



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)(es)

**EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA**  
REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)

Nit/C.C. 800149772-0

CARRERA 37 # 54 - 03 APARTAMENTO 101

Teléfonos: 3052436452 - 6452208 - 3153361546

Bogotá

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

**2-2019-56718**

FECHA: 2019-10-15 08:29 PRO 616364 FOLIOS: 1

ANEXOS: 7

ASUNTO: Aviso de Notificación

DESTINO: EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y

Control de Vivienda

**1463 del 25 de julio de 2019**

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN

Tipo de Acto Administrativo: Resolución

Expediente No. 3-2016-47430-58

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 1463 del 25 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.

  
**NATALIA TAMAYO CHAPARRO**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

 Elaboró: Alejandro González Calderón - Contratista SIVCV  
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria  
Anexo: Resolución 1463 del 25 de julio de 2019  
Folios: 7

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. 1463 DEL 25 DE JULIO DE 2019

Página 1 de 13

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018”*

### **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. 857 del 14 de agosto de 2018**, sancionó a la sociedad **EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA Sigla: E&V S.A.S.**, identificada con Nit. **800149772-0** y registro de enajenador No. **2014174**, por la no presentación de los balances financieros con corte al 31 de diciembre del año 2015. (Folios del 27 al 30)

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, citó mediante radicados 2-2018-39068 y 2-2018-39066 de fecha 24 de septiembre de 2018, a la sociedad **EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA Sigla: E&V S.A.S.**, identificada con Nit. **800149772-0** y registro de enajenador No. **2014174**, para que se notificara personalmente de la precitada resolución. (Folio 31 y 40)

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, procedió a notificar por aviso al Representante Legal del contenido la **Resolución No. 857 del 14 de agosto de 2018**, contra la sociedad **EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA Sigla: E&V S.A.S.**, identificada con Nit. **800149772-0** y registro de enajenador No. **2014174**. (Folio 35).

Mediante Radicado **Nº 1-2019-08711 del 11 de marzo de 2019**, la sociedad **EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA Sigla: E&V S.A.S.**, identificada con Nit. **800149772-0** y registro de enajenador No. **2014174**, dentro del término legalmente establecido, presentó a través de su apoderado Recurso de Reposición y en subsidio de Apelación contra la Resolución No. 857 del 14 de agosto de 2018, proferida por esta entidad. (Folios 42 - 47)

Corresponde a este Despacho pronunciarse del Recurso de Reposición impetrado contra la Resolución No. 857 del 14 de agosto de 2018, a lo cual se procede, previo lo siguiente:



## RESOLUCIÓN No. 1463 DEL 25 DE JULIO DE 2019

Página 2 de 13

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018”*

### 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, 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 Administrativo<sup>1</sup>, en tanto, que la sociedad **EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA Sigla: E&V S.A.S.**, identificada con Nit. 800149772-0 y registro de enajenador No. 2014174, 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.

#### 3. Requisitos formales

<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 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. 1463 DEL 25 DE JULIO DE 2019

Página 3 de 13

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018”*

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:*

- 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. 857 del 14 de agosto de 2018, obrante a folios 42 - 47.

#### 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 1-2019-08711 del 11 de marzo de 2019, el recurrente fundamenta su recurso con base en lo siguiente:



## RESOLUCIÓN No. 1463 DEL 25 DE JULIO DE 2019

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018”*

*“(…)*

*- FUNDAMENTOS DEL RECURSO. PRIMERO. VIOLACION AL ARTÍCULO 29 DE LA CP. |*

*Como es sabido el artículo 29 constitucional dispone que el debido proceso “se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas”, constituyéndose en la regulación jurídica previa que limita los poderes del Estado y garantiza la protección de los derechos de los administrados, de manera que ninguna de las actuaciones de la autoridad pública dependa de su propio arbitrio, sino que se encuentre sometida a los procedimientos establecidos en la ley. Por su parte, el inciso 2 del artículo 29 de la Constitución Política, prescribe que “nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio”, todo ello, con el fin de garantizar el debido proceso, dentro del cual se reconoce como pilar fundamental los principios de principio de legalidad y tipicidad.*

*En la formulación de cargos y en los considerandos de la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018, por la cual se impone una sanción a la entidad que represento, la Subsecretaria omite la frase “en los formularios oficiales que para el efecto suministre la Superintendencia Bancaria”, hoy en día Subsecretaria de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat. Omisión que no es casual, pues de cumplir la Subsecretaria con la norma seguramente cumpliría con su función de inspección y vigilancia preventiva de emitir formularios conforme a las nuevas normas de contabilidad que rigen para el país y de forma diferencial para las pymes y empresas que comienzan su actividad.*

*“(…)*

*Por lo tanto, en concordancia con los principios de legalidad y tipicidad que son parte esencial del derecho al debido proceso establecido en la CP y leyes específicas que rigen la contabilidad, deben ser tenidas en cuenta la aplicación del parágrafo del artículo 3 del Decreto 2610 de 1979 y en las normas distritales.*

*Por lo que insistimos en lo ya manifestado en la contestación de los descargos, que, no era posible para Edificando Vida SAS entregar el balance general con corte a 31 de diciembre del año anterior y estado de resultados, por cuanto que para el año 2015 no se generó estado de resultados.*

*“(…)*

**SEGUNDA. APLICACIÓN DE UNA RESPONSABILIDAD OBJETIVA.**

*En la presente situación la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, no solo partió de una responsabilidad objetiva, sino que de manera automática y unilateralmente aplica parcialmente una norma, pues en la transcripción de la norma fundamento del cargo que se imputa, o la omisión de emitir los formularios oficiales para presentar los estados financieros acorde a las diferentes situaciones de las empresas y normas de contabilidad.*



## RESOLUCIÓN No. 1463 DEL 25 DE JULIO DE 2019

Página 5 de 13

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018”*

*“(…)*

*Investiga y sanciona, sin efectuar un análisis del caso frente a una entidad que se encontraba iniciando su objeto social, se trataba del primer proyecto de la empresa, que se encontraba en la etapa de construcción y manejo de preventas mediante Fiducia suscrita con el Banco Helm Bank sin resultados aún, sin los elementos subjetivos de la conducta, como la culpabilidad, la intencionalidad y la imputabilidad. La Subsecretaria incumple, como ha reiterado nuestra Corte Constitucional, que no es admisible una interpretación literal, que debe ser sistemática, a la luz del conjunto de normas, principios y preceptos constitucionales.*

*“(…)*

### **TERCERA. PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y RAZONABILIDAD.**

*“(…) la sanción no cumple con los principios de proporcionalidad y razonabilidad que ha venido consagrando la jurisprudencia constitucional y se han acogido en normas como el Código Nacional de Policía y Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.*

*La no presentación de los estados financieros del año 2015, no obedeció al incumplimiento de requerimiento efectuado por la autoridad dentro de su función de inspección o al desconocimiento de las funciones de vigilancia, en donde existe la advertencia, prevención y orientación encaminadas a que los actos del ente vigilado se ajusten a la normatividad que lo rige.*

#### **a. Análisis del despacho**

De conformidad con la naturaleza jurídica de la recurso de reposición, prevista en el artículo 93 de la Ley 1437 de 2011, consistente en aclarar, modificar, adicionar o revocar la decisión impugnada, es clara la regla procesal, en virtud del artículo 3, numeral 1 del principio del debido proceso, que, a esta recurso de reposición, técnicamente no prosperan las pretensiones impugnatorias, con argumentos que a pesar de resultar novedosos frente a las motivaciones del acto administrativo sancionatorio, los mismos deben estar encaminados estrictamente al ataque legal del acto, el cual está fundamentado en el principio de legalidad del procedimiento administrativo sancionatorio especial previsto en los decretos reglamentarios y el preceptuado en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el Capítulo III, del Procedimiento Administrativo Sancionatorio artículos 47 y siguientes del CPACA, en el cual le fueron respetadas las garantías procesales a la persona 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.

Para aclararle al recurrente, respecto de su argumento en cuanto a la violación del debido proceso y a la buena fe, es preciso manifestar que, con el solo hecho de haber presentado los balances para el momento en



## RESOLUCIÓN No. 1463 DEL 25 DE JULIO DE 2019

Página 6 de 13

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018”*

que solicitó su registro de enajenador lo hizo con la absoluta certeza que fueron estudiados y confrontados por los profesionales del área financiera y económica, debe entender que dicha condición es antecedente a la obligación que le surge al enajenador que obtiene su registro, La obligación legal que surge cuando se adquiere el registro, no está cumplida con la documentación que presentó y radicó para la obtención del registro. La obligación que surge es con posterioridad a la obtención del mismo y no es que la Administración deba confrontar los documentos que ya están radicados en la entidad pública, porque justamente dicha documentación no se mantiene en su contenido con el paso del tiempo. Lo anterior porque los estados financieros deben ser conocidos por la Administración con corte al fin del año de la anualidad respectiva en que se deben presentar. No es un capricho de la administración sancionar por sancionar, es un deber que le impone la actividad de Inspección y Vigilancia sobre la actividad del enajenador.

Ahora bien, 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 párrafo 1 del artículo tercero del Decreto Ley 2610 de 1979 se dispuso lo siguiente:

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

*“(…) 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*



RESOLUCIÓN No. 1463 DEL 25 DE JULIO DE 2019

Página 7 de 13

"Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018"

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.

Por otro lado, es necesario manifestarle al recurrente, que el procedimiento administrativo, no tiene observancia objetiva ni subjetiva del enajenador, por lo tanto, es una apreciación jurídica subjetiva del







## RESOLUCIÓN No. 1463 DEL 25 DE JULIO DE 2019

Página 8 de 13

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018”*

recurrente, que la norma especial no exige como hecho configurador de la omisión de la presentación de los balances financieros en las fechas en que la Ley los exige en este caso como se le motivó en la Resolución sancionatoria 2399 del 20 de diciembre de 2018, en el cual se le motivó que la fecha límite para su oportuna presentación fue el día lunes 02 de mayo de 2016.

En este sentido, le ley no diferencia las diferentes situaciones de las empresas y normas de contabilidad con el fin de no presentar los respectivos balances en las fechas estipuladas en la Ley, así, como tampoco hace alusión de si las empresas que, tienen la obligación, se encuentran iniciando su objeto social. Por tal razón, la Secretaría Distrital de Hábitat investigó y sancionó, efectuando un análisis del caso frente a una sociedad que presentaba su registro de enajenador activo.

Es decir, legalmente el contexto normativo que rige la actividad de la enajenación de inmuebles, consagra una obligación de carácter general, es un mandato e imperativo que deben cumplir en las fechas en que fueron señaladas en la norma especial referida en la Resolución 2399 del 20 de diciembre de 2018, la cual, no permite equivocaciones en su interpretación, 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, o si allegó documentación para la obtención de permisos para la ejecución de un proyecto constructivo, son dos obligaciones de hacer completamente diferentes y excluyentes que el recurrente confunde y pretende que la administración justifique una documentación con otra, debe quedarle claro al inconforme con la sanción, que son dos actos jurídicos distintos y excluyentes, no complementarios y el cumplimiento de la obligación que originó la sanción es obligatorio y no se puede alegar el desconocimiento de esta.

Es decir, legalmente 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 deben cumplir en las fechas en que fueron señaladas en esta norma, la cual no permite equivocaciones en su interpretación.

Aunado a lo anterior, así la sociedad **EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA Sigla: E&V S.A.S**, 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 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”*.

Conforme 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**



## RESOLUCIÓN No. 1463 DEL 25 DE JULIO DE 2019

Página 9 de 13

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018”*

*Artículo 1°. 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 2°. 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 2° de la Ley 66 de 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, para señalar una presunta arbitrariedad e ilegalidad del acto sancionatorio.



## RESOLUCIÓN No. 1463 DEL 25 DE JULIO DE 2019

Página 10 de 13

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018”*

Desconoce el sancionado para alegarlo en el recurso de reposición, que la parte motiva del decreto 572 de 2015, señaló los fundamentos legales otorgados al Distrito Capital y sus autoridades para el desarrollo de la función de inspección y vigilancia a la actividad del enajenador y sus obligaciones legales.

Con revisar la parte considerativa del Decreto referido, se desvirtuó el análisis aislado que pretende darle el recurrente a una presunta violación al régimen de competencia para sancionarlo por cuenta de esta autoridad distrital. El decreto 572 de 2015, contempla en su considerando:

*Que la Ley 1437 de 2011 -CPACA y de lo Contencioso Administrativo- en su artículo 308, estableció el régimen de transición y vigencia, por el cual la citada norma se aplicará a los procedimientos y actuaciones administrativas que se inicien con posterioridad a su entrada en vigencia y los procedimientos y las actuaciones administrativas en curso a la vigencia de la citada ley seguirán rigiéndose y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior.*

*Que en virtud de lo anterior y en aplicación de los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, publicidad y debido proceso es necesario dictar normas sobre los requisitos y procedimientos, para el debido cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, con el propósito de armonizar el respectivo trámite de las investigaciones adelantadas, con la normatividad y procedimiento establecido en la Ley 1437 de 2011, en aras de garantizar el cumplimiento de los principios de economía y eficiencia que deben regir las actuaciones administrativas, sin perjuicio de los consagrados para estos trámites en normas superiores como en el Decreto Ley 19 de 2012.*

*Que de conformidad con lo establecido en los artículos 38 numeral 3° y 39 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Alcalde Mayor de Bogotá D. C., se encuentra facultado para dirigir la acción administrativa y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a cargo del Distrito Capital, así como para dictar las normas reglamentarias que garanticen la vigencia de los principios arriba señalados.*

En conclusión, resulta equivocado el análisis de la presunta irregularidad sustancial, alegada, basta con revisar las facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 572 de 2015 atrás analizado y la Resolución 1513 de 2015, en congruencia con el procedimiento administrativo sancionatorio de la Ley 1437 de 2011, y confirmar la legalidad del procedimiento aplicado por la Secretaría del Hábitat al imponer la sanción en la Resolución 903 del 17 de agosto de 2018.

Por otro lado, frente a la falta de celeridad de la administración para iniciar y ejercer su facultad de vigilancia y control, no le asiste razón al recurrente en el señalamiento de su inconformidad que la decisión proferida, no solo contraría y está por fuera de la regulación legal vigente sino que desatiende lo previsto



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1463 DEL 25 DE JULIO DE 2019

Página 11 de 13

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018”*

en la Constitución Política Colombiana, porque se apoya en decretos y resoluciones de autoridades administrativas distritales, ya que el contexto normativo de la Resolución sancionatoria, no se fundamentó solamente en una resolución, sino en toda una evolución normativa, y en todo el contexto legal referido a través del acto administrativo sancionatorio. Tan cierto es, que en la Resolución 1513 de 2015, que consagra la fecha y la obligación de hacer para todos aquellos enajenadores que solicitaron su registro.

Entonces bajo la argumentativa del recurrente no es ningún requisito omitido de la Secretaría del Hábitat, comunicar un imperativo legal cuya obligación de hacer al tenor de la definición de las mismas conforme la normatividad civil colombiana, corresponde única y exclusivamente al enajenador acorde con el procedimiento especial. 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 la omisión por parte del sancionado ya que presentó los informes financieros con mora de doscientos veintidós (245) días. Razón de derecho para desvirtuar los argumentos previstos en el recurso de reposición directa.

Ahora bien, respecto de la petición que se violó el principio de proporcionalidad, legalidad y tipicidad de la sanción, al cual acude el recurrente, en el cual extraña la aplicación de los criterios establecidos por el legislador en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo, resulta inadecuado dicha solicitud de acuerdo con el procedimiento especial establecido para la imposición de la sanción, la cual fue debidamente motivada y atendiendo los parámetros, lineamientos y directrices impartidas por la ley para estos casos.

De esta manera, se puede verificar de todas las actuaciones procesales, desde el auto de apertura 3339 del 30 de noviembre de 2017, Auto 720 del 24 de abril de 2018, hasta la Resolución 2399 del 20 de diciembre de 2018, se dio cumplimiento al principio de publicidad, comunicando y notificando las decisiones, corriendo traslados al investigado y dando la oportunidad de allegar y solicitar pruebas. La actuación se desarrolló en virtud de los principios establecidos en el artículo 3 de la Ley 1437 de 2011, los cuales fueron aplicados en su integridad al investigado y sancionado.

El objeto del presente procedimiento administrativo sancionatorio se originó por el incumplimiento de una obligación legal, esto es, por no presentar los estados financieros del año 2015, los cuales debían ser presentados dentro del término previsto en la norma y allegándolo en forma extemporánea con Radicación No. 1 – 2018 – 07871 del 09 de marzo de 2018.

Por otro lado, frente a la prueba solicitada por el recurrente, una vez analizada por el Despacho, le informa para que una prueba pueda ser decretada y practicada, debe reunir condiciones de legalidad, conducencia, pertinencia y utilidad, pues de lo contrario tendrá que ser rechazada para evitar que la administración se desgaste de manera innecesaria.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1463 DEL 25 DE JULIO DE 2019

Página 12 de 13

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018”*

Es por ello que, las pruebas deben estar dirigidas a investigar los hechos denunciados, pues de lo contrario caerían en el campo de la impertinencia, en otras palabras, para que sean pertinentes las pruebas deprecadas, éstas deben guardar relación directa con el hecho deducido como falta. En conclusión, cuando se solicitan pruebas, estas deben estar orientadas a obtener información sobre hechos que interesan al proceso, las cuales servirán como fuente de convencimiento para poder fallar.

Es decir, sin más argumentos de fondo para analizar esta Subdirección confirmará en su integridad la sanción impuesta a la sociedad **EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA Sigla: E&V S.A.S.**, identificada con Nit. **800149772-0** y registro de enajenador No. **2014174**, a través de la Resolución No. 857 del 14 de agosto de 2018. Por lo anteriormente expuesto, el Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital Del Hábitat, desestima los argumentos expuestos en el recurso de reposición directa, confirmando la Resolución No. 2399 del 20 de diciembre de 2018, por medio de la cual se sancionó a la sociedad **EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA Sigla: E&V S.A.S.**

En mérito de lo expuesto,

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 mencionado en el párrafo 1° del artículo 3° 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 2° del Decreto Ley señalado anteriormente.

Por todo lo dicho anteriormente, procederá este Despacho a CONFIRMAR la Resolución No. 857 del 14 de agosto de 2018, teniendo en cuenta las razones expuestas en la parte motivan de este proveído.

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** NEGAR la prueba solicitada por el representante Legal de la sociedad **EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA Sigla: E&V S.A.S.**, por Inconducente, Improcedente, Impertinente.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** DESESTIMAR los argumentos del Recurso de Reposición interpuesto a través de apoderado contra la Resolución No. 857 del 14 de agosto de 2018, contra la sociedad **EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA Sigla: E&V S.A.S.**, identificada con Nit. **800149772-0** y registro de enajenador No. **2014174**, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1463 DEL 25 DE JULIO DE 2019**

Página 13 de 13

*“Por la cual se Resuelve Recurso de Reposición contra la Resolución 857 del 14 de agosto de 2018”*

**ARTÍCULO TERCERO: CONFIRMAR** en todas sus partes la Resolución No. 857 del 14 de agosto de 2018, proferida por este Despacho, mediante la cual se impuso una multa a la sociedad **EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA Sigla: E&V S.A.S.**, identificada con Nit. **800149772-0** y registro de enajenador No. **2014174**.

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo a la sociedad **EDIFICANDO VIDA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA Sigla: E&V S.A.S.**, identificada con Nit. **800149772-0** y registro de enajenador No. **2014174**.

**ARTÍCULO QUINTO: 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.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de julio de dos mil diecinueve (2019).

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

*Elaboró: Alfonso Luis Montes O.-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*  
*Revisó: María del Pilar Pardo Cortes-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*