

RESOLUCION No. 477 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2025

“POR LA CUAL SE DECLARA LA CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONATORIA DENTRO DE LA INVESTIGACIÓN ADMINISTRATIVA No.003-2014 ADELANTADA EN CONTRA FERMÍN CHAPARRO SANABRIA Y VICTOR REYES MONSALVE Y SE ORDENA EL ARCHIVO DEL PROCESO SANCIONATORIO EN EJERCICIO DE LAS COMPETENCIAS DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL”

EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMNAGA-INVISBU

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el Acuerdo 048 de 1995, el Decreto 245 de 2001, la Ley 66 de 1968, el Decreto-ley 2610 de 1979, el Decreto 019 de 2012, el numeral 14 de la Resolución 018 de 2024, el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), la Resolución N.º 428 de 2025 y demás normas concordantes, la entidad dispone:

IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO	
RADICADO	003 de 2014
INVESTIGADOS	FERMIN CHAPARRO SANABRIA C.C. N°91.273.100 VICTOR REYES MONSALVE C.C. 91.245.490
FECHA DE LA QUEJA	24 de agosto de 2014

CONSIDERACIONES

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 1º 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

RESOLUCION No. 477 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2025

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.

A la postre, el Decreto 405 de 1994, que derogó el Decreto 1555 de 1988, reglamentario del Decreto 78 de 1987, dispuso en su artículo 1, que los Distritos y los Municipios ejercerían las funciones establecidas en este último Decreto, por lo tanto, mediante el Decreto 1555 de 1988, le fueron trasladadas a la superintendencia de Sociedades dichas disposiciones.

En este sentido, la Constitución Política de Colombia de 1991, en su Artículo 313 numeral 7º, dispone, que corresponde a los Concejos: “Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”.

Mediante Acuerdo No. 048 de 1995 del Consejo Municipal de Bucaramanga, se creó el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga - INVISBU, asignándole entre otras, todas las funciones trasladadas al Municipio de Bucaramanga, mediante el Decreto 405 de 1.994, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 5 literal n ibidem, con referencia a la función de ejercer la Inspección, Vigilancia y Control de lo estipulado en el artículo 3 de la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 y demás normas complementarias, así como también, lo preceptuado en el artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, reglamentado por el Decreto Nacional 2180 de 2.006, Modificado por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2.012.

El artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, reglamentado por el Decreto Nacional 2180 de 2.006, Modificado por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2.012, establece la obligación de la radicación de documentos para todas las personas naturales o jurídicas interesadas en adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda contempladas en la Ley 66 de 1.968 y el Decreto 2610 de 1.979.

El Decreto 1077 de 2.015, por medio del cual, se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en su artículo 2.2.5.3.1 dispuso que, la radicación de documentos para todos los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 del Decreto ley 2610 de 1.979, deberá llevarse a cabo dentro de los quince (15) días antes del inicio de dichas actividades ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades so pena de incurrir en sanciones administrativas.

RESOLUCION No. 477 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2025

De esta manera, dentro de las anteriores funciones se encuentra el de llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1.968 y el Decreto 2610 de 1.979.

Conforme a la normatividad anteriormente expuesta, 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.

Mediante la Resolución N° 289 del 21 de junio de 2019, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga - INVISBU, derogó la Resolución N° 026 de enero de 2013 y la Resolución N° 019 de 2014 del INVISBU, y ordenó establecer 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, e implementó el Proceso Administrativo Sancionatorio aplicable a cargo del INVISBU contenidos en un solo acto administrativo.

Que mediante la Resolución 651 del 18 de diciembre de 2023, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, modificó parcialmente la Resolución N° 289 del 21 de junio de 2019, en atención a que el Decreto Nacional 1783 de 2021, en su artículo 3, modificó el artículo 2.2.5.3.1 del Capítulo 3 del Título 5 de la Parte 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector vivienda, ciudad y territorio, y adicionó los parágrafos 3° y 4°, lo cual altera algunos aspectos y alcances en lo referente a la radicación de documentos respecto de la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, reformada por la Ley 2080 del 2021, y en concordancia con la Resolución 428 del 2025 del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga - INVISBU, que modificó parcialmente la Resolución 289 del 2019, concluidas las averiguaciones preliminares por la autoridad administrativa, si fuere del caso, el INVISBU formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas, las sanciones o medidas que serían procedentes y/o, en su defecto, ordenará el ARCHIVO definitivo de las actuaciones procesales, por considerar que se ha actuado bajo el amparo de alguna causal de exclusión de responsabilidad y no encontrar mérito para sancionar al investigado.

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	RESOLUCIÓN QUE DECLARA LA CADUCIDAD DEL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO	Código: F.13.PO.AS
		Versión: 0.4
		Fecha: 06.10.2025
		Página 4 de 12

RESOLUCION No. 477 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2025

En ese mismo contexto, el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011 establece la facultad sancionatoria de las autoridades administrativas caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiese ocasionarlas, termino dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado por la Entidad Pública, y cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contara desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.

Al respecto, la Sección Cuarta del Consejo de Estado¹ señaló la existencia de precedente vertical vinculante sobre la interpretación del artículo 38 del CCA, en tanto la Sección Primera del mismo alto tribunal ha sostenido de manera pacífica, reiterada y uniforme el criterio relativo al cómputo de la caducidad de la facultad sancionatoria: el acto sancionatorio principal debe expedirse y notificarse dentro del término de tres años, sin que a dicho término deban imputarse los actos que resuelvan los recursos interpuestos contra la decisión. Dicha postura ha sido confirmada por la Corte Constitucional.

En tal sentido, toda actuación administrativa dirigida a la imposición de una sanción debe respetar, además de los principios que rigen la función administrativa, los principios de seguridad y certeza jurídica; por consiguiente, el acto administrativo sancionatorio deberá ser expedido y notificado al presunto sancionado dentro de los plazos legales.

ANTECEDENTES FÁCTICOS Y PROCEDIMENTALES

El Despacho procede a realizar el análisis del caudal probatorio obrante en el expediente, sobre el cual se fundamentará la decisión que pone fin a la presente actuación administrativa.

Examinado el material probatorio se advierte lo siguiente:

Primero. Mediante oficio GDT No. 4499 del mes de agosto de 2014, recibido en el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga –INVISBU– el ocho (8) de septiembre de 2014, el Ingeniero Mauricio Mejía Abello, en calidad de Secretario de Planeación del Municipio de Bucaramanga, informó que el Grupo de Desarrollo Territorial realizó visita técnica de inspección ocular al predio “Villa Laura”, ubicado en la vereda San Ignacio, costado del barrio Rosal Bajo (zona rural) e identificado con el número predial 000200010633000.

Durante la diligencia se constató la ejecución de actividades de obra consistentes en excavaciones y construcción de pozos sépticos sobre el talud, en terrenos que estaban siendo urbanizados sin contar con licencia urbanística ni permiso de enajenación, acompañando dicha actuación con el respectivo registro fotográfico. En el lugar, el señor Jairo Pinzón Gómez se identificó como propietario del inmueble.

Segundo: Mediante Auto de indagación Preliminar de fecha quince (15) de septiembre de 2014, se inició indagación preliminar en averiguación de responsable, sobre los hechos informados por la Secretaría de Planeación Municipal, a través del Ing. Mauricio Mejía Abello y se ordenó la práctica de las siguientes pruebas para verificar la ocurrencia de la conducta, y así determinar si constituía infracción o si se ha actuado al amparo de una causal de eximente de responsabilidad:

“ ...

1. La práctica de una visita al predio Villa Laura, vereda San Ignacio, ubicado al costado del Barrio Rosal Bajo de Bucaramanga; a fin de verificar y establecer lo siguiente:
 - Identificar si se está llevando a cabo la venta de lotes en el predio Villa Laura, vereda San Ignacio, jurisdicción del municipio de Bucaramanga.

¹ Sentencia del veinte (20) de agosto de dos mil veinte (2020), Consejo Ponente. Julio Roberto Piza Rodríguez, Radicado No. 11001-03-15-000-2020-00882-01 (AC)

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	RESOLUCIÓN QUE DECLARA LA CADUCIDAD DEL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO	Código: F.13.PO.AS
		Versión: 0.4
		Fecha: 06.10.2025
		Página 5 de 12

RESOLUCION No. 477 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2025

- Identificar e individualizar el nombre de la(s) persona(s) naturale(s) o jurídica(s) que realiza(n) la venta de lotes.
 - Determinar las condiciones de construcción de las viviendas y su disponibilidad de servicios de públicos.
 - Identificar si los propietarios de los inmuebles cuentan con los documentos con los que acrediten la propiedad.
 - La inspección ocular no podrá extenderse a los hechos distintos del que fue objeto de denuncia, queja o iniciación oficiosa y los que le sean conexos.
2. Los demás que sean necesarias para establecer si la conducta es constitutiva de infracción o si se actuó al amparo de una causal de eximente de responsabilidad.”

Ateniendo a las pruebas ordenadas en el Auto de Indagación Preliminar, se emitieron los correspondientes oficios, así:

- **Circular N°146 del 16 de septiembre de 2014**, que designo el personal para la práctica de la visita al predio Villa Laura, vereda San Ignacio ubicado al costado del Barrio Rosal Bajo del municipio de Bucaramanga.
- **Oficio radicado INVISBU 4267 del 16 de septiembre de 2014**, dirigido al secretario de planeación municipal de Bucaramanga.

Tercero: El 22 de septiembre de 2014 se realizó la visita técnica ordenada, levantándose el correspondiente informe de inspección, en el cual se advirtió la remoción de tierra y la ejecución de obras de construcción de viviendas y pozos sépticos, sin acreditar las licencias urbanísticas respectivas.

Cuarto: Por medio del oficio radicado INVISBU No. 4861 de octubre de 2014, se solicitó la expedición del certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-148507, el cual obra en el expediente.

Quinto: Mediante oficio radicado INVISBU No. 4862 de octubre de 2014, se citó al señor Fermín Chaparro Sanabria a rendir versión libre el día trece (13) de noviembre de 2014.

No obstante, el catorce (14) de noviembre de 2014, el citado presentó escrito en el que manifestó su imposibilidad de asistir a la diligencia, solicitando la reprogramación de esta.

Sexto: El señor Fermín Chaparro Sanabria rindió versión libre el tres (3) de diciembre de 2014, en la cual manifestó que el señor Victoriano Reyes Monsalve, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.245.490, también es copropietario del inmueble y que igualmente ha efectuado ventas de cuotas partes. Lo anterior se verifica en la anotación No. 5 del certificado de libertad y tradición del predio con matrícula inmobiliaria No. 300-148507 de Bucaramanga.

CONSIDERACIONES RESPECTO AL CASO CONCRETO

Primero: De conformidad con lo dispuesto en el Auto de Indagación Preliminar, el día veintidós (22) de septiembre de 2014 se practicó visita técnica de inspección dentro del expediente No. 003 de 2014, al inmueble denominado “Villa Laura”, ubicado en la vereda San Ignacio, contiguo al barrio Rosal Bajo, adscrito a la jurisdicción del municipio de Bucaramanga.

La diligencia fue realizada por la profesional universitaria Adnerys Amorocho Bayona, adscrita a la planta de personal del INVISBU, y los contratistas Zulma Yaneth Espinosa Castellanos, Diego José Garrido Aljuri y Mermui Isui Pérez Rueda, quienes dejaron constancia de los siguientes hallazgos:

Informe de visita

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	RESOLUCIÓN QUE DECLARA LA CADUCIDAD DEL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO	Código: F.13.PO.AS
		Versión: 0.4
		Fecha: 06.10.2025
		Página 6 de 12

RESOLUCION No. 477 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2025

- ❖ Conforme al material fotográfico (folio 7) se evidencia que se practica remoción de tierra e iniciación de obras de construcción de vivienda y pozos sépticos sobre el talud y deforestación en la zona.
- ❖ La diligencia fue atendida por el señor Fidel Chaparro, quien manifestó residir en el predio denominado Villa Laura y señaló que el inmueble era de propiedad del señor Fermín Chaparro y otros, identificándolo con la matrícula inmobiliaria No. 300-148507.
- ❖ En comunicación telefónica con el señor ALCIDES VALDERRAMA, administrador del predio, informo que se realizó la venta de lotes de aproximadamente 6x11 metros en la parte de la ladera de la montaña y que cada persona que adquirió los lotes se protocolizó con escritura pública y su cuota parte de la propiedad en el folio de matrícula inmobiliaria.
- ❖ A su vez, el señor ALCIDES VALDERRAMA, manifestó que en el predio se realizó la canalización de una fuente hídrica que discurría por el terreno, con el propósito de evitar filtraciones y posibles movimientos de tierra, a fin de efectuar un relleno y posteriormente construir una estación de servicios y un estadero.
- ❖ Al revisar el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Bucaramanga, se estableció que el inmueble objeto de visita se encuentra clasificado en suelo rural de producción, con amenaza moderada y baja, y que no se localiza dentro de zonas de reserva forestal ni en Distritos de Manejo Integrado (DMI). El predio fue identificado con el número predial 68001000200010025, correspondiente a la vereda San Ignacio. (Se anexa registro fotográfico correspondiente a la diligencia de inspección técnica

Segundo: Conforme al oficio No. 4861 del 27 de octubre de 2014 enviado al Registrador de Instrumentos públicos, se recibió el certificado de libertad y tradición del Inmueble identificado con matrícula Inmobiliaria No. 300-148507.

En el señalado certificado de libertad y tradición (folio 19-28), se logró verificar en la Anotación Nro. 5 de fecha 12 de junio de 2013, radicado 2013-300-6-15667, mediante Escritura No. 860 de la Notaria Primera de Bucaramanga, los señores FERMIN CHAPARRO SANABRIA y VICTORIANO REYES MONSALVE adquirieron el inmueble identificado con matrícula Inmobiliaria No. 300-148507 a través de compraventa.

Por lo anterior, se constata lo señalado por el señor FIDEL CHAPARRO, y se logra la identificación de los propietarios del inmueble así: FERMIN CHAPARRO SANABRIA identificado con cedula de ciudadanía No. 91.273.100 y VICTOR REYES MONSALVE identificado con cedula de ciudadanía No. 91.245.490.

Tercero: En consecuencia, en el certificado de libertad y tradición del Inmueble identificado con matrícula Inmobiliaria No. 300-148507, se identifican a partir de la anotación No. 6 a la anotación No. 104, las compraventas de derechos de cuotas suscrita entre los señores FERMIN CHAPARRO SANABRIA y VICTOR REYES MONSALVE, teniendo como resultado la venta de cuotas partes a 107 personas.

Cuarto: El 27 de octubre 2014, se envió citación para rendir versión libre y espontánea dentro del Proceso Administrativo Sancionatorio No. 003-2014, a los señores FERMIN CHAPARRO SANABRIA y VICTOR REYES MONSALVE, para el día 13 de noviembre de 2014, a las 9:00 a.m.

No obstante, llegada la fecha de la diligencia, la abogada Zulma Yanet Espinosa Castellanos adscrita a la dirección jurídica del INVISBU, suscribió “Constancia de no comparecencia a rendir versión libre” de fecha 13 de noviembre de 2014, en esta se dejó constancia de la entrega realizada por Servicios Postales Nacionales 472 el día 31 de octubre de 2014 de los corrientes y se entregó por partes del INVISBU a la dirección de domicilio reportada por el señor FERMIN CHAPARRO -Calle 27 No. 9-07, Barrio Girardot, recibido por GONZALO OROZCO.

RESOLUCION No. 477 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2025

Quinto: El día 14 de noviembre de 2014, el señor Fermín Chaparro Zanabria radicó el oficio No. 0006411, dirigido a la doctora Olga Costanza Neira Cárdenas, asesora jurídica del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga —INVISBU—, en el cual manifestó lo siguiente: “Por motivos ajenos a tu voluntad no pude recibir la notificación a tiempo, por lo que no pudo asistir a la diligencia el día 13 de noviembre de 2014”. En consecuencia, solicitó la reprogramación de la diligencia de versión libre y espontánea.

En atención a dicha solicitud, la asesora jurídica del INVISBU remitió al señor Fermín Chaparro Sanabria, mediante oficio fechado el 21 de noviembre de 2014, una nueva citación para rendir versión libre y espontánea dentro del proceso administrativo sancionatorio No. 003-2014. Esta actuación tuvo como finalidad garantizar el derecho fundamental al debido proceso y permitirle ejercer su defensa. Por lo tanto, se le citó para el día 3 de diciembre de 2014, a las 9:00 a.m., en las instalaciones de la Oficina Asesora Jurídica del INVISBU.

Llegada la fecha y hora señaladas, el señor Fermín Chaparro Sanabria se presentó en las oficinas del Instituto. Una vez verificados sus datos personales conforme a los requisitos legales, procedió a rendir su versión libre, manifestando lo siguiente:

El señor Chaparro Sanabria informó que nació el 6 de febrero de 1970 en Bucaramanga, vive en unión libre, no cursó estudios formales y se dedica a actividades comerciales y finca raíz. Indicó que adquirió el predio denominado “La Meseta”, ubicado en la vereda San Ignacio, sector Los Colorados, matrícula inmobiliaria No. 300-148507, el cual compró a la señora Rosa Ardila en sociedad con el señor Victoriano Reyes Monsalve.

Expresó que, por desconocimiento de las normas urbanísticas, procedió a lotear el terreno al considerar que, por ser de su propiedad, podía disponer de él. Afirmó haber vendido aproximadamente 110 lotes, de los cuales la mitad le correspondió a cada copropietario. Los lotes tienen dimensiones aproximadas de 6x10 m o 6x11 m, destinados por los compradores a la construcción de vivienda individual, sin que él interviniera en dichas edificaciones.

Manifestó que no obtuvo permisos de parcelación o loteo ante la Curaduría Urbana ni contaba con licencias urbanísticas, por desconocer los trámites requeridos. Explicó que proviene del sector rural, donde ejercía actividades ganaderas, y que, tras perder su finca en el departamento de Córdoba, se trasladó a Bucaramanga, desconociendo la normativa urbana.

Indicó que canalizó aguas residuales provenientes del barrio Rosal Bajo por sus propios medios y sin apoyo institucional, en beneficio de la zona. Respecto a la infraestructura del terreno, señaló que existe un levantamiento topográfico realizado por un profesional y que las vías y áreas peatonales se trazaron en los planos.

Sobre los servicios públicos, señaló que la energía eléctrica puede ser solicitada individualmente a la Electrificadora; el agua se obtiene de una pileta comunal; y que se ha construido parcialmente una red matriz de alcantarillado, sufragada por él, para conectar las viviendas existentes.

Precisó que en el predio hay una vivienda terminada y otras tres en construcción. Aseguró no haber contratado estudios de suelos ni obras de estabilización, pero manifestó su convicción de que el terreno es apto para construir.

Finalmente, advirtió conocer la dirección del señor Victoriano Reyes Monsalve, indicado que se reside en la Carrera 20 No. 50-66 Apto 101 Barrio La Concordia, teléfono celular No.3185533941 y al cierre de la diligencia manifestó que su actuación obedeció al

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	RESOLUCIÓN QUE DECLARA LA CADUCIDAD DEL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO	Código: F.13.PO.AS
		Versión: 0.4
		Fecha: 06.10.2025
		Página 8 de 12

RESOLUCION No. 477 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2025
desconocimiento de las normas, sin ánimo de incumplir la ley, creyendo que el INVISBU lo requería para orientarlo sobre la legalización de las construcciones.

No obstante, se le advirtió que no podía seguir realizando la venta de lotes hasta tanto no obtenga los permisos exigidos por la ley. ²

Del análisis integral de la versión libre rendida por el señor Fermín Chaparro Sanabria, dentro del expediente No. 003-2014, se evidencia que el compareciente reconoce haber efectuado actos de parcelación, loteo y venta de lotes en el predio denominado La Meseta, vereda San Ignacio, sector Los Colorados, jurisdicción del municipio de Bucaramanga, sin haber adelantado los trámites ni obtenido las licencias urbanísticas y permisos requeridos por la autoridad competente.

En sus manifestaciones, el investigado acepta que procedió a dividir y enajenar aproximadamente ciento diez (110) lotes, con destinación a vivienda, sin contar con la aprobación ni radicar ante el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU, la documentación exigida para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en contravención de lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto 2180 de 2006 modificado por el Decreto 019 de 2012 y en especial lo señalado en el Decreto 026 de 2013, normas que regulan los requisitos y procedimientos para la oferta y venta de proyectos inmobiliarios de vivienda, así como la obligación de radicación y control previo por parte del INVISBU.

La diligencia de versión libre permite establecer elementos de juicio relevantes que permiten inferir preliminarmente la posible configuración de una falta, consistente en la enajenación de inmuebles destinados a vivienda sin haber radicado la documentación exigida por la normatividad vigente, así como la realización de obras y ventas sin licencia de urbanismo, en contravención de lo dispuesto en los artículos 103 y 104 de la Ley 388 de 1997 y demás disposiciones concordantes.

En este sentido, la actuación del señor Chaparro Sanabria refleja un incumplimiento de los deberes legales en materia de control urbanístico y de enajenación de vivienda, que genera la necesidad de continuar con el trámite sancionatorio para determinar la existencia de responsabilidad administrativa y la procedencia de las sanciones correspondientes, observando en todo momento las garantías del debido proceso, el derecho de defensa y contradicción, conforme a lo previsto en la Ley 1437 de 2011 y la Ley 2080 de 2021.

Sexto: Mediante auto fechado el 6 de noviembre de 2015, se llevó a cabo el control de legalidad previsto en el artículo 207 de la Ley 1437 de 2011 —Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo—, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 132 del Código General del Proceso. En dicha actuación se advirtió la existencia de una irregularidad procesal consistente en la omisión de la apertura formal de la etapa de formulación de cargos mediante auto debidamente motivado. En consecuencia, el despacho de la Asesoría Jurídica de la Dirección del INVISBU declaró la inexistencia del auto de pruebas de fecha 24 de octubre de 2014.

No obstante, también preciso que de acuerdo con las pruebas obtenidas con posterioridad a dicha fecha, se tiene que con base en lo dispuesto en las normas aludidas y en lo afirmado por la Corte Constitucional en

Sentencia C-217 de 1996³, referente a las pruebas realizadas bajo irregularidades procesales, el presunto infractor no ha alegado ninguna irregularidad o violación a su derecho de defensa, por tal

² Folio
³ “... Todo cuanto concierne a los procedimientos judiciales, a menos que lo haya establecido directamente la Constitución, corresponde al legislador, como surge con claridad de los artículos 29, 228, 229 y 230 de aquélla, entre otros. Por supuesto, es precisamente el legislador el llamado a definir los hechos y circunstancias que dan lugar a las nulidades y también el encargado de estatuir lo relativo a las posibilidades de saneamiento o convalidación de actos o etapas procesales, la manera y términos en que pueden obtenerse. Que se contemple, como lo

RESOLUCION No. 477 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2025

razón se tendrán como validez las pruebas practicadas y obtenidas con fecha posterior a octubre 24 de 2014.

Séptimo: En consecuencia, mediante auto de formulación de cargos fechado el 6 de noviembre de 2015, la asesora jurídica de la Dirección del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga —INVISBU— procedió a formalizar la apertura de la etapa correspondiente dentro del proceso administrativo sancionatorio. En dicho auto, se estableció lo siguiente:

“... De acuerdo con el acervo probatorio que obra en el expediente, las personas investigadas son: FERMIN CHAPARRO SANABRIA, identificado con cedula de ciudadanía No. 91.273.100 y el señor VICTOR REYES MONSALVE identificado con cedula de ciudadanía No. 91.245.490.

Disposiciones presuntamente vulneradas

El predio denominado Villa Laura, requiere dar cumplimiento al artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el Decreto 2180 de 2006, modificado por el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Artículo 71. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. *El interesado en adelantar planes de vivienda deberá radicar únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de los inmuebles contemplados en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:*

- a. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud. Cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.*
- b. 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 la clausulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.*
- c. El presupuesto financiero del proyecto.*
- d. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas.*
- e. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentra gravado con hipoteca o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte lote o construcción”.*

A la fecha de hoy 6 de noviembre de 2015, los señores Fermín Chaparro Sanabria y Victoriano Reyes Monsalve, NO ha cumplido con la diligencia de radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda en el predio (...)”

Octavo: Conforme a lo expuesto, mediante auto de formulación de cargos de fecha 6 de noviembre de 2015, la asesora jurídica de la Dirección del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga —INVISBU— dispuso lo siguiente:

Primero: Iniciar investigación Administrativa contra los señores FERMIN CHAPARRO SANABRIA, identificado con cedula FERMIN CHAPARRO SANABRIA, identificado con cedula de ciudadanía

hace la norma demandada, que el principio general en lo referente a irregularidades originadas por hechos diferentes a los taxativamente enunciados consista en considerarlas subsanadas, a no ser que se aleguen oportunamente mediante la interposición de los recursos legales, no vulnera la Constitución, pues ello no significa que pierdan eficacia las reglas del debido proceso ni que las partes afectadas por irregularidades dejen de tener oportunidad para invocarlas en defensa de sus derechos.”

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	RESOLUCIÓN QUE DECLARA LA CADUCIDAD DEL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO	Código: F.13.PO.AS
		Versión: 0.4
		Fecha: 06.10.2025
		Página 10 de 12

RESOLUCION No. 477 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2025

N°91.273.100 y VICTOR REYES MONSALVE identificado con cedula de ciudadanía No 91.245.490, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente Auto.

Segundo. Formular cargos a los señores FERMIN CHAPARRO SANABRIA, identificado con cedula de ciudadanía N°91.273.100 y VICTOR REYES MONSALVE identificado con cedula de ciudadanía No 91.245.490, por los siguientes hechos:

ÚNICO CARGO: No cumplir con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles a vivienda en el predio denominado Villa Laura, vereda San Ignacio del municipio de Bucaramanga, violando las disposiciones contenidas en la Ley 66 de 1998, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto 2180 de 2006 modificado por el Decreto 019 de 2012 y en especial la resolución 026 de 2013.

Noveno. Mediante oficios de citación para notificación personal Nos. 4531 y 4532, expedidos el 9 de noviembre de 2015, se convocó a los señores Victoriano Reyes Monsalve y Fermín Chaparro Sanabria, respectivamente, para que comparecieran dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, a las instalaciones del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga —INVISBU—, ubicadas en la calle 36 No. 15-32, Edificio Colseguros, piso 4 (Oficina de Propiedad Horizontal), en horario de atención de 7:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 4:30 p.m., con el fin de notificarse personalmente del acto administrativo sancionatorio radicado bajo el No. 003-2014.

Decimo. El día 11 de noviembre de 2015, a las 10:26 a.m., el señor Victoriano Reyes Monsalve se presentó en las instalaciones del INVISBU con el propósito de notificarse personalmente del auto de formulación de cargos fechado el 6 de noviembre de 2015, proferido dentro del proceso administrativo sancionatorio No. 003-2014. En cumplimiento de lo anterior, se le hizo entrega de copia íntegra y auténtica del referido auto, compuesto por cinco (5) folios.

Undécimo. Mediante oficio radicado el 12 de noviembre de 2015, el señor Victoriano Reyes Monsalve solicitó copia del expediente No. 003 del año 2014. En respuesta, a través del oficio No. 4641 del 19 de noviembre de 2015, se le indicó el valor correspondiente a la reproducción del expediente, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 1437 de 2011 —Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo—.

Duodécimo. No obstante lo expuesto en las actuaciones previas, se advierte que, conforme al certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-148507, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y en concordancia con lo manifestado por el señor Fermín Chaparro Sanabria en la diligencia de versión libre rendida el 3 de diciembre de 2014, existe una inconsistencia en la identificación del bien inmueble sobre el cual recae la conducta objeto de sanción.

En virtud del principio de veracidad y de la necesidad de garantizar la congruencia entre los hechos y los elementos materiales del proceso, se hace imperativo rectificar la dirección del inmueble, a fin de evitar ambigüedades que puedan afectar la validez del procedimiento administrativo sancionatorio y el ejercicio pleno del derecho de defensa.

Por lo tanto, para efectos de precisión y claridad jurídica, téngase como identificación correcta del inmueble el siguiente: predio denominado “La Meseta”, ubicado en la vereda San Ignacio, sector Los Colorados, matrícula inmobiliaria No. 300-148507 y código catastral No.

De la reseña del acervo probatorio y del trámite practicado en el presente proceso administrativo sancionatorio se colige que la actuación se encuentra en la etapa de FORMULACIÓN DE CARGOS, debiéndose continuar con la siguiente fase, esto es, traslados, periodo probatorio y alegados. No obstante, este despacho advierte que en el presente caso ha operado la caducidad de la facultad sancionatoria prevista en el artículo 52 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso

RESOLUCION No. 477 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2025

Administrativo (Ley 1437 de 2011), el cual dispone que, salvo disposición en leyes especiales, la facultad de las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres años contados desde la ocurrencia del hecho, conducta u omisión que las motive; dentro de dicho término deberá haberse expedido y notificado el acto administrativo que impone la sanción. Cuando se trate de una conducta continuada, el término se contará desde el día siguiente al cese de la infracción o de su ejecución.

La anterior consideración tiene sustento en que las personas naturales, los señores FERMIN CHAPARRO SANABRIA identificado con cedula de ciudadanía N°91.273.100 y VICTOR REYES MONSALVE identificado con cedula de ciudadanía No. 91.245.490, habrían realizado, desde el cuatro (04) de junio de 2013 hasta el

quince (15) de noviembre de 2015 han realizado actividades de promoción, divulgación y comercialización de inmuebles vinculadas al inmueble denominado “La Meseta” , ubicado en [dirección/municipio], sin radicar los documentos exigidos por la normativa aplicable (Ley 66 de 1968; art. 2 del Decreto-Ley 2610 de 1979; art. 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado parcialmente por el Decreto 1783 de 2021).

Dicha conducta, que se ejerció presuntamente hasta el quince (15) de noviembre de 2014 como consta en el expediente a folio 34 y constituye la base fáctica sobre la cual se determina el inicio del cómputo del término de caducidad de la potestad sancionatoria.

Por tanto, el término de caducidad se computa desde el día siguiente al cese de la infracción o de su ejecución, esto es, desde el dieciséis (16) de noviembre de 2015. En consecuencia, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga (INVISBU) contaba, desde el dieciséis (16) de noviembre de 2015 y hasta el quince (15) de noviembre de 2018, con el término de tres (3) años para ejercer válidamente la potestad sancionatoria. Durante dicho lapso la entidad tenía la carga de investigar y comprobar los hechos objeto de indagación, determinando si éstos constituían infracción en sus circunstancias de tiempo, modo y lugar, y de expedir y notificar oportunamente el acto administrativo de fondo.

En consecuencia, habiéndose cumplido y fenecido el término de tres (3) años previsto en el artículo 52 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para el ejercicio de la facultad sancionatoria, procede decretar la caducidad de la potestad sancionadora respecto de la actuación adelantada contra la persona los señores FERMIN CHAPARRO SANABRIA, identificado con cedula de ciudadanía N°91.273.100 y VICTOR REYES MONSALVE identificado con cedula de ciudadanía No 91.245.490.

Por tanto, en atención a la irrecuperable pérdida del vigor temporal de la potestad sancionadora, esta actuación administrativa no podrá continuar en lo relativo a la imposición de sanciones materiales, debiendo la entidad disponer lo conducente conforme a derecho.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR LA CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONADORA dentro del proceso administrativo sancionatorio No. 003-2014, contra los señores FERMIN CHAPARRO SANABRIA, identificado con cedula de ciudadanía N°91.273.100 y VICTOR REYES MONSALVE identificado con cedula de ciudadanía No 91.245.490, relacionada con el inmueble denominado “La meseta” e identificado con número de matrícula inmobiliaria No. **300-148507**, de conformidad con las consideraciones expuestas en el presente acto administrativo.

 Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga	RESOLUCIÓN QUE DECLARA LA CADUCIDAD DEL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO	Código: F.13.PO.AS
		Versión: 0.4
		Fecha: 06.10.2025
		Página 12 de 12

RESOLUCION No. 477 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2025

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE de conformidad con lo establecido en los artículos 56, 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, notifíquese el contenido de la presente Providencia así:

Fermín Chaparro Sanabria	Calle 27 No. 9-07 Barrio Girardot de Bucaramanga
Víctor Reyes Monsalve	Carrera 20 No .50-66 Apto 101 Barrio la Concordia de Bucaramanga

Hágase entrega de una copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo para su conocimiento y fines pertinentes.

PARÁGRAFO: La presente podrá ser notificada por medios electrónicos, siempre y cuando el interesado manifieste su autorización y proporcione la dirección de correo electrónico en la que desea ser notificado.

PARÁGRAFO: En caso de no ser posible la notificación personal, esta se realizará por aviso, conforme a lo dispuesto en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

TERCERO: RECURSOS contra el presente acto administrativo, proceden los recursos de reposición, interpuestos en legal y debida forma en la diligencia de notificación personal o dentro de los 10 días siguientes a ella, o a la notificación por aviso o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo contemplado en el artículo 74 y 76 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

CUARTO: REMITASE copia de la presente resolución a la Unidad de Control Interno Disciplinario de la Entidad para su conocimiento y trámites pertinentes.

QUINTO: Una vez en firme la presente decisión, ARCHIVESE en forma definitiva el expediente No. 003 de 2014.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CESAR AUGUSTO CORDERO CACERES
DIRECTOR

Proyectó aspectos jurídicos: Maria Carolina Rojas- CPS Subdirección jurídica
Revisó y aprobó aspectos jurídicos: Paola Barón Guevara -Asesora jurídica
Proceso: Administrativo Sancionatorio 003 -2014