



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**AVAL REAL ESTATE SAS- EN LIQUIDACION**  
**REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)**  
CALLE 124 # 15 A - 25  
BOGOTA D.C.

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

**2-2018-63443**

FECHA: 2018-12-14 15:44 PRO 526456 FOLIOS: 1

ANEXOS: 2

ASUNTO: Aviso de notificación

DESTINO: AVAL REAL ESTATE SAS

TIPO OFICIO: SALIDA

ORIGEN: SIVCI - Subdirección de Investigaciones y

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 1260 del 28 DE MAYO DE 2018**

Expediente No. **3-2018-00283-45**

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) **AUTO 1260 del 28 DE MAYO DE 2018**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, de la Secretaría 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 proceden recursos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley 1437 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

  
**JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: Alejandra Calderón R.- Contratista SIVCI  
Revisó: Diana Carolina Merchán Baquero - SIVCV  
Anexo: **AUTO 1260 del 28 DE MAYO DE 2018** FOLIOS: 2

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 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

**AUTO 1260 DEL 28 DE MAYO DE 2018**  
*"Por el cual se abre una investigación administrativa"*

**EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT.**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes y,

**CONSIDERANDO:**

Que para el desarrollo de las actividades relativas a la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, descritas en el artículo 2 del Decreto 2610 de 1979, se requiere que los interesados obtengan el registro de enajenación, según lo establecido en el artículo 3° del mencionado Decreto.

Que el párrafo 1° del artículo 3° del Decreto 2610 de 1979 determina que todo el que haya solicitado y obtenido el registro está en la obligación de remitir en las fechas que señale la ley, el balance con corte a 31 de diciembre del año anterior. Igualmente dicho Parágrafo dispone que la no presentación oportuna de los balances se sanciona con multas de mil (\$1.000.00) pesos por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional, hoy Tesoro Distrital.

Que por lo anterior, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., en constancia que figura en el expediente y luego de revisar el sistema de información de la entidad - SIDIVIC, concluyó que **AVAL REAL ESTATE SAS - EN LIQUIDACION** identificado(a) con **NIT 900.394.716-1** y registro de enajenador **2012165**

No ha presentado el Estado de Situación Financiera con corte a 31-dic-2016.

Por lo anterior, este Despacho encuentra mérito para iniciar una actuación administrativa previo el siguiente

**ANÁLISIS DEL DESPACHO**

La Ley 66 de 1968, dispuso la función de Inspección, Vigilancia y Control en materia de enajenación de inmuebles; 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 de 2008 y 572 de 2015, 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

<sup>NS</sup> Decreto 2610 de 1979 **ARTICULO 3. PARAGRAFO 1°.** *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. (En concordancia con el Art. 1 del Dec. 078 de 1987).*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO 1260 DEL 28 DE MAYO DE 2018 Pág. No. 2 de 4**  
*Continuación del Auto "por el cual se abre una investigación administrativa"*

Distrital del Hábitat cumple las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales o jurídicas que ejercen actividades de enajenación de vivienda urbana dentro del Distrito Capital.

El párrafo primero del artículo tercero del Decreto Ley 2610 de 1979 dispuso que 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 a corte diciembre 31 del año anterior, en los formularios oficiales que para el efecto suministre la Superintendencia Bancaria. La no presentación oportuna del balance dentro de los términos establecidos por la autoridad competente, será sancionada con multas de mil pesos (\$1.000,00) moneda corriente por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional, medida aplicable a los enajenadores con registro activo al momento en que se configura la obligación.

Por lo tanto, se puede establecer que existe una obligación para todos aquellos enajenadores que solicitaron su registro, siendo facultada la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat con el Decreto 572 de 2015, para realizar dicho trámite de sanción en los casos en que los enajenadores incumplan con sus obligaciones legales, como lo es presentar los balances financieros.

En el mismo sentido, la Resolución 1513 de 2015, mediante la cual se regularon algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, estableció en su Artículo 8, las obligaciones de los registrados como enajenadores, entre las cuales en su numeral 1 literal b) indica que se debe entregar, 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. Poniendo de presente que el incumplimiento de dicha obligación acarrea una sanción de tipo multa de carácter monetario, indistintamente si se encuentra o no ejerciendo la actividad o si lo hace de forma ocasional o no; y que en el párrafo primero del artículo tercero del Decreto 2610 de 1979 dispone que la no presentación oportuna de los balances se sanciona con multas de mil (\$1.000,00) pesos por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional, hoy Tesoro Distrital. Lo anterior indica que, al aplicar la indexación de los valores de las sanciones, el ente de control ve materializada su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Así mismo, mediante sentencia de fecha 30 de mayo de 2013, emitida dentro de la acción de nulidad simple No. 2006-00986, del Consejo de Estado, la cual evaluó la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), la alta corte, se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, así:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO 1260 DEL 28 DE MAYO DE 2018 Pág. No. 3 de 4**  
**Continuación del Auto "por el cual se abre una investigación administrativa"**

"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.<sup>86</sup> (Negritas y subrayas fuera de texto).

Ahora bien, conforme a los informes financieros concernientes al año 2016, los cuales el enajenador AVAL REAL ESTATE SAS - EN LIQUIDACION debía hacer presentación, ante la Secretaría Distrital de Hábitat, a más tardar, el primer día hábil del mes de mayo de 2017, en caso que proceda podrá sancionar, según los criterios dispuestos en párrafos anteriores, frente a la indexación monetaria, para lo cual la actualización de la sanción se dará aplicación a la siguiente fórmula:

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

Siendo (VP) el valor presente de la sanción y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios 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 a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al

<sup>86</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013). Exp. Núm. 2006-00986-01.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO 1260 DEL 28 DE MAYO DE 2018 Pág. No. 4 de 4**  
*Continuación del Auto "por el cual se abre una investigación administrativa"*

último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se presentan extemporáneamente los balances respectivos o se da inicio a la siguiente obligación anual, lo primero que ocurra.

Acorde a lo anterior, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda encuentra los méritos suficientes desde el punto de vista legal y fáctico para dar apertura a una investigación administrativa con ocasión al presunto incumplimiento legal de presentación de los balances financieros de enajenador con corte a 31 de diciembre de 2016.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN** de carácter administrativo No 3-2018-00283-45 contra **AVAL REAL ESTATE SAS - EN LIQUIDACION** identificado(a) con NIT 900.394.716-1 y registro de enajenador 2012165 , por los motivos señalados en la parte motiva del presente proveído.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** del presente auto de apertura de investigación a **AVAL REAL ESTATE SAS - EN LIQUIDACION** identificado(a) con NIT 900.394.716-1, personalmente, por medio de su representante legal o quien haga sus veces, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 cuenta con el término de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para allegar las explicaciones que considere necesarias, aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación. Así mismo, se le informará que le asiste el derecho nombrar apoderado que lo represente, si lo considera pertinente.

**ARTÍCULO TERCERO:** Contra el presente auto no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**JORGE AMIBAL ALVAREZ CHAVEZ**

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Milton David Becerra-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Revisó: María del Pilar Pardo Cortés-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.