



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):

ZAMBRANO CANDIL CARLOS
Calle 136 # 53 - 75
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-18922


FECHA: 2018-05-02 11:41 PRO 231641 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 807 DE 2018
DESTINO: CARLOS ZAMBRANO CANDIL
TIPO: Memorando Interno
ORIGEN: SCDT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

ASUNTO: Comunicación Auto 807 del 27 de Abril de 2018
Expediente: 3-2016-47430-326

Cordial saludo.

Para su conocimiento y fines pertinentes, me permito remitirle copia del Auto 807 del 27 de Abril de 2018, "*Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión*".

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en tres (3) folios ambas caras.

Elaboró: Jorge Alberto Doria Quintero-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda



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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No 807 DEL 27 DE ABRIL DE 2018

"Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"

EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes,

ANTECEDENTES

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante **Auto No. 3560 del 30 de noviembre de 2017**, al señor **ZAMBRANO CANDIL CARLOS**, identificada con cédula de ciudadanía No 19.129.346 y registro de enajenador No 2012058, por la no presentación del balance de enajenador a corte 31 de diciembre del año 2015. El citado auto fue notificado de manera personal, de conformidad a lo establecido en el artículo 66 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011. (folio 8).

Con radicado 1-2018-04336 del 15 de febrero de 2018, la investigada Sociedad presento descargos frente al auto de apertura manifestando:

(...)

Si bien es cierto que se presentó de manera extemporánea los estados financieros correspondiente al año 2015 como se evidencia en el oficio con radicado 1-2014-60689, del 22 de septiembre del 2014, además así las cosas, es claro que solicite el registro de enajenador el mismo año 2012 y desde esa misma fecha no he ejerció la actividad de enajenación, ya que desde esta fecha fue cuando se hizo la radicación de documentos del proyecto EDIFICIO VIVIANA, y donde esta radicación se efectuó solo para la venta de las unidades de vivienda, ya que el proyecto ya se había construido, siendo este la única obra con vocación de venta a terceros, desarrollo culminado y con entrega de la copropiedad en su totalidad, y ei cual posee radicación de documentos, N 0400020120095, de fecha 22 de marzo de 2012, dentro de los cuales se allego el presupuesto financiero del proyecto de vivienda con sus soportes contables y financieros. y como lo manifiesta su despacho en el presente auto objeto de descargos. no se ha ejercido la actividad de enajenación, como tampoco se ha realizado radicación de documentos para proyectos en el Distrito Capital, por ende, debe aplicarse el principio de la buena fe por parte de su despacho, al verificar la documentación aportada, esta es la razón de peso que nos gustaría fuera estudiada, lo cual conllevaría a que la apreciación de la administración frente al auto de apertura se proceda al cierre de la investigación puesto que se debe tener en cuenta que no ha



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL TRÁFICO

AUTO No 807 DEL 27 DE ABRIL DE 2018

“Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”

habido reincidencia ni daño jurídico en la extemporaneidad y además debió la administración a realizar de oficio la cancelación del respectivo registro tal como lo establece la norma y no dejar que se configurara la multa, pues es arbitrario que se impute la obligación cuando en realidad dicho registro está inactivo desde el año 2012 es decir 6 años desde su solicitud.

en concordancia valga aclarar que desde el año 2012, presento una inactividad absoluta frente al tema de vivienda, y dicho registro se solicitó con la intención de poder llevar a cabo el proyecto antes mencionado, y mi actividad corresponde a ingeniero químico, y que dicha actividad se puede evidenciar a través de certificación de contador público, donde se efectúa bajo la gravedad de juramento que actualmente no ejerzo la actividad de construcción y tampoco estoy desarrollando nuevos proyectos de vivienda, por tal motivo se desatendió la necesidad de informar la parálisis en cuanto a su labor como enajenador a los entes de control como lo es la Subsecretaría; para el caso que nos ocupa, es preciso manifestar y poner en conocimiento de su despacho, que dicha decisión no obedeció a actos de desobediencia de la norma, pues bien, en nuestro caso es claro en que no hubo intención de trasgredir la norma y que el retardo en la entrega de la información no generó desmedro alguno a la administración distrital, ni le impidió realizar su función de control. Además es importante recordar que la extemporaneidad surtida en la presentación de los correspondientes estados financieros, corresponde a que para la fecha de la solicitud de la información, no estaba desarrollando la actividad de enajenación, es claro que la sanción en los casos consagrados en el Decreto 2610 del 79 no pueden llevarse a los extremos, y menos cuando la equivocación no obedeció a mala intención y el bien jurídico tutelado no se vio afectado, pues de todas maneras y aunque con la extemporaneidad, los documentos fueron presentados, resaltando que ese retraso no causaron ningún tipo de daño y detrimento a la administración distrital, al punto que han pasado más de cinco (6) años desde la solicitud del respectivo registro sin que se haya ejecutado proyecto de vivienda alguno, resaltando además que tal situación no volverá a presentarse, pues se procedió a la cancelación del respectivo registro por la inactividad que presenta, no obstante dicha función debió haberla ejecutado su despacho de oficio como lo señala la norma, y no dejar que se configurara la presunta extemporaneidad.

Sin embargo retomando la extemporaneidad en la presentación de los correspondientes estados financieros, todo obedeció a que para la fecha, la cual señala el presente auto de apertura, no fui informado por parte de los funcionarios de la secretaría, de la necesidad y la obligación de presentar un documento donde se señalara la inactividad, eso significa que es necesario analizar quienes son los realmente los sujetos obligados, en qué consiste ese control y cuál es el alcance de la sanción allí reglada, lo que obliga a analizar el tema dentro de un contexto que se compadezca de la realidad que circunda la situación. Y están claro el asunto, que: La norma está dirigida a quienes tienen como actividad la venta de inmuebles destinados a vivienda, lo que significa que debe existir esa condición, es decir, que la persona debe tener como sus



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL UADITAT

AUTO No 807 DEL 27 DE ABRIL DE 2018

"Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión"

actividad la venta de inmuebles con ese destino y, por ello, es que el enunciado del Artículo 30 del Decreto Ley 2610 de 1.979 claramente establece que el permiso se otorgará por una sola vez y permanecerá vigente hasta cuando el interesado solicite su cancelación, o lo realice la administración de oficio.

Por su parte dentro de la estructura literal de la norma que regula la función de enajenación de inmuebles, se determina como un elemento de temporalidad y actualidad para quien ejecuta este tipo de actividades, es decir que obedece al ejercicio inminente y actual de la venta o enajenación de inmuebles, para quien en su momento solicito y acredita la calidad de enajenador de vivienda, contrario sensu, será predicar esa temporalidad y actualidad de quien no ejerce su actividad por dejarla a un lado o cesar temporalmente la misma, pues no tendría sentido jurídico coaccionar la operatividad de la norma, en este caso la presentación de los estados financieros de los años 2015 y subsiguientes, correspondería a un acto sin connotación alguna.

Es claro que el cumplimiento exegético de la norma queda sin fundamento, se neutraliza la misma, y no tendría más funcionalidad la presentación de estos, ya que sería un acto puramente formalista que no cumpliría ninguna función, más aun teniéndose en cuenta que lo que se busca es la protección del consumidor o adquirente de vivienda, dándose un control sobre la estabilidad financiera del enajenante en razón a esto, varias providencias han ratificado lo antes dicho como son los propios argumentos esgrimidos por la Subsecretaria contenidos en varias resoluciones de las cuales podemos citar resolución 1725 del 04 de diciembre de 2014, resolución 874 del 11 de abril de 2016 señalan: lo inactividad de enajenación como principio de buena fe para no imponer la multa, y se precisa el siguiente aparte de la resolución 874: "el despacho procedió a verificar en el sistema de información de SIDIVIC que el enajenador sociedad CONSTRUCTORA GRUPO NAVAL LTDA., junto con la certificación expedida por la subdirección de prevención y seguimiento (folio 1). desde la fecha de solicitud del registro de enajenador No 207 1078 el día 79 de abril de 2009, no ha registrado ningún proyecto de vivienda... " este por decir el caso que se debe aplicar por analogía al caso concreto, puesto que la subsecretaria no aplica sus decisiones que han sido favorables, para los casos que presentan el Principio de analogía del Derecho "donde hay la misma razón, debe ser la misma la disposición del Derecho. Es la expresión del método de aplicación analógica, fundado en que los casos iguales deben ser tratados igualmente". Razón suficiente para que si se sigue incurriendo en la mencionada disposición me vea obligado a acudir al órgano jurisdiccional interponiendo la tutela por violación al derecho a la igualdad, y del cual existe diferentes decisiones que han acogido la mencionada postura. Igualmente, "que si hoy, una persona no se encuentra desarrollando hace un tiempo razonable la actividad de enajenación a pesar de tener un registro vigente, resultaría innecesario e inoficioso exigirle presentación de los balances, toda vez que de acuerdo con la descripción de los Artículos 7, 2, y 3 del Decreto Ley 2670 de 1979, el control debe ejercerse sobre el desarrollo de la actividad y no por el estricto hecho de contar



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No 807 DEL 27 DE ABRIL DE 2018

“Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”

con un registro, ya que éste es consecuencia del ejercicio propio de la actividad.” Es decir, no se debe exigir la presentación de los balances, a aquellas personas naturales o jurídicas que ya no ejercen la actividad, en estos casos lo que procedería sería la cancelación del registro a petición de parte, como lo autoriza la misma norma, en el caso que ahora nos ocupa, nótese que CARLOS ZAMBRANO CANDIL, no desarrollo la actividad enajenadora, como se acredita con la certificación adjunta del Revisor Fiscal y/o contador Público de dicha sociedad desde el año 2012, que se anexa al presente escrito.

No es lo mismo ocuparse de la actividad de venta de inmuebles destinados a vivienda, y no haber ejercido nunca tal actividad como sucede con la sociedad aquí involucrada. Ahora bien, si el asunto es que, si aun en esa condición existía la obligación de presentar los estados financieros, es necesario mirar el alcance de la medida, la razón de la imposición de la sanción contenida en el Parágrafo Primero de la citada norma y el alcance de la multa. Para tal análisis, es necesario precisar que en el ordenamiento jurídico colombiano existe el principio de la tipicidad que indica .que toda norma deberá ser aplicable en ta forma en la que está concebida o, dicho de otra manera, tal como está escrita, pues de no hacerse así se dejaría a la libre interpretación de los funcionarios administrativos y judiciales el alcance de las disposiciones legales, generando una flagrante incertidumbre jurídica y, de paso, un gran número de abusos, de lo anterior el despacho debe aplicar el principio de celeridad, eficacia, buena fe y debido proceso.

No obstante, se corrobora la buena voluntad y disposición al presentar a si sea de manera extemporánea los informes. Al efecto, valga recordar que según del artículo 83 Superior “Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas (...). Igualmente la Jurisprudencia de la Corte Constitucional también ha abordado el tema al señalar que “imperla la libertad probatoria adoptada por nuestro régimen procesal civil el cual abandona el régimen de tarifa legal y ha acogido desde 1971 el principio de la libertad de la prueba, el principio inquisitivo en la ordenación y la práctica de las pruebas y el principio de la evaluación o apreciación de la prueba según las reglas de la sana critica”, razón suficiente y de peso con lo cual solicito se archive dicha decisión.

(...)

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

AUTO No 807 DEL 27 DE ABRIL DE 2018

“Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”

1968, los Decretos Leyes No. 2610 de 1979 y 078 de 1987, Decreto Nacional No. 405 de 1994, Ley 820 de 2003, Decretos Distritales No. 121 de 2008 y 572 de 2015 y demás normas concordantes.

El Decreto 572 de 2015 *“Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat”* en su artículo 7 señala el término de quince (15) días hábiles para la presentación de descargos, solicitud y presentación de pruebas lo anterior en ejercicio de los derechos de defensa y contradicción. Dicho término empezará ser contado a partir de la notificación del auto que decrete la apertura de la investigación.

Una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos de esta Secretaría, se evidencia que la Sociedad investigada, presentó descargos, pero no solicitó se decretara la práctica de prueba alguna.

Que para el perfeccionamiento de la presente actuación y con el fin de garantizar el debido proceso, a fin de dilucidar y establecer con certeza la responsabilidad de la presunta infractora, esta Secretaría considera pertinente tener como pruebas las allegadas en el escrito de descargos como la documental obrante en el plenario.

Que desde el punto de vista procedimental y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 12 parágrafo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015 *“Vencido el periodo probatorio de que trata el parágrafo anterior, se dará traslado al investigado por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*, con el ánimo de impulsar el presente proceso y garantizar el derecho al debido proceso, se procederá a dar aplicación a la citada normatividad, para que en el término allí establecido presente sus alegatos de conclusión.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CERRAR la etapa probatoria dentro de la actuación administrativa que se adelanta en contra del señor **ZAMBRANO CANDIL CARLOS**, identificada con cédula de ciudadanía No 19.129.346 y registro de enajenador No 2012058, por las razones anteriormente señaladas.

ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO el contenido del presente auto al señor **ZAMBRANO CANDIL CARLOS**, identificada con cédula de ciudadanía No 19.129.346 y registro de enajenador No 2012058, informándole que de conformidad con el artículo 12 parágrafo 2 del Decreto 572 de 2015 cuentan con el término de diez (10) días hábiles siguientes a la notificación para que presente



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

AUTO No 807 DEL 27 DE ABRIL DE 2018

“Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”

a este Despacho los respectivos alegatos de conclusión en la presente actuación administrativa y a su consideración puede actuar directamente o a través de su apoderado.

ARTÍCULO TERCERO: Contra el presente auto no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veintisiete (27) días del mes de abril de dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Jorge Alberto Doria Quintero - Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes - Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda