hechos probados.
4. La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Conforme el artículo 49 del CPACA, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la presentación de los alegatos (si fueron presentados), o dentro de los 30 días hábiles siguientes al vencimiento de los 10 días del traslado para alegatos de conclusión (si éstos no fueron presentados), el funcionario expedirá acto administrativo, que pone fin al procedimiento administrativo sancionatorio.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El acto administrativo en mención expedido por el INVISBU, debe indicar que contra él proceden los recursos de reposición y apelación, el término para interponerlos y ante qué autoridad debe hacerse.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: GRADUACIÓN DE LAS SANCIONES.** Las sanciones económicas que se impongan tienen una función disuasiva y se graduaran teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo en cuanto resultaren aplicables.

Las modalidades y circunstancias en que se cometió la falta, por las personas naturales o jurídicas que se dediquen actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se apreciaran teniendo en cuenta los siguientes criterios agravantes para el INVISBU:

- a. Estar realizando las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda sin estar registrado como enajenador ante el Instituto.
- b. Cuando la persona natural o jurídica, estando registrado como enajenador de vivienda ante el INVISBU, estuviere promocionando, anunciando y/o desarrollando cualquiera de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, por fuera del término de ley.
- c. Cuando existiere modificaciones y/o cambios en la información suministrada en los documentos presentados ante el Instituto para la radicación de documentos conforme a lo establecido en la normatividad legal reglamentaria, la persona natural o jurídica, no comunique a la Entidad dentro de los 15 días hábiles siguientes a los hechos generadores.

- d. Si estando cancelado el registro de enajenador de inmuebles destinados a vivienda por INVISBU, la persona natural o jurídica, permanezca realizando las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles.
- e. Cuando la persona natural o jurídica, estando registrado como enajenador de vivienda ante el INVISBU, no atienda las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.
- f. Cuando la persona natural o jurídica, estando registrado como enajenador de vivienda ante el INVISBU, halla desmejorado las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos y no den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y no se ajusten a los modelos de contratos aprobados por el INVISBU.
- g. Cuando la persona natural o jurídica, estando registrado como enajenador de vivienda ante el INVISBU, incumpla las órdenes o requerimientos que realice el Instituto en uso de las facultades de inspección y vigilancia, para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y a sus normas complementarias.
- h. Cuando el INVISBU después de pedir explicaciones a los administradores o los representantes legales de los establecimientos sometidos a su vigilancia, en virtud de la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, se cerciore de que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.
- i. Cuando la persona natural o jurídica, se encuentre promocionando, enunciando o realizando cualquiera de las actividades de enajenación, sin haber radicado los documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda ante el INVISBU de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, Reglamentado por el Decreto Nacional 2180 del 2006 y modificado por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 del 2012 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
- j. Cuando el INVISBU realice la visita técnica a las obras y constate que la persona natural o jurídica, estando registrado como enajenador de vivienda ante el INVISBU, no cumple con las especificaciones o a las aprobadas por las autoridades municipales competentes y/o a las ofrecidas en venta; al presupuesto financiero verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obra que se adelante.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO: NOTIFICACIÓN.** La dependencia encargada de tramitar el proceso administrativo sancionatorio de la Entidad, remitirá un oficio en el que cita al investigado para que se acerque al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU, a notificarse personalmente.

En todo caso, el funcionario notificador, debe asegurarse de que en el oficio de citación contenga como mínimo el número de radicación, clase de proceso, la fecha y la firma por parte del competente, el cual deberá remitir dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del pliego de cargos, dejando constancia del envío y recibido en el expediente.

En caso de no lograrse la notificación personal, se dará lugar a la notificación por aviso. En cualquier caso, el funcionario de la misional debe posteriormente verificar que la notificación del pliego de cargos se surta, conforme a las previsiones del artículo 68 y siguientes del CPACA. Cualquier irregularidad en la notificación, invalidará la misma y no podrá proseguirse con el proceso, hasta tanto se subsane la inconsistencia y se surta, en debida forma la notificación, so pena de vulnerar el debido proceso constitucional.

En cuanto a la notificación por aviso, deberá estar acompañado de la copia del acto administrativo que pone fin al proceso administrativo sancionatorio, y contener los mismos presupuestos enlistados anteriormente. A su vez, en el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal. Se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en su lugar de destino. Para el efecto, se seguirá el trámite previsto en el artículo 69 del CPACA.

Si el investigado se hace parte del proceso a través de apoderado, es necesario reconocerle a éste personería jurídica, actuación que es declarativa, por cuanto el mandato se perfecciona con el poder, en los términos previstos en el mismo.

Contra el pliego de cargos no proceden recursos en sede administrativa de (reposición y apelación) y así deberá quedar consignado en la parte resolutive del mismo.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: RECURSOS.** Contra el acto administrativo que ponga fin a la investigación administrativa sancionatoria procede el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, el cual deberá ser interpuesto en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según sea el caso, de acuerdo a los artículos 76 y 77 del CPACA.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El acto administrativo que pone fin al proceso administrativo sancionatorio, quedará en firme, desde el día siguiente a la notificación de la decisión que resuelve los recursos interpuestos. (CPACA, artículo 87, numeral 2)

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los recursos de reposición y apelación, podrán interponerse por escrito o por medios electrónicos.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Sustentación de los recursos, deberán expresar concretamente los motivos de inconformidad, teniendo la posibilidad de solicitar y aportar las pruebas que pretende hacer valer el investigado.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Rechazo, sólo podrá rechazarse los recursos, por las siguientes causas: i) No se interpongan dentro del plazo legal (de manera extemporánea) ii) No se sustenten, con expresión concreta de los motivos de inconformidad. iii) No se indique el nombre y la dirección del recurrente. En este último caso, no procederá el rechazo, si la administración ha conocido previamente el nombre y la dirección del recurrente. Sentencia C-146 de 2015. (Artículo 78 del CPACA)

**Parágrafo QUINTO. Del recurso de reposición.** Conocerá en primera instancia el mismo funcionario que expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

**PARÁGRAFO SEXTO. Del recurso de apelación.** Conocerá en segunda instancia el inmediato superior administrativo o funcional para que aclare, modifique, adicione o revoque la decisión.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: DECISIÓN Y TERMINO DE LOS RECURSOS.** Los recursos deberán ser resueltos mediante acto administrativo motivado, de carácter particular y concreto, el cual no es susceptible de recursos. A su vez, deberán ser decididos, so pena de la pérdida de competencia, en un termino de un (1) año contados a partir de su interposición. (Artículo 52 del CPACA)

**Parágrafo 1°.** El acto administrativo deberá contener el análisis de los hechos, los argumentos y las pruebas que confirman o desvirtúan las consideraciones fácticas y jurídicas planteadas en el recurso.

**Parágrafo 2°.** La notificación de las decisiones que resuelven recursos debe surtirse conforme lo previsto en los artículos 67 y siguientes, por tratarse de una decisión que pone fin a una actuación administrativa.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO.** Si los recursos no se deciden en el término fijado en la disposición anterior, se entenderán fallados a favor del recurrente.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: FIRMEZA, EJECUTIVIDAD Y EJECUTORIEDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE DECIDE EL PROCESO.** La FIRMEZA del acto administrativo sancionatorio tiene que ver con el momento a partir del cual, el mismo, comienza a surtir efectos jurídicos. Para tal efecto, se aplica lo dispuesto en el artículo 87 del CPACA.

El carácter **EJECUTIVO** y **EJECUTORIO** del acto administrativo que pone fin al proceso administrativo sancionatorio de acuerdo a lo estipulado en el artículo 89 del CPACA, salvo disposición legal en contrario, será suficiente para que el INVISBU, por sí mismo, pueda ejecutarlo de inmediato. Por lo tanto, es necesario que el INVISBU tenga certeza del momento a partir del cual, estos pueden hacerse exigibles por parte de la Entidad, dejando constancia secretarial para ello en el expediente.

Por su parte, la **EJECUTORIEDAD** del acto administrativo, también llamada fuerza ejecutoria, es la facultad que tiene el INVISBU de efectuar las gestiones necesarias para dar cumplimiento a sus propios actos, la cual

	<b>RESOLUCIÓN</b>	Código: F.19.PO.DE
		Versión: 3.0
		Fecha: 06.04.2018
		Página 18 de 19

se traduce, en la posibilidad de hacer exigibles las obligaciones contenidas en los mismos, incluso en contra de la voluntad de quien debe cumplirlas y sin que se requiera la intervención de ninguna otra autoridad.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: INTERVENCIÓN DE TERCEROS.** Los terceros podrán intervenir en el procedimiento administrativo sancionatorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del CPACA, mediante queja o petición, la cual deberá reunir los requisitos previstos en el artículo 16 del CPACA y en ella se indicará cuál es el interés de participar en la actuación y se allegarán las pruebas que el interesado pretenda hacer valer o solicitarán por el INVISBU, en los siguientes casos:

1. Cuando hayan promovido la actuación administrativa sancionatoria en calidad de denunciantes, resulten afectados con la conducta por la cual se adelanta la investigación, o estén en capacidad de aportar pruebas que contribuyan a dilucidar los hechos materia de la misma.
2. Cuando sus derechos o su situación jurídica puedan resultar afectados con la actuación administrativa adelantada en interés particular, o cuando la decisión que sobre ella recaiga pueda ocasionarles perjuicios.
3. Cuando la actuación haya sido iniciada en interés general.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: RENUNCIA A SUMINISTRAR INFORMACIÓN.** Las personas particulares, sean estas naturales o jurídicas, que se rehúsen a presentar los documentos requeridos en el curso de la investigación administrativa sancionatoria, oculten, impidan o no autoricen el acceso a sus archivos al INVISBU, o remitan la información con errores significativos o en forma incompleta, serán sancionadas con multa a favor del Tesoro Nacional o Instituto de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, según corresponda, hasta de cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de la ocurrencia de los hechos. La autoridad podrá imponer multas sucesivas al renuente, en los términos del artículo 90 de este CPACA.

Dicha sanción se impondrá mediante resolución motivada, previo traslado de la solicitud de explicaciones a la persona a sancionar, quien tendrá un término de diez (10) días para presentarlas.

La resolución que emita el INVISBU y ponga fin a la actuación por renuencia deberá expedirse y notificarse dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento del término para dar respuesta a la solicitud de explicaciones. Contra esta resolución procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de la notificación.

**PARÁGRAFO.** Esta actuación no suspende ni interrumpe el desarrollo del procedimiento administrativo sancionatorio que se esté adelantando por Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, para establecer la comisión de infracciones a disposiciones administrativas conforme a lo dispuesto en el artículo 51 del CPACA.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN DE LA FACULTAD SANCIONATORIA.** La facultad que tiene el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, para imponer sanciones, caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado por el INVISBU al investigado.

Cuando se trate de un hecho o conducta continuada por el investigado, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.

La sanción decretada por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, mediante acto administrativo motivado, prescribirá al cabo de los cinco (5) años contados a partir de la fecha de ejecutoria del mismo. Artículo 52 del CPACA.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: PÉRDIDA DE EJECUTORIEDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO.** Los actos administrativos en firme serán obligatorios para el INVISBU mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Perderán obligatoriedad y, por lo tanto, no podrán ser ejecutados en los términos dispuestos en el artículo 91 del CPACA.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: PAGO DE LA MULTA.** Una vez en firme la sanción impuesta, deberá pagarse en la Tesorería del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, por la persona natural o jurídica sancionada, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la impone.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: MÉRITO EJECUTIVO Y COBRO COACTIVO.** Prestará mérito ejecutivo para su cobro coactivo, el acto administrativo ejecutoriado que imponga a favor del INVISBU, la obligación de pagar una suma líquida de dinero, siempre que en el conste una obligación clara, expresa y exigible, conforme a lo señalado en el artículo 99 del CPACA.

**PARÁGRAFO:** Si vencido el término de los cinco (5) días de que trata el artículo trigésimo noveno de la presente resolución, sin que el infractor hubiese efectuado el pago de la multa impuesta por el INVISBU, se remitirá por la dependencia encargada de tramitar el proceso administrativo sancionatorio, el expediente para que a través del área de Tesorería del INVISBU se inicie con el trámite del proceso de recaudo por el procedimiento administrativo de cobro coactivo.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: VIGENCIA.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los trámites administrativos relacionados con las Actividades de Enajenación de Inmuebles destinados a Vivienda, Registro de Enajenador y la Radicación de Documentos que estén en curso al momento de la entrada en vigencia de la presente resolución, deberán adelantarse y ajustarse de acuerdo al contenido de la presente resolución.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las Indagaciones Preliminares, de ser el caso y Abrirse Investigación dentro del Proceso Administrativo Sancionatorio, iniciaran de acuerdo al trámite previsto en el presente acto administrativo y la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: DERÓGUESE** la RESOLUCIÓN No. 019 DE 2014, por medio de la cual, se estableció la "Radicación de documentos para adelantar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda" en el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga - INVISBU.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Expedida en Bucaramanga, a los

**21 JUN 2019**

**ARQ. EDITH MARIA LAGUADO VAGEON**  
Directora INVISBU (E)

Vo.Bo. Fabián Leonardo Infante Cáceres – Jefe Oficina Asesora Jurídica  
Revisó y aprobó aspectos jurídicos: Yurley Patricia Villamizar Suárez – Asesora Jurídica  
Proyectó Andrés Honorio Marín Catalán – Abogado Contratista Oficina Asesora Jurídica  
Proceso: Gestión Jurídica