

URGENTE MOTORIZADO  
SEGUNDA INSTANCIA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):  
LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ  
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES  
AVENIDA 15 # 118-75 BOGOTA

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2018-51237

FECHA: 2018-10-19 16:05 PRO 507716 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 5  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
DESTINO: LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
Tipo de Acto Administrativo: RESOLUCION 1189 DEL 04 DE  
OCTUBRE DE 2018  
Expediente: 3-2016-05456-465


Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) RESOLUCION 1189 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2018, proferida por la SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA, de la Secretaría distrital de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se advierte a la parte notificada que contra el presente acto administrativo NO procede recurso.

  
JOSÉ AMIEL ALVÁREZ CHÁVEZ  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: CARLOS YAIR CORTES RIVERA - Contratista SIVCV  
Revisó: DIANA MERCHAN - Abogada SIVCV  
Anexo: RESOLUCION 1189 del 04 de OCTUBRE de 2018 FOLIOS:5

Calle 52 No. 13-64  
Commutador: 358 16 00  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)  
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)  
Código Postal: 110231



BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1189 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2018**

*"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

Proceso 3-2016-05456-465

**LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE  
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes N° 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo N° 79 de 2003, el Decreto Reglamentario N° 405 de 1994, Decretos Distritales N° 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, y

**CONSIDERANDO**

**A. Fundamento Legal**

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *"Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones"*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que en el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007, que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, se asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

*"i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependen de esta Subsecretaría"*.

**B. Hechos**

- 1.- La Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Subsecretaría remitió a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda constancia del 22 de enero de 2016, en la cual se establece que el enajenador LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.688.796 y con registro enajenador No. 2011023 (cancelado), no presentó el balance financiero con corte 31 de diciembre de 2014. (Folio 1)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 2 de 10

**RESOLUCIÓN No. 1189 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2018**  
*"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

- 2.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda inició investigación administrativa mediante Auto No. 3324 del 22 de noviembre de 2016, en contra del enajenador LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.688.796 el cual se tramitó bajo el expediente con número de radicado 3-2016-05456-465 (Folios 4-5)
- 3.- El referido Auto fue notificado personalmente a la señora LIZETH SAMANTHA PRADA RAMIREZ en calidad de apoderada del enajenador LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ, el 13 de febrero de 2017. (Folios 6)
- 4.- El 03 de marzo de 2017, la señora LIZETH SAMANTHA PRADA RAMIREZ, en calidad de apoderada del enajenador LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ, presentó descargos ante el auto de apertura de investigación, mediante radicado 1-2017-13155. (Folios 11-18)
- 5.- Mediante Auto No. 604 del 18 de abril de 2017 *"por el cual se da tramite a una investigación administrativa"* se cerró la etapa probatoria de la actuación administrativa adelantada y otorgó al investigado un término para allegar sus alegatos de conclusión. (Folios 25-27)
- 6.- La señora LIZETH SAMANTHA PRADA RAMIREZ, en calidad de apoderada del enajenador LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ, mediante radicado No. 1-2017-42673 del 05 de junio de 2017, presentó los alegatos de conclusión. (Folios 36-37)
- 7.- Posteriormente, mediante Resolución No. 1944 del 20 de septiembre de 2017, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda falló la investigación administrativa adelantada en contra del enajenador LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ, imponiéndole multa por valor de TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$32.311.598,00) por la mora de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS (242) días, en la presentación de los balances financieros correspondientes al año 2014. (Folios 41-45)
- 8.- La resolución mencionada fue notificada personalmente a la señora LIZETH SAMANTHA PRADA RAMIREZ, en calidad de apoderada del enajenador LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ, el 23 de octubre de 2017. (Folio 51)
- 9.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, la señora LIZETH SAMANTHA PRADA RAMIREZ, en calidad de apoderada del enajenador LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ, mediante radicado No. 1-2017-94241 del 07 de noviembre de 2017, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 1944 del 20 de septiembre de 2017. (Folios 53-61)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 3 de 10

**RESOLUCIÓN No. 1189 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2018**  
*"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

- 10.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 434 del 30 de abril de 2018 *"Por la cual se resuelve un Recurso de Reposición..."*, y decidió **"CONFIRMAR** la Resolución No. 1944 del 20 de septiembre de 2017". (Folios 62-69)
- 11.- De acuerdo con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, se notificó personalmente de la Resolución No. 434 del 30 de abril de 2018, a la apoderada del enajenador **LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ**, el día 10 de mayo de 2018. (Folio 74)

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

La señora **LIZETH SAMANTHA PRADA RAMIREZ**, en calidad de apoderada del enajenador **LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ**, sustenta su recurso señalando:

*(...)*

*Se presenta igualmente violación al principio de publicidad en el entendido que esta entidad siempre ha manifestado en las Resoluciones por las cuales resuelve recursos de reposición en casos similares, que no es obligación de la entidad estar recordando a las sociedades las obligaciones que tienen no solo al momento de la solicitud del registro, sino también las que se derivan a lo largo del tiempo en que se haga uso del mismo, puesto que esta información era suministrada y entregada al momento de la solicitud del registro, cuando esto NO FUE ASI; con la solicitud del registro efectivamente ustedes hacen entrega de un único documento que es el formato de la solicitud, pero en ningún momento se informa y se indican las obligaciones de las cuales uno se hace acreedor una vez hace la solicitud.*

*Al revisar el expediente encontramos que la sanción impuesta obedece a un criterio desproporcional con la "gravedad" de la conducta omisiva, como quiera que la omisión del aquí sancionado al no haber presentado los estados financieros no genero ningún tipo de detrimento o agravio frente a terceros ni a la entidad misma, así como tampoco se causó daño o perjuicio irremediable, si se tiene en cuenta que nunca se hizo uso del registro de enajenador.*

*En su momento el legislador previó un mecanismo de control eficaz para que quienes desarrollaran la actividad de enajenación originaran el mínimo de riesgo a los adquirientes de la vivienda y por eso exigía que los balances se presentaran cada año como herramienta de evaluación para el control de la entidad correspondiente, así las cosas, se deduce que la presentación de los balances financieros se basan como mecanismo de control para los enajenadores que se encuentran desarrollando proyectos inmobiliarios, es así que no se encuentra relacionado que se imponga una desorbitante multa cuando ni siquiera el señor FERNANDEZ hizo uso del registro de enajenador en mención.*

**RESOLUCIÓN No. 1189 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2018**  
*"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

(...)

*Se hace igualmente necesario manifestar que el registro de enajenador No 2011023, otorgado al señor LUIS FERNANDO OCAÑA como persona natural, nunca fue utilizado para ninguna construcción o similar.*

*Adicionalmente como es de su conocimiento mediante radicado de fecha 1-2016-66376 el pasado 16 de septiembre de 2016, se solicitó la cancelación del registro de enajenador No 2011023, otorgado al señor LUIS FERNANDO OCAÑA, de acuerdo con la obligación contenida en el Decreto Ley 2610 de 1979.*

(...)

*Es importante recordarle a la entidad administrativa que el señor LUIS FERNANDO OCAÑA, nunca ha actuado en contrariedad a las normas que consagran el uso del registro enajenador, cabe anotar la no presentación de los balances no se debió a una intención dolosa sino por el contrario a un desconocimiento normativo en el cual mi poderdante presumió que su obligación de presentar estados financieros únicamente era para el año en el que se hacía uso del registro de enajenador y no mientras tuviera habilitado el mismo.*

(...)

*Cabe resaltar que por parte de la entidad accionante no se dio aviso alguno frente a esta obligación (correos electrónicos, medios publicitarios, publicidad directa), nunca se recibió ni se realizó recordación de las obligaciones de los entes enajenadores, tal como si lo hace otras entidades al servicio público como lo son las Cámaras de Comercio respecto a la matrícula mercantil, dando así cumplimiento a una función social del estado y con ello iniciar actividades tendientes a la prevención de omisiones respecto de las obligaciones con las entidades públicas o privadas.*

(...)

*Una vez notificados de la RESOLUCION NO 1944 del 20 de septiembre de 2017, parágrafo segundo encontramos lo siguiente:*

*"(...) impondrá sanción consistente en multa que se calculara desde el día siguiente hábil de la fecha límite para presentar los balances del año 2014, es decir, el día 05 de mayo de 2014,*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 5 de 10

**RESOLUCIÓN No. 1189 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2018**  
**"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"**

hasta la anualidad es decir hasta el 29 de abril de 2016, transcurrieron ciento diecinueve (242) días de mora"

*Se observa en aparte subrayado un error primero en la fecha que se determina la anualidad...; adicionalmente se habla de que transcurrieron "CIENTO DIECINUEVE" días de mora pero en paréntesis y en la parte resolutive hablan de 242 días de mora, generando confusión en la tasación de los días de mora incumplidos..."*

**III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado contra la Resolución No. 1944 del 20 de septiembre de 2017: *"Por la cual se impone una sanción"*.

En primer lugar se debe resaltar, que la función de inspección, vigilancia y control se encuentra dispuesta en la Ley 66 de 1968, mediante la cual se estableció la función de inspección, vigilancia y control en materia de enajenación de inmuebles; así mismo, el Decreto Ley 2610 de 1979, que reformó la Ley 66 de 1968; y el Decreto Ley 078 de 1987, por el cual se descentralizan las anteriores funciones; así como el Decreto Ley 1421 de 1993, Régimen Especial del Distrito de Bogotá; los Decretos Distritales 121 y 419 de 2008, por los cuales se determina la estructura y las normas para el cumplimiento de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat cumple las funciones frente a las personas naturales o jurídicas que ejercen ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE VIVIENDA URBANA dentro del Distrito Capital.

De acuerdo con la competencia otorgada a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, se debe señalar que el enajenador LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ, no presentó los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2014, bajo este entendido, existe una trasgresión a lo señalado el Decreto Ley 2610 de 1997, "Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968", en su parágrafo 1 del artículo 3, que señala lo siguiente:

*"Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro ante la Superintendencia Bancaria está en la obligación de remitir en las fechas que señale el Superintendente Bancario el balance cortado a diciembre 31 del año anterior, en los formularios oficiales que para el efecto suministre la Superintendencia Bancaria. La no presentación oportuna del balance será sancionada por el Superintendente Bancario con multas de mil pesos (\$1.000.00) M/Cte., por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional. (Negrillas fuera del texto)*

Ahora bien, con relación al termino perentorio con el que cuenta el enajenador para aportar los estados financieros señalados, es pertinente remitirse a lo preceptuado en el literal b. del artículo 9 "obligaciones



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 6 de 10

**RESOLUCIÓN No. 1189 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2018**  
*"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

del registrado", de la Resolución 879 de 2013 derogada por la Resolución 1513 de 2015, *"Por medio de la cual se regulan algunos trámites que se adelantan ante la Secretaría Distrital del Hábitat – Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda-, y se dictan otras disposiciones"*, dispone lo siguiente:

*"Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, el balance general con los estados de resultados del año inmediatamente anterior junto con sus respectivas notas a los estados financieros, firmado por el representante legal o por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, si los hubiere". (negrillas fuera del texto)*

Como se puede observar, el legislador fue preciso en cuanto a las obligaciones que son adquiridas al solicitar un registro de enajenación, para el caso concreto, el enajenador al obtenerlo automáticamente se adhiere a la normatividad que lo regula, en esta línea considerativa la entrega de los estados financieros se genera como mecanismo de control para quienes ejercen la actividad de enajenación de vivienda urbana, *so pena* de incurrir en una sanción por el no acatamiento de los preceptos establecidos.

Así las cosas, respecto a lo argumentado por la apoderada del investigado, en relación a que con la solicitud del registro se hizo entrega de un único documento *"Formato de Solicitud"*, pero en ningún momento se informó y se indicaron las obligaciones de las cuales el enajenador se hace acreedor una vez hace la solicitud, este Despacho precisa que la obligación de presentar los estados financieros se constituye como una carga en cabeza del enajenador que nace desde el momento mismo en que solicita el registro. En ese sentido, teniendo en cuenta que el 11 de febrero de 2011, la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda, otorgó el registro de enajenador No. 2011023, como persona natural a LUIS FERNANDO OCAÑA, identificado con C.C. 79.688.796, desde dicha fecha este adquirió tal obligación.

De otra parte, no puede pretender la recurrente justificar el incumplimiento de un deber legal, como es la presentación de los estados financieros, basado en un desconocimiento de la norma, pues el desconocimiento de la ley no puede alegarse en beneficio propio, más aún, cuando se trata de actividades propias, en este caso, la de enajenación, donde la persona natural o jurídica debe conocer todas sus obligaciones y reglamentación aplicable. Tampoco puede justificarlo en la falta de requerimientos previos por parte de la presente Entidad a sus vigiladas, para compelerla al cumplimiento de sus obligaciones. Lo anterior, teniendo en cuenta que el desconocimiento de la ley no sirve de excusa<sup>1</sup>, como lo señala Corte Constitucional de la siguiente manera:

*"es necesario exigir de cada uno de los miembros de la comunidad que se comporte como si conociera las leyes que tienen que ver con su conducta. La obediencia al derecho no puede*

<sup>1</sup> Sentencia C-651 del 3 de diciembre de 1997. Magistrado Ponente CARLOS GAVIRIA DÍAZ



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 7 de 10

**RESOLUCIÓN No. 1189 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2018**  
*"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

*dejarse a merced de la voluntad de cada uno, pues si así ocurriera, al mínimo de orden que es presupuesto de la convivencia comunitaria, se sustituiría la anarquía que la imposibilita"*

A su turno, es pertinente aclarar que, con la cancelación del registro de enajenador producida en el año 2016 a solicitud de parte, no cesan las obligaciones derivadas del mismo, habida cuenta que la carga de presentar el balance financiero del año 2014 es anterior a la cancelación del registro, y, por tanto, es una obligación ya causada sujeta a los términos del literal b. del artículo 9 "obligaciones del registrado", de la Resolución 879 de 2013 derogada por la Resolución 1513 de 2015.

Asimismo, es de anotar que la buena fe como principio constitucional, establece una presunción con efectos procesales a favor del particular cuando actúa frente al Estado y a favor del servidor público para efectos de su responsabilidad personal.

Dando alcance a lo anterior la Corte Constitucional dentro sus fallos ha expuesto múltiples definiciones concordantes con este principio, señalando lo siguiente:

*"La Corte Constitucional ha considerado que en tanto la buena fe ha pasado de ser un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado, y en tanto postulado constitucional, irradia las relaciones jurídicas entre particulares, y por ello la ley también pueda establecer, en casos específicos, esta presunción en las relaciones que entre ellos se desarrollen."?*

Respecto a este tema, es importante dilucidar por parte de este despacho, que en ningún momento se ha colocado en entredicho la buena fe del enajenador, y se debe entender que al momento de que se adquieren obligaciones, como lo es en el presente caso, no es suficiente la voluntad del enajenador, también se debe cumplir con lo requerido y en los plazos establecidos, dentro de lo cual el artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979 no permite equivocaciones en su interpretación, pues es claro que la obligación surge para todas las personas naturales o jurídicas, sin excepción, que hayan obtenido el registro de enajenador. Por lo anterior no hay lugar a que prospere dicho precepto pues es indiferente si la actividad de enajenación la ejerce de forma permanente o eventual.

Ahora bien, en lo que atañe a la proporcionalidad de la sanción, la Corte Constitucional en la Sentencia C-125 de 2003, Magistrado Ponente Doctor Álvaro Tafur Galvis, explica las tendencias que existen en nuestro país al momento de imponer las sanciones de la siguiente manera:

<sup>2</sup> Sentencia C-1194/08. M.P. Jaime Araujo Rentería





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 8 de 10

**RESOLUCIÓN No. 1189 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2018**  
**"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"**

*"En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad".*

Del mismo modo, la Corte Constitucional expone la necesidad de la sanción administrativa en cuanto a la insolvencia de las obligaciones por parte de los administrados, señalando lo siguiente:

*"...se exige, entonces, que la sanción esté contemplada en una norma de rango legal -reserva de ley-, sin que ello sea garantía suficiente, pues, además, la norma que la contiene debe determinar con claridad la sanción, o por lo menos permitir su determinación mediante criterios que el legislador establezca para el efecto. Igualmente, ha de ser razonable y proporcional, a efectos de evitar la arbitrariedad y limitar a su máxima expresión la discrecionalidad de que pueda hacer uso la autoridad administrativa al momento de su imposición. En otros términos, la tipificación de la sanción administrativa resulta indispensable como garantía del principio de legalidad"<sup>3</sup>. (Subrayado fuera del texto)*

Como es indicado por la jurisprudencia, la sanción impuesta al enajenador LUIS FERNANDO OCAÑA, de acuerdo con los criterios de justicia y de equidad, concordante con los parámetros establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, se debe aplicar de acuerdo a la gravedad de la infracción normativa, de esta manera se establece su proporcionalidad, sin sobrepasar los límites de las normas, conforme a que este tipo de penalidades poseen un fin preventivo para las personas naturales y jurídicas que ejercen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Según lo expuesto, encuentra el despacho que en el trámite de la investigación surtida contra el enajenador LUIS FERNANDO OCAÑA, se probó incumplimiento por parte del párrafo 1º del artículo 3º del Decreto 2610 de 1979: *"Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro ante la Superintendencia, está en la obligación de remitir en las fechas que señale el Superintendente Bancario el balance cortado a diciembre 31 del año anterior, en los formularios oficiales que para el efecto suministre la Superintendencia Bancaria. La no presentación oportuna del balance será sancionada por el Superintendente bancario con multas de mil pesos (\$1.000.00) M/Cte., por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional". (Negritas fuera de texto).*

Se impone en la norma anterior, como se ha reiterado, una carga en cabeza de la persona natural o jurídica, que obtenga el registro de enajenador, consistente en presentar cada año los balances.

<sup>3</sup> Sentencia C-922/01, M.P. Jaime Araujo Rentería



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 9 de 10

## RESOLUCIÓN No. 1189 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2018

*"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

Obligación que reúne tres condiciones: la primera consistente en que los balances deben presentarse con corte a 31 de diciembre del año anterior, es decir, que los balances comprenden una anualidad que define la vigencia sobre la cual debe verificarse su cumplimiento o no. La segunda, que, la administración debe definir la fecha en que se debe cumplir con la obligación, por lo cual se expidió la Resolución 879 de 2013 derogada por Resolución 1513 de 2015 *"Por la cual se regulan algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda y se dictan otras disposiciones"* la cual señala que:

*"literal b. Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, el balance general con los estados de resultados del año inmediatamente anterior junto con sus respectivas notas a los estados financieros, firmado por el representante legal o por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere". (negrillas fuera del texto)*

Y la tercera condición, implica que el incumplimiento de esa obligación origina sanción de multa por valor de \$1.000, por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación que se indexan a la fecha o bien de la presentación de los balances o de expedición del auto de apertura, liquidándose la sanción de conformidad con la misma lógica de la vigencia y la anualidad contada a partir de la fecha en la cual se hace exigible el cumplimiento del deber formal.

De acuerdo con lo expuesto, la sanción impuesta dentro de la presente investigación, está enmarcada dentro del parágrafo 1° del artículo 3° del Decreto 2610 de 1979, donde indica que el incumplimiento con la presentación de los estados financieros en las fechas establecidas se sancionara *"con multas de mil pesos (\$1.000,00) M/cte., por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional. Y que se debe indexar al valor actual, en vista los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE.*

En conclusión, este Despacho comparte los fundamentos de la sanción impuesta en el Acto Sancionatorio No. 1944 del 20 de septiembre de 2017, sin embargo, aclara que el conteo de los días de la multa inicia el segundo día hábil de mes de mayo del año 2015, es decir, el 05 de mayo de 2015, y termina el 30 de abril de 2016. Lo anterior, teniendo en cuenta que en la Resolución No. 1944 del 20 de septiembre de 2017, se consignó de manera errada el año del inicio del conteo de los días. Así las cosas, este Despacho se permite reiterar que la sanción corresponde a doscientos cuarenta y dos (242) días hábiles.

Así las cosas, DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS (242) DÍAS HÁBILES de mora en el cumplimiento de la obligación de presentación del balance financiero con corte al año 2014, que multiplicado por \$1.000 por cada día de retardo equivale a DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$242.000 M/CTE); los cuales efectuando la indexación corresponden a TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$32.311.598,00)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 10 de 10

**RESOLUCIÓN No. 1189 DEL 04 DE OCTUBRE DE 2018**  
*"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"*

Teniendo en cuenta el estudio realizado, al acervo probatorio que obra en el expediente, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas por primera instancia en el Acto Sancionatorio Resolución No. 1944 del 20 de septiembre de 2017.

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR** en todas sus partes la Resolución No. 1944 del 20 de septiembre de 2017, en contra del enajenador LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo al enajenador LUIS FERNANDO OCAÑA FERNANDEZ y/o a su apoderado de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO:** Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los (04) días del mes de octubre de 2018.

**LESLIE DIANIÁN MARTÍNEZ LUQUE**  
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la  
Secretaría Distrital del Hábitat