



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

**URGENTE MOTORIZADO
SEGUNDA INSTANCIA**

Bogotá D.C.

Señor (a)
EQUANIME SAS
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Carrera 17A # 106A-28 Casa 2
Bogotá D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-67901
FECHA: 2019-12-10 10:26 PRO 631979 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: equanime sas
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **Resolución No. 2660 del 19 de noviembre de 2019**
Expediente No. **3-2016-47430-468**

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. 2660 del 19 de noviembre 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.

Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo


LEIDY YINEITH RIVERA GONZÁLEZ
Subdirector (a) de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Andrés Felipe Martínez Martínez* – Contratista SIVCV *FM*
Revisó: *Diana Carolina Merchán Baquero* – Profesional Universitario SIVCV *DM*
Anexo: Resolución No. 2660 del 19 de noviembre de 2019 FOLIOS: 7

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2660 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 3-2016-47430-468

**LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes N° 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo N° 79 de 2003, Acuerdo 735 de 2019, el Decreto Reglamentario N° 405 de 1994, Decretos Distritales N° 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *“Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones”*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que en el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007, que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, se asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

“i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependan de esta Subsecretaría”.



RESOLUCIÓN No. 2660 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

B. Hechos

- 1.- El 21 de junio de 2016 la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Subsecretaría remitió a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda constancia por medio de la cual estableció que la sociedad enajenadora LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS identificada con NIT. 900.779.186-1 y con registro enajenador No. 2015029, no presentó el balance financiero con corte 2015. (Folio 2).
- 2.- Mediante Auto No. 4 del 23 de enero de 2018 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda inició investigación administrativa en contra la sociedad enajenadora LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS, el cual se tramitó bajo el expediente con número de radicado 3-2016-47430-468. (Folios 7 y 8)
- 3.- El 14 de febrero de 2018 le fue notificado personalmente el auto No. 4 del 23 de enero de 2018 a la señora SANDRA BUSTOS GALINDO como autorizada de la sociedad LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS (Folio 11)
- 4.- Por medio del Auto No. 1575 de 31 de mayo de 2018 se ordenó cerrar la etapa probatoria dentro de la actuación administrativa. (Folio 16)
- 5.- Mediante Resolución No. 2369 del 20 de diciembre de 2018, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda falló la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS, imponiéndole multa por valor de TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE (\$34.215.700.00), por la mora de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO (245) días en la presentación de los balances financieros del año 2015. (Folios 23-26)
- 6.- El 01 de febrero de 2019 se notificó por aviso la Resolución No. 2369 del 20 de diciembre de 2018 a la sociedad LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS y entregado el 6 de febrero de 2019. (Folios 30 y 31)
- 7.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, la sociedad LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS por medio de su representante legal, el señor HERNANDO SANCHEZ ARIAS,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 3 de 13

RESOLUCIÓN No. 2660 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

mediante radicado No. 1-2019-04915 de 14 de febrero de 2019, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la resolución No. 2369 del 20 de diciembre de 2018. (Folios 41-45)

8.- Mediante Resolución No. 1678 de 21 de agosto de 2019, se resolvió modificar parcialmente el artículo primero de la resolución No. 2369 del 20 de diciembre de 2018 y se concedió el recurso de apelación, así:

“ARTICULO PRIMERO: Imponer multa dentro de la investigación 3-2016-47430-468, en contra de la sociedad LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS identificada con NIT. No. 900.779.186-1 y registro de enajenador No. 2015029, imponiendo una multa correspondiente a la suma de SEIS MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS (\$6.095.630,00) M/CTE., por la mora de cuarenta y cinco (45) días a la presentación de los estados financieros del año 2015, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución” (Folios 65-68)

9.- El 05 de septiembre de 2019 se surtió la notificación personal por medio electrónico de la Resolución No. 1678 de 21 de agosto de 2019 al señor HERNANDO SANCREZ ARIAS en calidad de representante legal de la sociedad LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS. (Folio 78)

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El señor HERNANDO SANCHEZ ARIAS en calidad de representante legal de la sociedad LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS, sustentó el recurso y la solicitud de nulidad señalando que:

(...)

“ La Secretaria Distrital del Hábitat desconoció dentro de la actuación administrativa, y por supuesto al momento de la expedición de la Resolución objeto del presente recurso, el hecho que el día once (11) de julio de 2016, se hizo entrega de los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2015 de la sociedad EQUANIME SAS, mediante el radicado No. 2016-51524.

Teniendo en cuenta lo argumentado en el punto anterior, es fácilmente verificable que, la sociedad EQUANIME SAS si bin incumplió su deber de entregar la información financiera y contable dentro del plazo legalmente contemplado en el artículo 3 del Decreto 2610 de 1979, si atendió dicha obligación para el día once (11) de julio de 2016; lo cual sugiere



RESOLUCIÓN No. 2660 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

necesariamente, la necesidad de reponer la Resolución Administrativa 2369 del 20 de diciembre de 2018, en tratándose de la base de cálculo de la sanción a imponer, con la reducción de los días realmente causados de mora en la entrega de la información.

Y justifica igualmente la procedencia de la reposición en contra de la resolución Administrativa 2369 del 20 de diciembre de 2018, el hecho que la misma no se compagina con la correcta aplicación del principio de legalidad establecido dentro del artículo 4 y 29 de la Constitución Política, en materia punitiva o sancionadora; ya que, en el presente caso, la Secretaria Distrital de Hábitat al momento de imponer la sanción pecuniaria, y su respectiva indexación, desconoció:

- (i) El principio de reserva legal, según el cual sólo el legislador está facultado para establecer las conductas punibles, las respectivas penas o sanciones administrativas y los procedimientos que han de seguirse para efectos de su imposición;*
- (ii) El principio de proporcionalidad que supone que exista equivalencia entre la conducta o hecho y la sanción prevista, de tal forma que se asegure tanto al administrado como al funcionario competente, un marco de referencia que permita la determinación de la sanción en el caso concreto, y*
- (iii) El principio de tipicidad*

La falta de técnica legislativa por haber omitido autorizar la indexación de las multas del Decreto Ley 2610 de 1979 no puede (ni debe) suplirse por vía de reglamentación por parte del ente administrativo encargado de su aplicación. Permitir ello no solamente sería atentar contra la seguridad jurídica, sino que además desnaturalizaría el modelo estatal social y democrático adoptado por la Constitución, al permitir que concurran en cabeza de organismos ejecutores facultades legislativas sin previa autorización expresa de la ley.

Por estas mismas razones, el debate de la indexación por vía administrativa y sin autorización previa del legislador para reajustar las multas establecidas en la ley, no es posible colocarlo en el plano de las obligaciones civiles, ni el plano de la responsabilidad extracontractual del Estado; por cuanto no existe ni un deudor ni un daño que resarcir anterior en el procedimiento administrativo sancionatorio.

Se trata entonces, de una sociedad a la que se le impone una sanción penuniaria desproporcional, ya que los días de mora deben ser contados desde que se hizo exigible la obligación (este es el 02 de mayo de 2016 hasta el 11 de julio de 2016), fecha en la cual se



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 5 de 13

RESOLUCIÓN No. 2660 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

cumplió con la obligación establecida en el artículo 8 de la resolución 1513 de 2015, sin que sea viable actualizarla a valor presente por falta de autorización expresa del legislador a la Secretaría Distrital de Hábitat.”

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por la señora ALEXANDRA ARDILA RIOS en calidad de representante legal de la sociedad LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS en contra la Resolución No. 2369 del 20 de diciembre de 2018 *“Por la cual se impone una sanción”*.

En primer lugar, se precisa que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen cualquiera de las actividades descritas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto Nacional 2391 de 1989.

Se debe tener en cuenta que esta Subsecretaria, en ejercicio de sus funciones adelanta las actuaciones administrativas correspondientes, las cuales están sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, sin que se desconozca el **debido proceso**, el cual ha de entenderse como la aplicación procesal contenciosa del **principio de legalidad** que busca preservar el derecho de defensa del investigado.

Por medio de numerosas sentencias la Corte constitucional se ha pronunciado sobre el debido proceso administrativo estableciendo:

(...)

“Dentro del campo de las actuaciones administrativas “el debido proceso es exigente en materia de legalidad, ya que no solamente pretende que el servidor público cumpla las funciones asignadas, sino además que lo haga en la forma como determina el ordenamiento jurídico”. Efectivamente, las actuaciones de la Administración son esencialmente regladas y están sujetas a dicho principio de legalidad. El poder de actuación y decisión con que ella cuenta no puede utilizarse sin que exista una expresa atribución competencial; de no ser así, se atentaría contra el



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 6 de 13

RESOLUCIÓN No. 2660 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

interés general, los fines esenciales del Estado y el respeto a los derechos y las libertades públicas de los ciudadanos vinculados con una decisión no ajustada a derecho. (subrayado fiero del texto)

En cuanto al derecho de defensa “La efectividad de ese derecho en las instancias administrativas supone la posibilidad de que el administrado interesado en la decisión final que se adopte con respecto de sus derechos e intereses, pueda cuestionarla y presentar pruebas, así como controvertir las que se alleguen en su contra, pues, a juicio de la Corte, de esta forma se permite racionalizar el proceso de toma de decisiones administrativas, en tanto que “ello evidentemente constituye un límite para evitar la arbitrariedad del poder público”. La protección del derecho aludido, en este primer ámbito referido, ha permitido a la Corte manifestar que la vía gubernativa hace viable la garantía de la protección del derecho de defensa (y contradicción) de los administrados ante la propia sede de la Administración”¹. (Subrayado fiero del texto)

En aras de preservar el principio constitucional al debido proceso y el principio de legalidad, este Despacho al revisar el acervo probatorio constata la salvaguarda de estos principios durante toda la actuación administrativa, en atención a que se garantizó la correcta producción de los actos administrativos y se realizó la debida comunicación y notificación de estos.

Por otra parte, debemos resaltar, que la función de inspección, vigilancia y control se encuentra dispuesta en la Ley 66 de 1968, mediante la cual se estableció la función de inspección, vigilancia y control en materia de enajenación de inmuebles; así mismo, 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 y Decreto Distrital 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 frente a las personas naturales o jurídicas que ejercen ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE VIVIENDA URBANA dentro del Distrito Capital.

De acuerdo con la competencia otorgada a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, debemos señalar que la sociedad enajenadora LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS, presentó de forma extemporanea los estados financieros con

¹ Sentencia T-1341/01, M.P. Alvaro Tafur Galvis



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 7 de 13

RESOLUCIÓN No. 2660 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

corte a 31 de diciembre de 2015, trasgrediendo lo señalado en el decreto ley 2610 de 1997, “Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968”, en su párrafo 1 del artículo 3, que señala lo siguiente:

*“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. (Negrillas fuera del texto)*

Ahora bien, con relación al término perentorio con el que cuenta el enajenador para aportar los estados financieros señalados, es pertinente remitirnos a lo preceptuado en el literal b. del artículo 8 “obligaciones del registrado”, de 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*”, lo siguiente:

“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”. (negrillas fuera del texto)

Así las cosas, los estados financieros objeto de la presente investigación se debieron presentar “**a más tardar el primer día hábil del mes de mayo**”, es decir el 02 de mayo de 2016, sin embargo el material probatorio existente en el caso *sub-examine* refleja la presentación de estos de forma extemporánea, esto es, el 11 de julio de 2016 con radicado No. 1-2016-51524, es decir, por fuera de los términos establecidos.

Como se puede observar, el legislador fue preciso en cuanto a las obligaciones que son adquiridas al solicitar un registro de enajenación, para el caso concreto, el recurrente expresa en primer lugar que “*la Secretaria Distrital del Hábitat desconoció que los estados financieros se presentaron extemporáneamente el 11 de julio de 2016*”

Respecto a lo afirmado por el recurrente sobre la radicación de los balances correspondientes a la vigencia del año 2015, este Despacho manifiesta que no le asiste razón, teniendo en cuenta que de lo observado en el expediente se verificó que, el enajenador debió presentar los balances correspondientes al año 2015 a



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 8 de 13

RESOLUCIÓN No. 2660 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

más tardar el 02 de mayo de 2016, sin embargo la presentación de estos se produjo el 11 de julio de 2016 mediante radicado No. 1-2016-51524, razón por la cual la sanción a imponer por el incumplimiento de la obligación se debe contabilizar desde el segundo día hábil de mayo de 2016 es decir el 03 de mayo de 2016 y hasta el 28 de abril de 2017.

Adicionalmente, se reitera que la presentación de los estados financieros es una obligación que se origina desde el momento en que se solicita el registro, por lo tanto se genera una carga en cabeza del enajenador que debe cumplir cada año, lo que quiere decir que el balance debe presentarse por vigencias anuales, por lo que el conteo de la sanción se hará igualmente por un año; así, en caso de persistir el incumplimiento este se producirá para la siguiente anualidad y con ello se iniciará un nuevo proceso sancionatorio frente a la anualidad subsiguiente que corresponda, motivo por el cual si bien la sociedad presentó los balances, lo hizo de forma extemporánea y por fuera del término establecido en la norma.

En esas condiciones, este Despacho le advierte al recurrente que la presentación extemporánea de los balances no lo exime sanción, máxime cuando los plazos para la presentación de los balances al momento de ostentar el registro de enajenador, se encuentran plasmados en el formulario entregado para el respectivo trámite, igualmente que las obligaciones adquiridas por el registrado se encuentran estipuladas por mandato legal expreso, dado que dicha información a la luz de la norma es muy clara, precisa y no admite interpretaciones. De acuerdo a lo señalado, es evidente que no se vulneró el derecho al debido proceso y el principio de legalidad dentro de la investigación administrativa.

En segundo lugar, en lo que respecta a la **proporcionalidad de la sanción**, la Corte Constitucional en la Sentencia C-125 de 2003, Magistrado Ponente Doctor Álvaro Tafur Galvis, explica las tendencias que existen en nuestro país al momento de imponer las sanciones de la siguiente manera:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

Teniendo en cuenta lo anterior, la corte constitucional expone la necesidad de la sanción administrativa en cuanto a la insolvencia de las obligaciones por parte de los administrados, señalando lo siguiente:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 9 de 13

RESOLUCIÓN No. 2660 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

“...se exige, entonces, que la sanción esté contemplada en una norma de rango legal -reserva de ley-, sin que ello sea garantía suficiente, pues, además, la norma que la contiene debe determinar con claridad la sanción, o por lo menos permitir su determinación mediante criterios que el legislador establezca para el efecto. Igualmente, ha de ser razonable y proporcional, a efectos de evitar la arbitrariedad y limitar a su máxima expresión la discrecionalidad de que pueda hacer uso la autoridad administrativa al momento de su imposición. En otros términos, la tipificación de la sanción administrativa resulta indispensable como garantía del principio de legalidad”². (Subrayado fuera del texto)

Concordante con la jurisprudencia, la sanción impuesta a la sociedad LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS, se encuentra enmarcada de acuerdo a los criterios de justicia y de equidad y según los parámetros establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, la sanción se debe aplicar de acuerdo a la gravedad de la infracción normativa, de esta manera se establece su proporcionalidad, sin sobrepasar los límites de las normas, conforme a que este tipo de penalidades poseen un fin preventivo para las personas naturales y jurídicas que ejercen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

De acuerdo a esto, la sanción impuesta dentro de la presente investigación, está enmarcada dentro del parágrafo 1° del artículo 3° del Decreto 2610 de 1979, donde indica que el incumplimiento con la presentación de los estados financieros en las fechas establecidas se sancionara *“con multas de mil pesos (\$1.000.00) M/Cte., por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional, y que se debe indexar al valor actual, en vista de los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE.*

En la misma línea, frente a lo esgrimido por el recurrente cuando señala que *“la posibilidad de la indexación de multas es procedente única y exclusivamente cuando existe una ley previa”*, y en relación al monto de la multa impuesta, y su indexación, este Despacho se permite informar de manera diáfana, que cuando se indexan las sanciones, lo que se busca es actualizar una suma de dinero, pues la indexación es una figura que 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, de reciprocidad contractual, el de integridad del pago y el de reparación integral del daño, el acreedor de cualquier obligación de ejecución diferida en el tiempo esté protegido contra sus efectos nocivos.

² Sentencia C-922/01, M.P. Jaime Araujo Rentería



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 10 de 13

RESOLUCIÓN No. 2660 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Así las cosas, por ser aplicable al caso concreto, el decreto ley 2610 de 1997, “Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968”, en su parágrafo 1 del artículo 3, facultó a la administración a imponer multas de mil pesos (\$1.000.00) M/Cte, por cada día de retardo en la presentación de los estados financieros. La multa antes descrita se indexa de conformidad con los principios constitucionales de justicia, equidad y prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, lo cual se sintetiza en que:

“...la aplicación de la indexación obedece a la existencia de un vacío normativo en las disposiciones sancionatorias de la Ley 66 de 1968 y sus decretos modificatorios³, vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda digna⁴, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable”. (Negrita y Subrayado nuestros).

Y se explica además en que:

“El proceso de actualización monetaria de la indexación no genera el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que reproduce exactamente el mismo valor pasado pero en términos presentes, situación que ha sido reiterada en diferentes pronunciamientos, algunos de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004⁵.”

De otra parte y como lo explica el doctor Luis Fernando Uribe Restrepo, en su libro "Las obligaciones pecuniarias frente a la inflación", "La depreciación monetaria originada en la inflación ataca el normal comportamiento de las obligaciones que tiene por objeto una prestación de dar una suma de dinero", en

³ Con respecto al tema de la existencia de omisión legislativa frente al tema de la indexación ver las sentencias C-862 de 2006, SU-120 de 2003, C-070 de 1996, T-663 de 2003, T-085 y T-815 de 2004 y T-098 de 2005, de la Corte Constitucional, entre otras, y del Consejo de Estado Sección 2ª Subsección A, la sentencia con radicado NO. 5116-05 y la sentencia del 6 de septiembre de 2001, expediente 13232.

⁴ Respecto del deber de garantizar la efectividad de los derechos como principio orientador de la práctica judicial, administrativa y legislativa, ver sentencia de la Corte Constitucional T-006 del 12 de mayo de 1992. MP. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

⁵ Cfr. Corte Suprema de Justicia. Sentencia No. 042 del 9 de septiembre de 1999, expediente No. 5005. Consejo de Estado, Sección Cuarta, Sentencia del 18 de marzo de 1993, expediente No. 4490. Consejo de Estado. Sección 4ª, Sentencia del 14 de agosto de 2003. Expediente No. 12324. Corte Constitucional, sentencia C-280 de 1996.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2660 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

la medida en que *“la depreciación tiene como uno de sus efectos afectar esa función de medida de valores que corresponde desempeñar a la moneda”*.

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. La multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En sentencia del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), el H. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, Exp. Núm. 2006-00986-01, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que las actualizaciones dinerarias de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del mencionado fallo, en el que se expresó:

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

... Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.” (Negrillas y subrayas fuera de texto).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 12 de 13

RESOLUCIÓN No. 2660 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Insiste la Subsecretaría, que en el caso objeto de estudio, surgió el incumplimiento de la obligación legal, lo cual, debe ser sancionado por la entidad, ya que, que este deber se entiende cumplido en el momento en que el enajenador radica ante la Entidad sus estados financieros anualmente, sin perjuicio del procedimiento sancionatorio sustentado en la normatividad descrita; por tal motivo, la radicación del balance financiero anual no se entiende subsanado cuando el mismo es presentado por fuera del término legal, todo lo contrario la presentación extemporánea faculta a la entidad a sancionar por el inobservancia de la norma.

Por lo tanto, el conteo de los días de la multa se hará de manera anual, es por esto, que la sanción correspondiente al año 2015, inicia su conteo el segundo día hábil de mes de mayo del año 2016 es decir el 03 de mayo y terminara el último día hábil del mes de abril de 2016, por lo cual la sanción se indexara por un total de CUARENTA Y CINCO DIAS (45).

En conclusión, de lo observado en la actuación administrativa este Despacho verificó que, el 11 de julio de 2016 con radicado No. 1-2016-51524 la sociedad LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS presentó la situación financiera a 31 de diciembre de 2015, no obstante se reitera que la no presentación de los balances financieros 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 una omisión sancionable; sin que en ninguno de los dos casos mencionados se extinga para el enajenador la obligación de presentar los balances financieros, razón por la cual los argumentos esgrimidos por el recurrente frente a la vulneración de los principios de reserva legal y tipicidad no serán acogidos por el Despacho, si bien ya se determinó que la sanción impuesta es la consecuencia que debe soportar la sociedad por el incumplimiento de un deber legal.

En consecuencia, este Despacho comparte la sanción impuesta por el *a quo* en la Resolución No. 1678 de 21 de agosto de 2019, debido a que el conteo de los días de la multa inicia el segundo día hábil de mes de mayo del año 2016 es decir el 03 de mayo y terminara el 28 de abril de 2017, y de la revisión del expediente se encontró un retardo de CUARENTA Y CINCO (45) días para la vigencia 2015, que indexados genera una multa por valor de SEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$6.095.630.00), bajo este entendido, no son aceptados los argumentos expuestos por LA sociedad sancionada.

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

7
Hoja 13 de 13

RESOLUCIÓN No. 2660 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes la Resolución No. 1678 de 21 de agosto de 2019 en contra de la sociedad enajenadora LOGICA URBANA SAS HOY EQUANIME SAS, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al representante legal o quien haga sus veces de la sociedad enajenadora EQUANIME SAS, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los (19) días del mes de noviembre de 2019.

LESLIE DIAHANN MARTÍNEZ LUQUE
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Laura Juliana Fandiño Cubillos—Abogada Contratista SIVCV
Revisó: Antonio José Sanabria Peña—Abogada Contratista SIVCV AS