



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**ORFILIA REY CASTELLANOS**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
Nit/C.C. 51563808  
Carrera 81D # 13A-34 Piso 3  
Tel: 3107692481  
**Bogotá D.C**

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

**2-2019-47796**

FECHA: 2019-09-04 15:53 PRO 604629 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 6  
ASUNTO: Aviso de Notificación  
DESTINO: ORFILIA REY CASTELLANOS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de Acto Administrativo: **Resolución No. 1032 del 8 de julio de 2019**  
Expediente No. **3-2016-47430-139**

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) **Resolución No. 1032 del 8 de julio de 2019**, 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.

CONCEDER ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat de acuerdo con lo dispuesto por literal 1 del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, el recurso subsidiario de Apelación interpuesto en debida forma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En consecuencia, envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: *Andres Felipe Martinez Martinez* – Contratista SIVCV  
Revisó: *Diana Carolina Merchán Baquero* – Profesional Universitario SIVCV  
Anexo: Resolución No. 1032 del 8 de julio de 2019 FOLIOS: 6

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

**RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 08 DE JULIO DE 2019**

Página 1 de 12

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones”*

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

En ejercicio de las facultades conferidas por los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, Decreto Distrital 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo 735 de 2019, y demás normas concordantes, y

**CONSIDERANDO QUE:**

Dentro de las obligaciones adquiridas por quien obtenga el registro de enajenador, según reza el parágrafo 1° del artículo 3° del Decreto 2610 de 1979, está la 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.

La Resolución 1513 de 2015, aplicable para la fecha en la que el enajenador acá administrada es sujeto de investigación al haber incurrido en la presentación extemporánea de los balances, regulo algunos trámites que se adelantan ante la Secretaría Distrital del Hábitat – Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda-, estableciendo en su Artículo 8, las obligaciones de los registrados como enajenadores, entre las cuales en su 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.

Que 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 -, determinó que la señora **ORFILIA REY CASTELLANOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.563.808 y Registro de Enajenador No. 2012133, no ha presentado el balance con corte a 31-dic-2015 (Folio 2)

En consecuencia, mediante **Auto No. 3390 del 30 de noviembre de 2017**, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, abrió investigación a la señora **ORFILIA REY CASTELLANOS**, por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del Registro de enajenador.

El citado acto administrativo se notificó conforme lo estipulado en el artículo 66 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011.

Continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho emitió **Auto No 4051 del 23 de octubre de 2018** *“Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”*, cerrando la etapa probatoria y corriendo traslado para allegar alegatos de conclusión.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 08 DE JULIO DE 2019

Página 2 de 12

Continuación de la Resolución “*Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones*”

Posteriormente, este Despacho expidió la **Resolución No. 2305 del 19 de diciembre de 2018**, mediante la cual sanciono a la investigada con el pago de multa por el valor de **TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$34.215.700.00)**, por no presentar los balances de enajenador del año 2015.

El citado acto administrativo se notificó mediante aviso (folios 23-51) y de manera electrónica (folios 52 – 55), conforme al procedimiento estipulado en el artículo 66 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011

Corolario a lo enunciado, la investigada Sociedad presentó bajo radicado 1-2019-16973 del 30 de abril de 2019, interpuso Recurso de Reposición y en subsidio Apelación, contra la Resolución No. 2305 del 19 de diciembre de 2018.

Por las razones expuestas, y encontrándose garantizado el derecho de defensa, el debido proceso, así como los principios de publicidad y transparencia, corresponde a este Despacho pronunciarse sobre el Recurso de Reposición en contra de la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018, expedida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat.

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

#### 1. Procedencia

El Artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, indica:

*“...ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

- 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*
- 2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito...”*

Para el presente caso, se tiene que procede el recurso de Reposición ante la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de vivienda y el recurso de Apelación ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat.

#### 2. Oportunidad

Revisado el expediente se observa que el Recurso de Reposición y en subsidio de apelación fue presentado en el término establecido por el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 08 DE JULIO DE 2019

Página 3 de 12

Continuación de la Resolución "Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"

Administrativo<sup>1</sup>, toda vez que la señora **ORFILIA REY CASTELLANOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.563.808 y Registro de Enajenador No. 2012133, se le notificó el acto administrativo sancionador el día 13 de abril de 2019, conforme lo estipula la Ley 1437 de 2011, e interpuso Recurso de Reposición en Subsidio de Apelación el 30 de abril de 2019, es decir dentro de los diez (10) días hábiles dispuestos por la Ley

### 3. Requisitos formales

La interposición del recurso de reposición deberá ajustarse a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que se presentará por el interesado, por escrito, sustentado con expresión concreta de los motivos de inconformidad, con indicación del nombre y la dirección del recurrente y relacionando las pruebas que pretende hacer valer.

### 4. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para decidir el recurso de reposición, el numeral 1° del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo preceptúa lo siguiente:

*"...ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

- 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*
- 2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito..."*

A su turno, el literal b. del artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 "Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat", señala entre las funciones la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda:

*b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las*

<sup>1</sup> *Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.*

*Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.*

*El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.*

*Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 08 DE JULIO DE 2019

Página 4 de 12

Continuación de la Resolución “*Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones*”

*facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.*

Por tanto, este Despacho es competente para resolver el presente recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No 2305 del 19 de diciembre de 2018.

### 5. Análisis de fondo del caso.

Para resolver el recurso interpuesto se procederá en primera instancia a referenciar la ubicación de los argumentos presentados por la recurrente y, finalmente, se realizará el pronunciamiento respecto de las pretensiones del recurso.

#### a. Fundamentos del recurso.

Revisado el radicado 1-2019-16973 del 30 de abril de 2019, el recurrente fundamenta su recurso con base en:

“(…)

#### **PLANTEAMIENTOS:**

(…)

*Acto administrativo que se dice fue notificado de conformidad con lo establecido en el artículo 66 y s.s. de la Ley 1437 de 2011, mediante aviso el 21 de agosto de 2018, como se evidencia a folios 05-13.*

*Situación que no es cierta pues a la suscrita jamás se le intento notificar EL AUTO DE APERTURA antes señalado, en la forma que señalada en los artículos 66, 67, 68. y 69 de la Ley 1437, por cuanto nunca recibí comunicaciones que informaran de la APERTURA de la ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.*

*Lo anterior no obstante conocer por parte de la SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT, mis datos de notificaciones, correo electrónico y demás información, toda vez que dicha entidad, me ha perseguido con todo tipo de actos administrativos, imponiéndome sanciones por los mismos hechos que nos ocupan en este expediente, [o anterior en otros expedientes, además que cuentan con toda ml información de notificaciones, en el mal denominado REGISTRO DE ENAJENADORES, y en la solicitud de cancelación de dicho registro radicada ante su entidad en julio del año 2015.*

*Por lo anterior, debe INVALIDARSE la NOTIFICACION, desde el auto de APERTURA, para que la suscrita pueda ejercer el derecho de defensa, y pueda tener un debido proceso y un debido acceso a la Administración de Justicia.*

Expediente 3-2016-47430-139



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 08 DE JULIO DE 2019**

Página 5 de 12

Continuación de la Resolución "Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"

*Obviamente la suscrita no presentó escrito de descargos dentro de este expediente, frente al auto de cargos y menos tuvo la oportunidad de pedir y presentar pruebas, ni alegatos de conclusión. Por cuanto la única decisión dentro del expediente de la referencia que me ha sido notificada es la resolución 2305 DE 19 DICIEMBRE DE 2018, MEDIANTE LA CUAL ME IMPONEN UNA SANCIÓN. Para la notificación de esta RESOLUCION si encontraron mis números telefónicos, y les suministre mi correo electrónico a donde me enviaron la notificación y el acto administrativo acá atacado. Notificación que se realizó por correo electrónico el pasado 12 de abril de 2019, a mi correo orfi1960@gmail.com y por correo certificado 472, desde el correo [notificaciones@habitatboqota.gov.co](mailto:notificaciones@habitatboqota.gov.co).*

*Por lo anterior considero se me están vulnerando mis derechos de debido proceso, defensa y acceso a la administración de justicia.*

*No obstante lo anterior, manifiesto mi inconformismo con la resolución acá atacada, por lo siguientes:*

*La suscrita no tenía que solicitar ni inscribirse como enajenadora, del inmueble de mi propiedad, por cuanto este inmueble en primer lugar es de naturaleza RURAL, y dicho registro distrital es para predios de carácter URBANO, está afectado por invasores, circunstancia que ha impedido que pueda realizar cualquier acto de disposición de este inmueble, entonces pregunto ¿Cuál enajenación? Si la suscrita no debí se aceptada en dicho registro de enajenadores, Cuando primero tengo que recuperar mi predio, hecho que ya fue sometido al conocimiento de un Juez Civil Municipal de Bogotá, y actualmente Cursa en el Juzgado 32 Civil Municipal de Bogotá PROCESO ORDINARIO REIVINDICATORIO No.2009-0383 de ORALIA REY CASTELLANOS contra CARMEN ANGULO Y PERSONAS INDETERMINADAS Proceso que se encuentra en etapa probatoria. -*

*Por lo anterior y por una indebida asesoría solicite y obtuve ese registro de enajenador No.2012133, sin necesidad de tenerlo, por cuanto a la fecha no puedo disponer de mi inmueble, como se puede observar en el folio de matrícula inmobiliaria, así las cosas, solicito y reitero mi petición para que sea EXCLUIDA del REGISTRO DE ENEJANADORES, y como consecuencia se CANCELE WO ANULE EL REGISTRO No.2012133.-*

*importante es que su entidad entienda que me ha gravado con unas obligaciones e imposición de sanciones, desconociendo que desde julio 9 de 2015, radique solicitud ante su entidad para que me cancelaran dicho registro de enajenador, siendo su entidad negligente al punto que solo hasta julio da 2017 realizó la CANCELACION del registro de enajenador No.2012133.*

*De igual forma manifiesto que no se debió otorgar jamás el registro de enajenadora, por cuanto el inmueble de mi propiedad es un inmueble de naturaleza RURAL. siendo este uno de los impedimentos para obtener dicho registro de enajenador; por cuanto el inmueble no es urbano.*





Continuación de la Resolución “Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones”

Ahora bien,

*Se comete un grave error al momento de liquidar la INDEXACION de la multa impuesta, en la resolución atacada, por cuanto la multa se tasó desde 2 de mayo de 2016 respectivamente para los balances correspondientes al año 2015, hasta el 28 de abril de 2017, arrojando un monto de \$245.000, 00 Mcte, respectivamente.*

*Se señala que dicha multa debe ser indexada, y es así como de manera errada se liquidan, pues parece ser se hace una indexación desde el año 1979, cuando lo correcto si la multa correspondiente ascienden a \$245.000,00Mcte Liquidada e impuesta a abril de 2017, es tomar dichos valores desde ésta fecha e indexarlos o aplicar la corrección monetaria sobre la multa impuesta a la fecha de la presente resolución, y no modificar la multa impuesta aplicándole una indexación al monto establecido en el Decreto 2610 de 1979; por cuanto allí se establece una multa de 1000 pesos por cada día de retardo en presentar el balance.-*

*Porque claramente el decreto y la ley señala que la multa corresponde a \$1000 por cada día de retardo en la presentación de los balances; y como lo están aplicando ustedes en esta liquidación, luego de imponer la multa, arroja una suma exorbitante, LO QUE SIGNIFICA EL PAGO DE UN MAYOR VALOR AL ESTABELCIDO EN LA LEY.*

*Por lo anterior solicito a Ustedes se REVOQUE esta resolución y en su lugar se me absuelva de la imposición de la multa, y/o se liquide en debida forma, o en su defecto SUBSIDIARIAMENTE se conceda el RECURSO DE APELACION ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda. –*

(...)

los referidos sustentos argüidos se encuentran dentro del plenario, los cuales se entrarán analizar por esta Subdirección.

#### **b. Análisis del despacho**

De conformidad a lo manifestado por el enajenador, es importante resaltar en primera medida, lo establecido en la Ley 66 de 1968, que 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 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 08 DE JULIO DE 2019

Página 7 de 12

Continuación de la Resolución “Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones”

Por lo anterior este Despacho ve pertinente citar lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979 se dispuso lo siguiente:

“(…)

**Parágrafo 1º.-** *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) Moneda corriente por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional.*

(…)”.

De la misma forma, el parágrafo 1 del artículo 3 de la Ley 66 de 1968 fue modificado por el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979 que expreso lo siguiente:

“(…)

**PARAGRAFO 1º.** 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. (Subraya y negrilla fuera de texto)

Así como lo dispuesto en la Resolución 1513 de 2015 artículo 8 el cual cita:

“ARTÍCULO 9.- Obligaciones del registrado. La persona inscrita en el registro tendrá las siguientes obligaciones:

*Obligaciones Para los Enajenadores*

a) *Informar, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la ocurrencia de los hechos, cualquier cambio en la información aportada inicialmente, so pena de hacerse acreedor a una multa de conformidad con el inciso 3 del artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979.*

b) *Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, el balance general con corte a 31 de diciembre del año anterior, estado de resultados, con las respectivas notas a los estados financieros, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere.*

c) *Llevar su contabilidad en la forma establecida y de acuerdo con la norma contable vigente.*





Continuación de la Resolución “*Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones*”

*PARÁGRAFO. Se entenderá cumplida la obligación de que trata el literal b) del artículo 9 de la presente resolución, si en la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda presentada antes del primer día hábil del mes de mayo se aportan los documentos relacionados en el literal b) de este artículo”.*

De esta forma, las citadas normatividades, establecen claramente la obligación de remitir los balances con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, **es decir, que se trata de una obligación de carácter general y por ello debe cumplirse en las fechas que señale el Superintendente Bancario, función que actualmente se encuentra desempeñada por la Secretaría Distrital del Hábitat**, también es cierto que esta norma no permite equivocaciones en su interpretación, pues es claro que la obligación surge para **todas las personas que hayan obtenido el registro de enajenador.**

Conforme a lo anterior, es pertinente manifestarle que es obligación de los enajenadores que se encuentren registrados al momento de la obligación, debe remitir los estados financieros conforme a lo establecido en la Resolución 1513 de 2015 en su artículo 8 literal b “*Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, el balance general con corte a 31 de diciembre del año anterior, estado de resultados, con las respectivas notas a los estados financieros, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere*”.

Concomitante a lo descrito, es un deber de las personas naturales y jurídicas que tienen registro de enajenador vigente al momento de la obligación, reportar a esta Entidad los estados financieros del ejercicio o no ejercicio de su actividad. Documentos que eran necesarios allegar por parte del enajenador, teniendo en cuenta que para el año 2015 se encontraba con su registro activo.

Respecto a lo indicado que no le fueron notificados los actos administrativos de conformidad como lo establece la Ley 1437 de 2011, es importante indicarle que estos fueron notificados a la dirección que usted suministro al momento de la solicitud del registro de enajenador, esto es la Carrera 73 # 57 R – 12 Sur Centro Comercial Metro Sur Local A119, así como a las direcciones obrantes en el plenario.

Concomitante a lo anterior el **Auto 3390 del 30 de noviembre de 2017** “*Por medio del cual se abre una investigación*” fue notificado mediante aviso previo agotamiento del proceso de notificación estipulado en los artículo 66 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011. (folios 5-13).

El **Auto No 4051 del 23 de octubre de 2018** “*Por el cual se decreta el cierre del termino probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión*”, se comunico y se corrió traslado para presentar alegatos de conclusión de conformidad a lo establecido en el Decreto 572 de 2015 y normas concordantes. (folios 15-18).

La **Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018** “*Por el cual se impone una sanción*”, fue notificada mediante aviso previo agotamiento del proceso de notificación estipulado en los artículo 66 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011. (folios 23-51).



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 08 DE JULIO DE 2019

Página 9 de 12

Continuación de la Resolución “*Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones*”

Con radicado 1-2019-14674 de 2019 (folios 52-55) se le indico de realizar diligenciamiento de formato de notificación electrónica, esto con el fin de que tuviera pleno conocimiento de las decisiones tomadas dentro de las investigaciones administrativas, por la omisión de la presentación de los balances de enajenador del año 2015.

Por lo anterior se encuentra, que los actos administrativos de las etapas procesales consagradas en el Decreto 572 de 2015, fueron notificadas con el lleno de los requisitos de la Ley 1437 de 2011, situación que conlleva a la no vulneración de los derechos de defensa y contradicción enmarcados dentro del debido proceso, que le asiste como investigada de la presente actuación administrativa.

Si bien es cierto en su manifestación que el inmueble de su propiedad es de naturaleza rural, situación por la cual no debía de tener el registro de enajenador, también es cierto que el solo hecho de haber solicitado el registro de enajenador y tenerlo activo con esta Entidad, contrae unas obligaciones, para el caso que nos convoca es la presentación de los balances de enajenador de cada año conforme lo informa la Resolución 1513 de 2015, por lo anterior este argumento no puede ser tenido en cuenta para la toma de decisión que en derecho corresponda.

Ahora, revisado el plenario se encuentra a que la solicitud de cancelación de registro de enajenador con radicado 1-2015-43347 de 2015, no cumple con los requisitos para este fin, motivo por el cual en esta fecha la Entidad se abstuvo de darle trámite a su pretensión, sino solo hasta cuando presento la solicitud bajo el radicado 1-2017-49553 del 28 de junio de 2017, momento desde el cual el registro quedo cancelado.

Respecto a lo indicado por el recurrente sobre el error al momento de liquidar la INDEXACION, es de informarle sobre el procedimiento efectuado para la aplicación de la sanción interpuesta mediante el acto administrativo sancionador, por lo que es preciso destacar y reiterar lo ya expresado en la Resolución sanción, ya que este Despacho actualiza la multa con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en procura de la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna.

El no aplicar la actualización de las multas, implicaría que, por tener un valor desactualizado de acuerdo al valor actual de la moneda, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones, y de esta manera a persuadirlos de la comisión de conductas que infrinjan la normatividad bajo su control.

En cuanto a la inconformidad relacionada con la aplicación de fórmula y la indexación, resulta necesario indicar al recurrente que para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula: (VP) el valor presente de la sanción y (VH) al valor establecido en la Ley 66 de 1968 y los Decretos 2610 de 1979 y 78 de 1987. Los índices, según la aplicación jurisprudencial –recogida parcialmente por el Consejo de Estado en el Concepto 1564 de 2004–corresponderían al Índice de Precios al Consumidor del mes en el que se fijó el monto de la sanción descrita en la ley y en el que ésta es aplicada, siendo entonces el IPCI (índice inicial) el correspondiente al mes de





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 08 DE JULIO DE 2019

Página 10 de 12

Continuación de la Resolución “*Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones*”

octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia del Decreto 78 de 1979) y el IPCf (índice final) el certificado por el DANE para la fecha en que se profirió el acto administrativo sancionatorio.

Por lo que para el presente caso la fórmula sería así:

VP= valor presente actualizado

VH= valor multa sin indexar (para el caso bajo estudio corresponde al valor de \$105.000 correspondiente a los \$1.000 diarios multiplicados por los 105 días de incumplimiento)

IPCF=índice de precios al consumidor final (ver Resolución No. 2305 del 19 de diciembre de 2018, el mes de octubre de 2016 fecha en la cual se presentaron los balances financieros con corte a 31 de diciembre de 2015)

IPCI=índice de precios al consumidor inicial (ver Resolución No. 2305 del 19 de diciembre de 2018, para el mes de diciembre de 1979)

Ahora bien, el tema de la indexación realizada por esta Subsecretaría fue objeto de estudio y pronunciamiento por el Consejo de Estado mediante Sentencia del 30 de mayo de 2013:

Procede la Sala a determinar si, tal como lo señala la entidad apelante, la Directiva núm. 001 de 11 de octubre de 2004, expedida por el Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (extinto DAMA) no viola el principio de legalidad de la sanción, contrario a lo estimado por el Tribunal de instancia.

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 ese no es el costo 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.

De esta manera, la indexación corresponde a un procedimiento mediante el cual se traen a valor presente las sumas de dinero que, por la antigüedad de la norma y el paso del tiempo, han perdido su poder adquisitivo, lo cual, como lo admite el fallo referido, no implica el reconocimiento de un derecho adicional o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional. Por lo que resulta pertinente aclarar que el cálculo de la multa se hace sobre el tiempo que tarda en presentar los balances, contado desde la fecha señalada por la ley para la presentación de los mismos hasta el momento en que efectivamente radica los balances y no desde 1979, como mal lo entiende el recurrente.

Debe adicionalmente indicarse entonces que la tasación de la sanción se origina de lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto 2610 de 1979, que establece que por cada día de retraso en la presentación de los



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 08 DE JULIO DE 2019**

Página 11 de 12

Continuación de la Resolución *“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones”*

balances se sancionará con multa de mil pesos (\$1. 000.00) que se ajustan en términos presentes, conforme se indicó previamente.

Como queda visto, la tasación e indexación de la multa obedece a un criterio normativo expresamente regulado, razón por la cual el monto de la misma se ajusta al periodo contado desde el día siguiente hábil de la fecha límite para presentar los balances del año 2015, es decir, el día 03 de mayo de 2016 hasta la fecha en que culmina la fecha límite de presentación de esta obligación, es decir el día 30 de abril de 2017, trascurriendo así **DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO (245) días** de incumplimiento de la obligación sancionada que indexados al valor presente según la fórmula y procedimiento anteriormente descrito corresponden a **TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE (\$34.215.700.00)**, situación que sustenta claramente el monto de la sanción impuesta, sin que exista situación anómala en la aplicación de los criterios establecidos normativa y jurisprudencialmente.

Cuando se indexan las sanciones, se busca actualizar una suma de dinero, pues esta nace como una respuesta a un fenómeno económico derivado del proceso de depreciación de la moneda cuya finalidad última es conservar en el tiempo su poder adquisitivo, de tal manera que en aplicación de principios tales como el de equidad y de justicia contemplados en el artículo 230 de la Constitución Política.

El derecho no puede ser ajeno a esta realidad económica; por ello en nuestro país se ha abierto paso jurisprudencialmente la tesis de la indexación o corrección monetaria, tanto en el derecho civil, como en el derecho público, al punto que la Corte Constitucional ha llegado a aceptar expresamente la viabilidad de indexar sanciones disciplinarias.

Concomitante con lo anterior, se encuentra que este Despacho garantizo el debido proceso que le asiste a cada uno de los enajenadores inscritos en esta Entidad, esto teniendo en cuenta que conoció cada uno de los actos administrativos emanados por esta Subdirección, por consiguiente, se encuentra que estos actos administrativos cuentan con seguridad jurídica, los cuales son eficaces y oponibles a terceros.

En consideración a lo descrito, se está dando cumplimiento al ordenamiento jurídico, cada hecho de origen es precisamente para que se acate a una obligación diferente por circunstancias de tiempo, modo y lugar, para cada periodo de presentación, para el caso concreto lo que originó una obligación objeto de sanción obedeció al incumplimiento de la presentación de los estados financieros correspondientes al año 2015, por lo que lo argumentado no es válido, por cuanto al momento de la obligación tenía el registro activo.

Razón por la cual las investigaciones derivadas del registro de enajenador desarrolladas por la Secretaria Distrital del Hábitat son reguladas por un Régimen Especial del Distrito de Bogotá, por ende sus actuaciones se adecuan a las necesidades y procedimientos establecidos en los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo 735 de 2019 y demás normas concordantes, de tal modo que cada una de las actuaciones administrativas se ajustan a derecho respetando con ello el debido proceso.

En mérito de lo expuesto, este Despacho procede a **CONFIRMAR** la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.







ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1032 DEL 08 DE JULIO DE 2019**

Página 12 de 12

Continuación de la Resolución "Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2305 del 19 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"

En mérito de los expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO: DESESTIMAR** los argumentos del recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2305 del 19 de diciembre de 2018, por la señora **ORFILIA REY CASTELLANOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.563.808 y Registro de Enajenador No. 2012133, por las consideraciones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR** en todas sus partes la Resolución No. 2305 del 19 de diciembre de 2018, proferida por este Despacho, mediante la cual se impuso una multa a la señora **ORFILIA REY CASTELLANOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.563.808 y Registro de Enajenador No. 2012133.

**ARTÍCULO TERCERO: CONCEDER** ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat de acuerdo con lo dispuesto por literal 1 del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, el recurso subsidiario de Apelación interpuesto en debida forma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En consecuencia, envíese el expediente al superior para lo de su competencia.

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo a la señora **ORFILIA REY CASTELLANOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.563.808 y Registro de Enajenador No. 2012133.

**ARTÍCULO QUINTO:** La presente resolución rige a partir de la ejecutoria.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D.C. a los ocho (08) días del mes de julio de dos mil diecinueve (2019).

  
**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 - Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda