



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES FRANCISCO BOHM SAS

Representante Legal (o quien haga sus veces)

C.C. 900.122.175-9

Carrea 17 # 96-52 Apartametro 601

Tel: 3153727667

Bogotá D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-46735
FECHA: 2019-06-30 14:52 PRO 602778 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES FRANCISCO BOHM SAS
E.U
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACION**

Tipo de Acto Administrativo: **Resolución No. 903 del 18 de junio de 2019**

Expediente No. **3-2016-47430-442**

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. 903 del 18 de junio 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 ALVÁREZ CHÁVEZ.
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. 903 del 18 de junio de 2019 FOLIOS: 7

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 903 DEL 18 DE JUNIO DE 2019

Página 1 de 13

“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2226 del 18 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 Sociedad **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES FRANCISCO BOHM S.A.S.**, identificada con Nit 900.122.175-9 y Registro de Enajenador No. 2014177, no presentó el balance con corte a 31 de diciembre de 2015. (Folio 2)

En consecuencia, mediante **Auto No. 3659 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 Sociedad **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES FRANCISCO BOHM S.A.S.**, 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 903 DEL 18 DE JUNIO DE 2019

Página 2 de 13

Continuación de la Resolución *"Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2226 del 18 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"*

Revisado el aplicativo de correspondencia de esta Entidad, se evidencia que la investigada NO ejerció su derecho de defensa conforme a lo estipulado en el artículo 7 del Decreto Distrital 572 de 2015.

Continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho emitió **Auto No 862 del 27 de abril de 2018** *"Por el cual se da trámite a una actuación administrativa"*, cerrando la etapa probatoria y corriendo traslado para allegar alegatos de conclusión.

Posteriormente, este Despacho expidió la **Resolución No. 2226 del 18 de diciembre de 2018**, mediante la cual sanciono a la investigada con el pago de multa por el valor de **TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE (\$34.215.700.00)**, por no presentar los balances de enajenador del año 2015.

El citado acto administrativo se notificó de manera personal (folio 24), conforme al procedimiento estipulado en el artículo 66 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011.

Corolario a lo enunciado, el investigado presentó bajo radicado 1-2019-02001 del 23 de enero de 2019, interpuso Recurso de Reposición y en subsidio Apelación, contra la Resolución No. 2226 del 18 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 2226 del 18 de diciembre de 2018, expedida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría 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..."*

Expediente 3-2016-47430-442



Continuación de la Resolución “*Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2226 del 18 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones*”

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 Administrativo¹, toda vez que la Sociedad **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES FRANCISCO BOHM S.A.S.**, identificada con Nit 900.122.175-9 y Registro de Enajenador No. 2014177, se le notificó el acto administrativo sancionador el día 16 de enero de 2019, conforme lo estipula la Ley 1437 de 2011, e interpuso Recurso de Reposición en Subsidio de Apelación el 23 de enero 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 1º 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.*

¹ **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.





Continuación de la Resolución "Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2226 del 18 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"

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 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 2226 del 18 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 los radicados 1-2019-02001 del 23 de enero de 2019, el recurrente fundamenta su recurso con base en:

"(...)

Si bien es cierto que DISEÑO Y CONSTRUCCIONES FRANCISCO BOHM SAS, no presento los estados financieros correspondiente al año 2015, como lo manifiesta su despacho, además así las cosas, es claro que solicito en el año 2014 el respectivo registro de enajenador NO 2014177, y de donde se desprende para el año 2014 la radicación de documentos del único proyecto que se ha efectuado para enajenación de inmuebles dentro del proyecto de vivienda denominado, EDIFICIO VECCHIO, no obstante es importante aclarar que DISEÑO Y CONSTRUCCIONES FRANCISCO BOHM SAS desde el año 2014 no ha ejercido la actividad de enajenación ni ha desarrollado nuevos proyectos de vivienda. razón de peso que debe analizar su despacho y observar la inactividad de la misma por más de 5 años, donde se puede observar en su sistema de información que como persona jurídica, ese fue el un único proyecto que se desarrolló para el año 2014, y deje de un lado esa actividad económica desde la fecha mencionada, puesto como lo he venido explicando en diferentes ocasiones mi actividad principal corresponde al diseño como arquitecto, ya que este proyecto se efectuó de



Continuación de la Resolución "Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2226 del 18 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"

una forma esporádica. En consideración como prueba se aporta los estados financieros correspondientes.

La obligación de presentar los Estados financieros y el objeto de su alcance. En efecto el Artículo 30 del Decreto 2610 de 1.979 establece que las personas que se dedican a la venta de inmuebles destinados a la vivienda tienen la obligación de presentar los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre dentro de los plazos establecidos por la entidad de control respectiva, y en su Parágrafo Primero, que modificó a su vez el Artículo 30 de la Ley 66 de 1.968.

Partiendo de estas premisas, es necesario revisar el alcance de dicha obligación y el objetivo de la sanción o consecuencia jurídica por la no presentación o presentación extemporánea de tal información. En términos normativos la obligación tiene como objeto que la entidad encargada ejerza el control sobre los Estados Financieros de aquellas personas cuyo objeto o actividad sea la de venta de inmuebles destinadas a vivienda. 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 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.

Razón suficiente que se expresa en el presente recurso, ya que es inviable por parte de su despacho, que se multe con un valor nominal como lo expresa la resolución sanción, cuando no se ha ejercido la actividad de enajenación, ni mucho menos se ha puesto en peligro la integridad del adquirente de vivienda, pues con esta simultaneidad de multas impuestas en mi contra, lo único que se está generando es una afectación al mínimo vital, ya que en repetidas ocasiones y en diversas contestaciones efectuadas, es inconstitucional que se me siga cobrando y sancionando por una actividad que genera un daño inexistente.

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 sanción 521 y 487 del 24 de marzo del 2015, 423 del 22 de marzo del 2013 y 407 y 410 del 12 y 15 de Marzo del 2010 y que señalan:





Continuación de la Resolución "Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2226 del 18 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"

Por otro lado, si la argumentación jurídica antes mencionada implica 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 1, 2, y 3 del Decreto Ley 2610 de 1979, el control debe ejercerse sobre el desarrollo de la actividad y no por el estricto hecho de contar con un registro, ya que éste es consecuencia del ejercicio propio de la actividad. Es decir, no se debe exigir la presentación de los estados financieros, 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 o de oficio, como lo autoriza la misma norma, como no procedió su despacho.

En el caso que ahora nos ocupa, nótese que DISEÑO Y CONSTRUCCIONES FRANCISCO BOHM SAS, no está desarrollando la actividad enajenadora, como se acredita con la certificación adjunta del Revisor Fiscal y/o contador Público de dicha sociedad, que se anexa al presente escrito, como lo señaló la Subdirección de investigaciones en la parte motiva de la resolución sanción, donde se observa claramente la inactividad de la sociedad frente al tema de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

No es lo mismo ocuparse de la actividad de venta de inmuebles destinados a vivienda, y haber ejercido tal actividad en forma ocasional, como sucedió en mi caso. Ahora bien, si el asunto es que sí 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 la 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.

"Por ello existe una rama del poder público encargada de establecer las reglas del juego, ramas que para su modificación deben someterse a quien tiene la facultad legal para ello y, en todo caso, respetando el orden jerárquico normativo, es decir, que ninguna norma pueda ser modificada por quien no puede, ni por otra de inferior categoría. En este sentido, sea lo primero mencionar que el contenido de la norma aplicable al caso no ha variado en el tiempo, es decir, que el aparato legislativo no se ha interesado en darle alcance de actualidad, lo que pone al descubierto que no existe la intención del Estado en sancionar por tal omisión o retardo."

Si el legislador no le ha dado alcance a la situación y no ha determinado el incremento de los montos sancionatorios consagrados en el Parágrafo precitado, es claro que su alcance no reviste, en realidad, ninguna importancia y el Estado mismo por sustracción de materia ha



Continuación de la Resolución "Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2226 del 18 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"

dejado en claro que no tiene interés alguno en dicha sanción. En efecto el asunto es así porque cuando se reglamentó el tema, esto es, en el año 1.979, el desarrollo constructivo del país era incipiente y las figuras que existían para evitar fraudes eran tan pocas que de alguna manera se pensaba que a través de dichas amenazas podría el Estado verificar la solidez de los enajenadores de inmuebles destinados a vivienda, lo que en realidad tampoco era cierto ni se cumplió el objetivo, como la historia lo demostró. Por ello con el pasar de los tiempos y en vista de que tales medidas no son garantes de nada, el desarrollo del ejercicio de la construcción y enajenación de inmuebles se pegó de lleno a la figura de la Fiducia, misma que, aunque tampoco es infalible, genera más confianza a los inversionistas y adquirentes finales en tales asuntos. situación que, asimilada por Estado como un mecanismo más eficiente para sus fines, dejó de lado la norma en cita, por haber pasado a la obsolescencia.

Uno de los supuestos considerados por la Corte para efectos de la viabilidad de una sanción, es el de la finalidad de la medida sancionatoria o la ratio. Es este supuesto, es claro que la sanción va encaminada, básicamente, a la persuasión más que al castigo, y es así, porque lo que busca es que a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda mantengan informado al Estado de sus condiciones financieras cosa distinta de las sanciones que buscan la reparación de un daño. Por ello, en el Salvamento de Voto antes mencionado, el Honorable Magistrado resalta el hecho de que las jurisprudencias traídas a colación en el estudio de la potencialidad de la indexación de las sanciones consagradas en el Decreto 2610 de 1.979, no correspondían al caso en estudio porque aquellas aludían a situaciones de carácter penal derivadas de un daño causado por la comisión de un delito, que nada tiene que ver con el caso presente. En ese mismo sentido el Consejo de Estado en Sala de Consulta y Servicio Civil al atender la consulta No. 1454, del 2002 expresó: "Es claro en la ley el concepto de la graduación y dosimetría que para los efectos de la Imposición de la sanción respectiva deberán tener en cuenta las citadas autoridades. De esta manera deberá la autoridad competente en cada caso, en primer término, realizar un juicio sobre la conducta, sobre las acciones y omisiones en que se hubiere Incurrido y sobre la gravedad de las mismas a fin de dosificar la correspondiente sanción, análisis que corresponde a la órbita discrecional de la autoridad competente, todo dentro del marco normativo que el derecho sanciona todo le impone, guardando en todo caso, el respeto a los derechos fundamentales del debido proceso, de defensa y de audiencia. "

(...)

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



Continuación de la Resolución "Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2226 del 18 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"

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.

Por lo anterior este Despacho ve pertinente citar lo dispuesto en el párrafo 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 párrafo 1 del artículo 3 de la Ley 66 de 1968 fue modificado por el párrafo 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 903 DEL 18 DE JUNIO DE 2019

Página 9 de 13

Continuación de la Resolución "Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2226 del 18 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"

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.

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 los antecedentes de los actos administrativos emanados por esta Entidad, en cuanto a la inactividad de enajenación, es pertinente indicarle, que cada situación es originaria de un hecho particular, es decir que cada enajenador presenta unas circunstancias de tiempo, modo y lugar distintas que son evaluadas de forma subjetiva mas no objetiva, razón por la cual estos antecedentes no pueden ser tenidos en cuenta para la toma de decisión que en derecho corresponda.

En cuanto a lo indicado por el recurrente sobre la tipicidad, graduación y dosificación del monto de la sanción, 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



Continuación de la Resolución *"Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2226 del 18 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"*

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 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 \$245.000 correspondiente a los \$1.000 diarios multiplicados por los 4 días de incumplimiento)

IPCF=índice de precios al consumidor final (ver Resolución No. 2226 del 18 de diciembre de 2018, el mes de abril de 2017 fecha hasta la cual se debieron presentar los balances financieros con corte a 31 de diciembre de 2015)

IPCI=índice de precios al consumidor inicial (ver Resolución No. 2226 del 18 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 903 DEL 18 DE JUNIO DE 2019

Página 11 de 13

Continuación de la Resolución *"Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2226 del 18 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"*

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 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, transcurriendo 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.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 903 DEL 18 DE JUNIO DE 2019

Página 12 de 13

Continuación de la Resolución *"Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2226 del 18 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"*

Concomitante con lo anterior, se encuentra que este Despacho garantizó 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 Secretaría 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 2226 del 18 de diciembre de 2018, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

En mérito de los expuestos.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DESESTIMAR los argumentos del recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 2226 del 18 de diciembre de 2018, por la Sociedad **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES FRANCISCO BOHM S.A.S.**, identificada con Nit 900.122.175-9 y Registro de Enajenador No. 2014177, por las consideraciones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR en todas sus partes la Resolución No. 2226 del 18 de diciembre de 2018, proferida por este Despacho, mediante la cual se impuso una multa a la Sociedad **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES FRANCISCO BOHM S.A.S.**, identificada con Nit 900.122.175-9 y Registro de Enajenador No. 2014177.

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 903 DEL 18 DE JUNIO DE 2019

Página 13 de 13

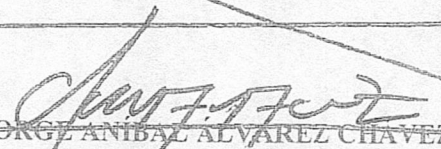
Continuación de la Resolución "Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 2226 del 18 de diciembre de 2018 y se toman otras determinaciones"

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo a la Sociedad **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES FRANCISCO BOHM S.A.S.**, identificada con Nit 900.122.175-9 y Registro de Enajenador No. 2014177.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C. a los dieciocho (18) días del mes de junio 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

