



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)(es)
CONSTRUCTORA VALDERRAMA LTDA
REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)
Nit/C.C. 804005319-3
CARRERA 29 # 45 - 45 OFICINA 1103 EDIFICIO METROPOLITAN BUSINESS PARK
Teléfonos: 6105453
Bogotá

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-53655
FECHA: 2019-09-30 17:26 PRO 612076 FOLIOS: 1
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: CONSTRUCTORA VALDERRAMA LTDA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: **Resolución 1132 del 15 de julio de 2019**
Expediente No. **3-2016-47430-44**

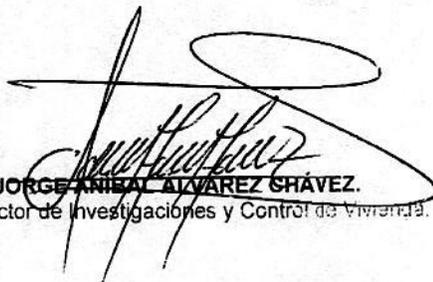
Respetado (a) Señor (a):

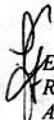
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) **Resolución 1132 del 15 de julio de 2019**, proferida por la **Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.**, 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. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.


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

 Elaboró: Alejandro González Calderón - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria
Anexo: Resolución 1132 del 15 de julio de 2019
Folios: 6

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1132 DEL 15 DE JULIO DE 2019

Página 1 de 11

“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 219 del 13 de febrero de 2019”

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 atribuciones conferidas en la Ley 820 de 2003, La Ley 1734 de 2011, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo No. 735 del 9 de enero de 2019 que derogó los artículos 138 al 243 del Acuerdo Distrital 079 de 2003, y demás normas concordantes,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, mediante **Resolución No. 219 del 13 de febrero de 2019**, sancionó a la **CONSTRUCTORA VALDERRAMA LTDA.**, identificada con NIT. **804005319-3** y registro de enajenador No. **2015025**, por la no presentación de los balances financieros con corte al 31 de diciembre del año 2015. (Folios del 99 al 102)

Dando cumplimiento al artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante radicado 2-2019-07312 del 15 de febrero de 2019, citó al Representante Legal de la **CONSTRUCTORA VALDERRAMA LTDA.**, identificada con NIT. **804005319-3** y registro de enajenador No. **2015025**, para que se notificara personalmente de la precitada resolución. (Folio 103 - 104)

De acuerdo con lo anterior, en atención a lo consagrado en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante radicado 2-2019-11601 del 05 de marzo de 2019, procedió a notificar por aviso al Representante Legal del contenido la **Resolución No. 219 del 13 de febrero de 2019**, contra la **CONSTRUCTORA VALDERRAMA LTDA.**, identificada con NIT. **804005319-3** y registro de enajenador No. **2015025**. (Folio 105 - 106).

Mediante Radicado Nº 1-2019-11857 del 22 de marzo de 2019, la **CONSTRUCTORA VALDERRAMA LTDA.**, identificada con NIT. **804005319-3** y registro de enajenador No. **2015025**, dentro del término legalmente establecido, presentó a través de su apoderado Recurso de Reposición y en subsidio de Apelación contra la Resolución No. 219 del 13 de febrero de 2019, proferida por esta entidad. (Folios 99 - 102)

Corresponde a este Despacho pronunciarse del Recurso de Reposición impetrado contra la Resolución No. 219 del 13 de febrero de 2019, a lo cual se procede, previo lo siguiente:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. Procedencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1132 DEL 15 DE JULIO DE 2019

Página 2 de 11

“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 219 del 13 de febrero de 2019”

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, en tanto fue invocado por el recurrente.

2. Oportunidad

Revisado el expediente se observa que el Recurso de Reposición fue presentado en términos establecidos por el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, en tanto, que la **CONSTRUCTORA VALDERRAMA LTDA.**, identificada con NIT. **804005319-3** y registro de enajenador No. **2015025**, interpuso Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación el día 22 de marzo de 2019, es decir dentro del término de diez días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación por aviso, la cual fue el día 11 de marzo de 2019.

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.

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 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.



RESOLUCIÓN No. 1132 DEL 15 DE JULIO DE 2019

Página 3 de 11

“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 219 del 13 de febrero de 2019”

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:

- *El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*
- *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. 219 del 13 de febrero de 2019, obrante a folios 107 - 108.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

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

Revisando el radicado 1-2019-11857 del 22 de marzo de 2019, el recurrente fundamenta su recurso con base en lo siguiente:

“(…)

CUARTO: De conformidad con el oficio descrito en el numeral segundo, se radico en las instalaciones de la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT- el día 30 de noviembre de 2017 los respectivos estados financieros del año 2015, al cual le fue asignado el número radicado No. 1-2017-102175, dicha contestación estaba contenida en 46 folios, de igual manera y con el fin de evitar inconvenientes futuros, ese mismo día se presentaron los Estados Financieros correspondientes al año



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1132 DEL 15 DE JULIO DE 2019

Página 4 de 11

“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 219 del 13 de febrero de 2019”

2016, contenidos también en 46 folios y radicados bajo el número 1-2017-102146, toda vez que sin Acto Administrativo notificado no tenemos forma de establecer la fecha de iniciación de las obligaciones.

QUINTO: Con todo, si existiese acto administrativo por el cual se asigna el número de registro enajenador a la CONSTRUCTORA VALDERRAMA LTDA. este no produjo efectos jurídicos toda vez que NO FUE NOTIFICADO en debida forma, razón por la cual y de acuerdo a la legislación aplicable, al no producir efectos jurídicos no es posible imponer sanciones con base este Acto Administrativo, toda vez que dicha acción es violatoria del Derecho Fundamental al DEBIDO PROCESO, tal como lo establece la Corte Constitucional en sus distintos pronunciamientos, Sentencia T-404 de 2014:

“DERECHO FUNDAMENTAL AL DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO-Importancia de la notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto

El derecho al debido proceso administrativo ha sido consagrado como la garantía constitucional que tiene toda persona a un proceso justo que se desarrolle con observancia de los requisitos impuestos por el legislador, de tal forma que se garantice la validez de las actuaciones de la administración, la seguridad jurídica y el derecho de defensa de los administrados. Una de las maneras de cumplir con ello, es a través de las notificaciones de los actos administrativos, que pretende poner en conocimiento de las partes o terceros interesados lo decidido por la autoridad, permitiéndole así conocer el preciso momento en que la decisión le es oponible y a partir del cual puede ejercer el derecho de defensa y contradicción.”

SEXTO: No obstante, NUNCA FUE NOTIFICADO el Acto Administrativo por el cual se asignaba el número de registro enajenador, por lo cual no existe fecha que permita establecer desde cuando existen obligaciones como la de presentar estados financieros. En este sentido la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo...”

a. Análisis del despacho

De conformidad a lo manifestado por el recurrente, es pertinente indicar lo siguiente:

Se hace saber, que este despacho previa verificación en los sistemas información empleados por la Secretaria Distrital del Hábitat, como lo es SIDIVIC y Sistema de Automatización de procesos y Documentos - FOREST, se constató que la **CONSTRUCTORA VALDERRAMA LTDA.**, identificada con **NIT. 804005319-3** y registro de enajenador No. **2015025**, se encontraba con registro **ACTIVO** ante esta entidad para la fecha sobre la cual debió presentar los correspondientes balances financieros, razón más que suficiente, para que el enajenador generara la oportuna radicación de los balances financieros en las fechas estipuladas, más aun cuando el sancionado desde el preciso instante en que le es otorgado el registro, adquiere conocimiento de sus obligaciones y dichos deberes derivados del registro de enajenador son de público conocimiento a la ciudadanía, así las cosas, resulta objetivamente evidente que la constructora en mención, debía tener conocimiento de sus responsabilidades ante esta entidad.



RESOLUCIÓN No. 1132 DEL 15 DE JULIO DE 2019

“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 219 del 13 de febrero de 2019”

Respecto a los motivos de inconformidad expuestos por el recurrente, es necesario primariamente reconocer que en un Estado Social de Derecho, prima la Constitución Política, y que no se debe aplicar una norma o ley que la contrarié, pero el estatuto superior reconoce que en uso de sus facultades se puedan expedir otras normas que permitan regular una materia en específico, de igual manera la Corte Constitucional en la **Sentencia C-576** del ocho (8) de junio de dos mil cuatro (2004) en la cual manifestó lo siguiente: *“...Conforme al criterio unánime de la doctrina jurídica, las normas **especiales prevalecen sobre las normas generales.** Así lo contempla en forma general el ordenamiento legal colombiano, al preceptuar en el Art. 5° de la Ley 57 de 1887 que si en los códigos que se adoptaron en virtud de la misma ley se hallaren algunas disposiciones incompatibles entre sí, **“la disposición relativa a un asunto especial prefiere a la que tenga carácter general”**; “(...) Igualmente, el Art. 1° del Código Contencioso Administrativo, al señalar el campo de aplicación de éste, prevé que **“los procedimientos administrativos regulados por leyes especiales se regirán por éstas** (...)”.* (Negrilla y subrayado por fuera de texto)

Vale la pena resaltar que atendiendo el principio al Debido Proceso, las normas especiales refieren a la Ley 66 de 1968, y que posteriormente se publicará y promulgará el Decreto Ley 2610 de 1979, en donde se estableció la obligación de presentar los balances anualmente ante la autoridad competente, es decir que de acuerdo con el orden jerárquico la misma es de carácter vinculante, esto con fundamento en el principio de obligatoriedad de la ley, que ratifica que no se puede concebir un Estado incapaz de hacer cumplir sus propias normas, pues, están creadas para ser cumplidas. Si una norma no tiene la capacidad de hacerse cumplir, carece de eficacia y tanto vale que exista como que no exista.

Para nuestro caso objeto de estudio, en el parágrafo 1 del artículo tercero del Decreto Ley 2610 de 1979 se dispuso lo siguiente:

- El parágrafo 1 del artículo 3 de la Ley 66 del 26 de diciembre de 1968, el legislador se pronunció de la siguiente manera:

“(...) Parágrafo 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) 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 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



RESOLUCIÓN No. 1132 DEL 15 DE JULIO DE 2019

“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 219 del 13 de febrero de 2019”

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)

- A continuación, quedo consagrada en el literal b) del artículo 9 de la Resolución No. 671 del 04 de junio de 2010, expedida por la Secretaria Distrital del Hábitat, por medio de la cual se regulan algunos trámites, y donde se estableció:

“ (...)”

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

a) (...).

b) Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, el balance anual del año inmediatamente anterior junto con sus respectivas notas, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere. (...)

- Luego, la Resolución 879 de 2013 derogó la Resolución No. 671 del 04 de junio de 2010, la cual consagro:

“(...)”

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

- Así mismo, el artículo 8 de la Resolución 1513 de 2015, expedida por la Secretaría del Hábitat, por la cual se regulan algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda, estipulo lo siguiente:

“(...)”

ARTÍCULO 8.- Obligaciones del registrado. La persona inscrita en el registro tendrá las siguientes obligaciones:

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.

Seguidamente, es importante hacer alusión a lo referido en el párrafo primero del artículo tercero del Decreto Ley 2610 de 1979, en la cual establece 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



RESOLUCIÓN No. 1132 DEL 15 DE JULIO DE 2019

Página 7 de 11

“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 219 del 13 de febrero de 2019”

general y por ello debe cumplirse en las fechas que señale el Superintendente Bancario, función que se encuentra desempeñada por la Secretaría Distrital del Hábitat, a raíz del Decreto Ley 078 de 1987, por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales, que posteriormente dio origen al Decreto Distrital 121 de 2008, con el cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat y acto seguido, esta Secretaria Distrital bajo las Resoluciones No. 201 de 2009, 671 de 2010, 879 de 2013 y 1513 de 2015, señalo que la obligación surge para todas las personas **que hayan obtenido el registro de enajenador y ostenten activo dicho registro para el momento en que se configura la obligación de reportar los respectivos balances** y deberá materializarse a más tardar el primer día hábil del mes de mayo.

De acuerdo con lo mencionado y teniendo en cuenta los hechos resaltados por el recurrente en su recurso, se evidencia claramente dentro del plenario que, el registro de enajenador consiste en la inscripción ante la Secretaría Distrital del Hábitat (Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda) de la persona natural o jurídica que pretende desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o para realizar planes de vivienda por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción en el Distrito Capital; el tiempo promedio para otorgar el registro es de un día hábil, de tal manera que el solicitante requiere del formulario de solicitud, copia del documento de identidad (si es persona natural), si actúa como persona jurídica y es una entidad sin ánimo de lucro (Organizaciones Populares de Vivienda), estatutos aprobados por la entidad que ejerce la vigilancia y el certificado de existencia y representación legal (si es persona jurídica).

Como se puede observar, el trámite de otorgamiento del número del registro de enajenador se surte de manera inmediata, es decir, al momento de la radicación de la solicitud, siempre y cuando cumpla con los requisitos enumerados en el párrafo anterior, sin que medie otro trámite adicional, de tal manera que los efectos jurídicos surgen desde la solicitud del número del registro de enajenador, ósea, desde el 25 de febrero de 2015, fecha en la cual fue realizada la solicitud del registro de enajenador mediante radicado No. 1-2015-11103. Por lo tanto, no le asiste argumento veraz al recurrente, en manifestar los hechos mencionados en el numeral tercero del recurso.

Frente a lo argumentado en el numeral Quinto y Sexto, el Despacho reitera que, no es necesario realizar el procedimiento de notificación que establece el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que la publicidad del registro de enajenador se perfecciona cuando el funcionario de la Subdirección de Prevención y Seguimiento le otorga el número del registro de enajenador en el mismo formato de solicitud que radica el usuario interesado (radicado No. 1-2015-11103 del 25 de febrero de 2015), por lo tanto, el representante legal de la sociedad enajenadora tuvo pleno conocimiento del otorgamiento del registro de enajenador y de las obligaciones que del mismo se derivaron.

El formato de registro para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda o para adelantar planes de vivienda por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción establece de manera clara las obligaciones que conlleva poseer el registro de enajenador y una de ellas es:



RESOLUCIÓN No. 1132 DEL 15 DE JULIO DE 2019

“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 219 del 13 de febrero de 2019”

“El registrado deberá remitir anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, los estados financieros cortados a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, debidamente certificados. Su incumplimiento acarreará las sanciones de ley.”

Según el formato de solicitud de registro de enajenador, esta Subdirección le señala al recurrente que, al momento de efectuarse el registro se adquiere la obligación de presentar estados financieros con corte a 31 de diciembre del año anterior, sin importar si se está o no adelantando algún proyecto de vivienda, es decir, la Ley no impone esta obligación a quienes ejerzan la actividad de enajenación, sino a toda persona natural o jurídica que cuente con registro activo, a saber:

Resolución 1513 de 2015

Artículo 8: (...) 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. (...)

Como consecuencia, la no presentación de los estados financieros conlleva el incumplimiento de un deber formal, lo cual, a la luz de la legislación vigente, genera dos efectos jurídicos, por una parte, faculta a la Administración para iniciar investigación administrativa y por otra, genera la existencia de sanciones, es decir, es una omisión sancionable; sin que en ninguno de los dos casos mencionados se extinga para el enajenador la obligación de presentar los estados financieros.

Así las cosas, atendiendo los argumentos presentados, el contexto normativo especial que rige la actividad de la enajenación de inmuebles, consagra una obligación de carácter general, es un mandato e imperativo que se deben cumplir en las fechas en que fueron señaladas en esta norma, la cual no permite equivocaciones en su interpretación, y como allí se afirmó.” ... ***pues es claro, que la obligación surge para todas las personas que hayan obtenido el registro de enajenador indistintamente de si ejerce o no las actividades enmarcadas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, el cumplimiento de la misma es obligatorio y no se puede alegar el desconocimiento de esta***”. Adicionalmente al momento de obtener el registro de enajenador la obligación es clara y así está contenida en el documento mediante el cual le fue asignado, el cual corresponde al oficio No. 1-2015-11103 del 25 de febrero de 2015, donde adicionalmente es claro que, al momento de diligenciar el respectivo formato, se anuncia los aspectos a tener en cuenta:

- 1. El registro otorgado se mantendrá vigente hasta cuando el vigilado solicite su colaboración o hasta que esta subsecretaría proceda a incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.*
- 2. Antes de proceder al anuncio del programa. Al desarrollo de actividad de enajenación de inmuebles destinadas a vivienda, a la captación de los inmuebles, deberán radicarse los documentos (permisos) correspondientes.*
- 3. El registro deberá remitir anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, los estados financieros cortados a 31 de diciembre del inmediatamente anterior, debidamente certificados. Su incumplimiento acarreará sanciones de Ley.*



RESOLUCIÓN No. 1132 DEL 15 DE JULIO DE 2019

Página 9 de 11

“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 219 del 13 de febrero de 2019”

Así las cosas, no es ningún requisito omitido de la Secretaría Distrital del Hábitat, comunicar un imperativo legal cuya obligación de hacer al tenor de esta definición, por lo tanto, corresponde única y exclusivamente al enajenador acorde con el procedimiento especial. Teniendo en cuenta lo dispuesto y las normas señaladas anteriormente, NO es ningún requisito ni comunicarlo, ni recordarle una obligación legal en una fecha que ya está establecida por el legislador y con la formalidad prevista en la Resolución 1513 de 2015, para poder sancionar. El control de legalidad que establece el procedimiento administrativo sancionatorio es el de la verificación de la obligación de hacer, el cual quedó demostrado en el plenario con la omisión por parte del sancionado, ya que NO presentó los informes financieros a partir del año en que obtuvo su registro.

Por otro lado, atendiendo de nuevo lo correspondiente al debido proceso, el cual aduce el recurrente que no se tuvo en cuenta, se le pone de presente al recurrente que, las obligaciones de enajenador van acordes con su naturaleza jurídica que comienzan desde el mismo momento de la obtención del registro como enajenador, el cual fue el día 25 de febrero de 2015. Así no haya iniciado su actividad comercial, ni constructora, ni de anuncio, ni firma de promesas de venta etc., dicha inactividad comercial, la cual además no es objeto de prueba en la presente investigación, no lo exime del cumplimiento de las obligaciones a partir de las cuales adquiere desde que obtuvo su registro como enajenador. Lo anterior acorde con el decreto 572 de 2015, artículo 1 y la definición que de enajenador esta norma contempla.

Consagra el Decreto 572, artículo 1 el objeto:

DEL TRÁMITE DE INVESTIGACIÓN

Artículo 1º. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo del Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, Decreto 2391 de 1989, Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008, 578 de 2011 y demás normas concordantes.

Parágrafo. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.

Artículo 2º. Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos.

Enajenador: Es la persona natural o jurídica que se ocupa de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en la forma definida en el artículo 2º de la Ley 66 de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1132 DEL 15 DE JULIO DE 2019

Página 10 de 11

“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 219 del 13 de febrero de 2019”

1968, modificado por el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979 y demás normas que la complementen o adicionen.

La Resolución 1513 de 2015, “Por la cual se regulan algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda y se dictan otras disposiciones”, cuyo objeto está previsto en el artículo primero, así:

ARTÍCULO 1.-Objeto. *Regular algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, con el objeto de adoptar mecanismos y reglas para su racionalización, simplificación y automatización.*

Como se puede determinar claramente de una lectura de las normas referidas, la Administración Distrital aplicó el principio de legalidad, al desplegar el procedimiento establecido y reglado en cada norma. En tanto que el Decreto 572 de 2015, faculta a la Secretaría Distrital del Hábitat para el ejercicio pleno de las funciones de Inspección y Vigilancia, y la Resolución 1513 de 2015, reglamenta el trámite y la obligación del enajenador, que origina la sanción. En el proceso administrativo sancionador no se discute la obligación prevista en el artículo 8, numeral 1, literal b, de la Resolución aludida. En conclusión, no le asiste razón jurídica al recurrente, respecto de su argumento, porque las normas referidas, no admiten vacíos en su interpretación.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el Capítulo III, del Procedimiento Administrativo Sancionatorio artículos 47 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo, en el cual le fueron respetadas las garantías procesales a la constructora sancionada y le fueron aplicados los principios de igualdad, de imparcialidad, de buena fe, de publicidad y de eficacia previstos en el referido artículo 3 de la Ley 1437 de 2011.

Adicionalmente y para finalizar, se reitera que el desconocimiento de la norma no exonera de responsabilidad alguna, menos aun cuando en desarrollo de la calidad que se ostenta, la persona, bien sea natural o jurídica esta llamada o conocer la legislación que le cobija, tal y como ha sido expuesto por la Honorable Corte Suprema de Justicia en **Sentencia C-651/97**.

“Es la igualdad jurídica, que otorga iguales facultades e impone idénticos deberes, y da igual protección a unos y a otros. Esto es, se repite, una igualdad de derechos y no de medios. Si no se acepta este principio, se rompe la unidad y uniformidad del orden jurídico, atomizado en múltiples estatutos particulares, o sea, en un sistema de estatutos privados privilegiados (...)

(...) Excluir de la obediencia de la ley a quien la ignora equivale a establecer un privilegio a su favor violatorio de la igualdad constitucional y generador del caos jurídico” (subrayado fuera de texto)

Finalmente, confirma el despacho que la imposición de la sanción se encuentra tasada dentro de los parámetros, lineamientos y directrices impartidas por la Ley para esos casos, de acuerdo con lo ya



RESOLUCIÓN No. 1132 DEL 15 DE JULIO DE 2019

Página 11 de 11

“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 219 del 13 de febrero de 2019”

mencionado en el párrafo 1º del artículo 3º del Decreto Ley 2610 de 1979, en la cual se funda la obligación de remitir los balances con cote a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, tratándose de una obligación de carácter general y por ello debe cumplirse en la fecha señaladas y no da lugar a interpretación, ya que se encuentra completamente claro que la obligación surge para todas aquellas personas que hayan obtenido el registro enajenador indistintamente de si ejerce o no las actividades enmarcadas en el artículo 2º del Decreto Ley señalado anteriormente.

Por todo lo dicho anteriormente, procederá este Despacho a CONFIRMAR la Resolución No. 219 del 13 de febrero de 2019, teniendo en cuenta las razones expuestas en la parte motivan de este proveído.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DESESTIMAR los argumentos del Recurso de Reposición interpuesto a través de apoderado contra la Resolución No. 219 del 13 de febrero de 2019, por la **CONSTRUCTORA VALDERRAMA LTDA.**, identificada con **NIT. 804005319-3** y registro de enajenador No. **2015025**, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR en todas sus partes la Resolución No. 219 del 13 de febrero de 2019, proferida por este Despacho, mediante la cual se impuso una multa a la **CONSTRUCTORA VALDERRAMA LTDA.**, identificada con **NIT. 804005319-3** y registro de enajenador No. **2015025**.

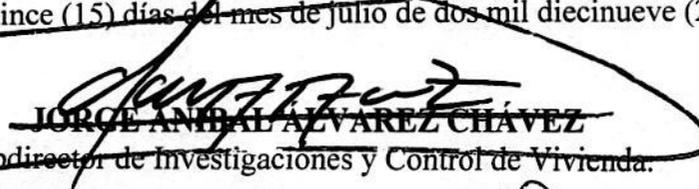
ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo a la **CONSTRUCTORA VALDERRAMA LTDA.**, identificada con **NIT. 804005319-3** y registro de enajenador No. **2015025**.

ARTÍCULO CUARTO: 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 QUINTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C. a los quince (15) días del mes de julio de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.