



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

**URGENTE MOTORIZADO
SEGUNDA INSTANCIA**

Bogotá D.C.

Señor (a)

QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA O QC PROYECTOS S.A.S

Representante Legal (o quien haga sus veces)

Carrera 70 # 1-57

Bogotá D.C

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

7-2019-67950

ANEXOS: 7

ASUNTO: Aviso de Notificación

DESTINO: QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SAS

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de Acto Administrativo: **Resolución No. 2338 del 22 de octubre de 2019**

Expediente No. **3-2016-47430-300**

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. 2338 del 22 de octubre 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 YINETH RIVERA GONZÁLEZ

Subdirector (a) de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Andres Felipe Martinez Martinez - Contratista SIVCV* FM

Revisó: *Diana Carolina Merchán Baquero - Profesional Universitario SIVCV*

Anexo: *Resolución No. 2338 del 22 de octubre de 2019 FOLIOS: 7*

Calle 52 No. 13-64

Conmutador: 358 16 00

www.habitatbogota.gov.co

[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)

@HabitatComunica

Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 3-2016-47430-300

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

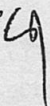
De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes N° 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo N° 79 de 2003, Acuerdo 735 de 2019, el Decreto Reglamentario N° 405 de 1994, Decretos Distritales N° 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 2 de 13

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 22 DE OCTUBRE 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 el enajenador la sociedad QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA O QC PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN identificada con NIT. 900.191.004-2 y con registro enajenador No. 2011005, no presentó el balance financiero con corte 2015. (Folio 1).
- 2.- Mediante auto No. 3538 del 30 de noviembre de 2017 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda inició investigación administrativa en contra del enajenador la sociedad QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA O QC PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN identificado con NIT. 900.191.004-2, el cual se tramitó bajo el expediente con número de radicado 3-2016-47430-300. (Folios 6 y 7)
- 3.- El Auto No. 3538 del 30 de noviembre de 2017 fue notificado por aviso a la sociedad QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA O QC PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, el 26 de junio de 2018 con radicado No. 2-2018-28104 y entregado el 28 de junio de 2018. (Folio 10)
- 4.- Por medio del Auto No. 3950 del 17 de octubre de 2018 se ordenó cerrar la etapa probatoria dentro de la actuación administrativa y al mismo tiempo correr traslado para alegar de conclusión. (Folio 12)
- 5.- Mediante resolución No. 2141 del 17 de diciembre de 2018, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda falló la investigación administrativa adelantada en contra del enajenador la sociedad QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA O QC PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, 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 16-18)
- 6.- El 15 de enero de 2019 le fue notificada personalmente la resolución No. 2141 del 17 de diciembre de 2018 a la señora JULIA ESTHER QUIÑONES CARDONA en calidad de representante legal de la sociedad QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA O QC PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN. (Folio 20)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 3 de 13

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

7.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, la sociedad QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA O QC PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN por medio de su apoderado el abogado FRANCISCO JOSÉ JERÓNIMO VERA NIETO, mediante radicado No. 1-2019-01822 de 22 de enero de 2019 interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la resolución No. 2141 del 17 de diciembre de 2018. (Folios 27-49)

8.- Mediante resolución No. 997 de 3 julio de 2019 se desestimó los argumentos del recurso de reposición, se confirmó en su totalidad la decisión adoptada en la resolución No. 2141 del 17 de diciembre de 2018 y se concedió el recurso de apelación. (Folios 50-54)

9.- La resolución No. 997 de 3 julio de 2019 fue notificada por aviso a la sociedad QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA O QC PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, el 16 de agosto de 2019 con radicado No. 2-2019-44031 y entregado el 22 de agosto de 2019. (Folio 61)

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El abogado FRANCISCO JOSÉ JERÓNIMO VERA NIETO en calidad de apoderado la sociedad QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA O QC PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, sustentó el recurso señalando que:

(...)

“ A. Solicitud declaración de caducidad de la facultad sancionatoria

(...)

Primero, la situación que motiva o justifica la acción sancionatoria es la presentación de un informe con corte 31 de diciembre de 2015.

Segundo, Mi poderdante solo fue notificada el 15 de enero de 2018 de la resolución sancionatoria 2141 de 17 de diciembre de 2018, es decir que a la fecha han transcurrido tres años y veintiún días “salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer”



RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

sanciones, caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho” es decir cuando ya se había cumplido el fenómeno jurídico de la pérdida de la facultada sancionatoria.

Tercero, al tenor de la norma citada la cual es clara al ordenar “...el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición”, y de acuerdo al Acto recurrido a folio 3 de mayo de 2016,...es decir que en cumplimiento de la norma citada y transcrita ha transcurrido desde el 2 de mayo de 2016 a la fecha (22 de enero de 2019) dos años ocho meses y veinte días, lo cual quiere decir que la resolución sancionatoria 2141 de 17 de diciembre de 2018, es decir, cuando también se había cumplido el fenómeno jurídico de la pérdida de la facultad sancionatoria.

B. Ausencia de la causa que motiva la sanción

Lo anterior por cumplimiento oportuno de la obligación por la cual se ha sancionado, bajo el presupuesto de la buena fe, manifiesto que mi entidad representada dio cumplimiento a la presentación de informe, lamentablemente no se tiene en este momento el documento donde consta el cumplimiento, lo anterior toda vez que este archivo lo tenía el representante legal de la sociedad sancionada, lamentablemente y por quebrantos de salud ha tenido pérdida de su capacidad racional y es imposible en este momento por su parte nos indique donde se encuentra, no obstante tal como se evidencia en documento adjunto mi poderdante a 5 de octubre de 2016 remitió comprobante cumplimiento de mandato de pago de una obligación con su entidad, esta situación y argumento hace relacionar con fundamento en el sentido común y buena fe, nos indica que si mi poderdante cumplió con el pago de un mandato de su entidad, lógicamente habría presentado el informe, para evitar pagar sumas mayores.

C. Nulidades procesales

... Es evidente y con soporte en el expediente que le corresponde su despacho se decretar la nulidad de todas las actuaciones, con soporte en la violación al debido proceso y demás situaciones enunciadas y demostradas mediante el presente escrito conforme al artículo 84 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA:

1. Falsa motivación



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 5 de 13

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

(...)

Lo anterior como quiera que fue cumplido el hecho generador de la sanción y que no fue requerido legalmente mi poderdante en tiempo para ejercer su correcta defensa, (al no dar las remisiones y los traslados de ley).

2. *Violación abierta al debido proceso y presunción de buena fe*

No hubo buen juicio y/o diligencia de los funcionarios delegados en verificar la documentación en la que se le pretendió individualizar, pues en la resolución recurrida se informa que el recurso de apelación procede contra el mismo funcionario que emite el acto, objeto de impugnación.

En correlación con el anterior es evidente que se presentó una clara y evidente nulidad no subsanable, tal como consta en el expediente no fue vinculada debidamente previamente ni notificada de las actuaciones ”

(...)

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado contra la Resolución No. 2141 de 17 de diciembre de 2018. *“Por la cual se impone una sanción”*.

Debemos resaltar, que la función de inspección, vigilancia y control se encuentra dispuesta por 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 6 de 13

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

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 el enajenador sociedad QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA O QC PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, no presentó los estados financieros con 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 parágrafo 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)”

Como se puede observar, el legislador fue preciso en cuanto a las obligaciones que son adquiridas al solicitar un registro de enajenación, en el entendido, que como se puede observar, el legislador fue preciso en cuanto a las obligaciones que son adquiridas al solicitar un registro, para el caso concreto el enajenador al obtenerlo automáticamente se adhiere a la normatividad que lo regula, para lo cual, la entrega de los estados financieros se genera como mecanismo de control para quienes ostenten la calidad de enajenador de vivienda urbana, *so pena* de incurrir en una sanción por el no acatamiento de los preceptos establecidos.

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, para lo cual y según el material probatorio existente en el caso sub-examine, los mismos no se allegaron en los tiempos señalados,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 7 de 13

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

generando así un retardo de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO (245) días en la presentación de los balances requeridos para la anualidad 2015.

Anudado a lo anterior, la Resolución N° 1513 De 2015 en su Artículo 9.- “Solicitud De Cancelación Del Registro”, expresa lo siguiente:

*“Las personas naturales o jurídicas registradas como enajenadores u Organizaciones Populares de Vivienda – OPV podrán **solicitar la cancelación** de su registro cuando dejen de ejercer las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2° del Decreto-ley 2610 de 1979 y artículo 7 del Decreto 2391 de 1989”.*

(...)

PARÁGRAFO. - La cancelación del registro no exime al solicitante de las obligaciones pendientes derivadas del ejercicio de su actividad. (Negrilla y cursiva fuera de texto)

Frente al tema, el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto 2610 de 1979, que modifica la Ley 66 de 1968, preceptúa lo siguiente:

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) M/Cte, por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional. (negrillas fuera del texto)

Así las cosas, la ley faculta al enajenador para que realice el trámite de cancelación de su registro cuando no se encuentre ejerciendo la actividad, es por ello, que es potestad de éste, cancelarlo y con ello extinguir las obligaciones derivadas del mismo, no obstante, si permanece con su registro activo se deberá someter a las obligaciones legales que se le impongan, ya que la normativa no hace distinción alguna donde se le faculte a la no presentación de los estados financieros cuando exista inactividad.

De acuerdo a lo anteriormente señalado, el libelista expresa en su escrito que han transcurrido más de tres años de haberse configurado la mora, respecto a que la secretaria Distrital de hábitat perdió competencia, por tanto demanda la “*declaración de caducidad de la facultad sancionatoria*” de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 52 de la ley 1437 de 2011; para lo relatado, este Despacho no concuerda con



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 8 de 13

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

los argumentos elevados por el recurrente, en el entendido , que para la sanción impuesta dentro del sub-
lite la caducidad de la facultad sancionatoria se debe estudiar por el artículo referido de la siguiente
manera:

ARTÍCULO 52. CADUCIDAD DE LA FACULTAD SANCIONATORIA. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caducas a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver.

Cuando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.

La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria. (Negrillas fuera del texto)

Ahora bien, concordante con lo anterior la Honorable Corte Constitucional en uno de sus fallos aduce lo siguiente:

“El precepto del cual hace parte el texto acusado y con el que termina este capítulo, regula: i) el término de tres años para la caducidad de la facultad sancionatoria, contados desde la ocurrencia de la conducta u omisión que pudiere ocasionar la infracción y ii) precisa que en ese plazo el acto administrativo que impone la sanción debe estar notificado. En consecuencia, la caducidad de la facultad sancionadora sólo se enerva cuando el acto administrativo que define el proceso administrativo se ha notificado en debida forma”.¹

Por tanto, de acuerdo a lo expresado, es necesario señalar que el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, contempla dos disposiciones, la primera hace referencia a los tres años con que cuenta la administración

¹ Sentencia C-875/11, M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 9 de 13

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

para imponer sanción y notificar la decisión; y la segunda referida al año con que se cuenta para decidir los recursos interpuestos.

Así las cosas, se evidencia que el término de caducidad para la presente acción dio inicio el 3 de mayo de 2016, fecha perentoria en la cual dio inicio la infracción por parte del enajenador al omitir allegar los estados financieros del año 2015, es decir que la subdirección de investigaciones contaba hasta el 3 de mayo de 2019 para imponer la sanción mediante acto administrativo y notificarlo respectivamente, situación que efectivamente ocurrió en término, ya que, la resolución No. 2141 data de 17 de diciembre de 2018 se notificó personalmente el 15 de enero de 2019, por tal motivo, no es factible predicar que existió caducidad de la facultad sancionatoria en la presente actuación administrativa.

Seguidamente debe señalar este Despacho, que la buena fe como principio constitucional establece una presunción con efectos procesales a favor del particular cuando actúa frente al Estado y a favor del servidor público para efectos de su responsabilidad personal.

Dando alcance a lo anterior la Corte Constitucional dentro sus fallos ha expuesto múltiples definiciones concordantes con este principio, señalando lo siguiente:

“La Corte Constitucional ha considerado que en tanto la buena fe ha pasado de ser un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado, y en tanto postulado constitucional, irradia las relaciones jurídicas entre particulares, y por ello la ley también pueda establecer, en casos específicos, esta presunción en las relaciones que entre ellos se desarrollen.”²

Ahora bien, relaciona la apoderada de la sociedad investigada, que la sociedad ha actuado de manera diligente y eficiente frente a la subsanación de las deficiencias constructivas y que además han realizado otras que no se solicitaron sobre este aspecto el Consejo de Estado en uno de sus fallos contempló lo siguiente:

“Como se ve, la buena fe es un principio que rige las actuaciones de los particulares y de la administración y obliga a actuar de manera leal, clara y transparente, esto es, sin el ánimo de”

² Sentencia C-1194/08, M.P. Jaime Araujo Rentería



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 10 de 13

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

sacar provecho injustificado de la contraparte y guiados siempre por la idea de mutua confianza... Aquí interesa resaltar que el principio de buena fe no es absoluto porque no puede constituir un eximente de responsabilidad frente a conductas lesivas del orden jurídico. En otras palabras, la ley impone unas obligaciones y el principio de buena fe no puede servir de excusa para desconocer esas obligaciones, so pena de hacer inoperante el orden jurídico...”³ (negrillas fuera del texto)

Es de aclarar, por parte de este Despacho que en ningún momento se ha colocado en entredicho la buena fe del enajenador, y se debe entender que al momento de que se adquieren obligaciones como lo es en nuestro caso, no es suficiente la voluntad del enajenador también se debe cumplir con lo requerido y en los plazos establecidos. Frente al tema esta Subsecretaría debe ser diáfano en advertir que la buena fe como principio constitucional no es absoluto, por lo tanto, el buen actuar del individuo no es óbice para la imposición de sanciones cuando se vulneran normas de obligatorio cumplimiento. Bajo este entendido, no son de recibo los argumentos de buena fe expuestos por el libelista.

Bajo otra tesitura, el Despacho le informa al recurrente, que esta Subsecretaría en ejercicio de sus funciones, adelanta las actuaciones administrativas correspondientes en aras de respetar los principios constitucionales que rigen la investigación administrativa, y los cuales están sujetos a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, igualmente busca que no 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; situación que vislumbra en el caso sub-examine, por cuanto todas las actuaciones no fueron desarrolladas garantizando la correcta producción de los actos administrativos propios de cada etapa procesal.

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 interés general, los fines esenciales del Estado y el respeto a los derechos

³Consejo De Estado, Sala De Lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, Consejero Ponente: Hugo Fernando Bastidas Bárcenas, proceso: 11001-03-15-000-2014-01114-01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 11 de 13

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

*y las libertades públicas de los ciudadanos vinculados con una decisión no ajustada a derecho.
(subrayado fuera 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”⁴.
(Subrayado fuera del texto)*

Frente al punto, el libelista debe tener en cuenta que en el caso sub-jubice, desde el inicio de la investigación administrativa las providencias le fueron notificadas en debida forma a la sociedad enajenadora QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA O QC PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, de la misma manera se procuró por el adecuado ejercicio de su derecho a la defensa, en el entendido que todas sus peticiones fueron resueltas de fondo, en la oportunidad procesal respectiva, y teniendo en cuenta las pruebas aportadas en el expediente, por tal razón la afirmación tendiente a demostrar la omisión por parte de la Entidad al no tener en cuenta el escrito presentado el 5 de octubre de 2016 no es acogida por el Despacho, dado que lo que se allegó en la fecha en mención y con radicado No. 1-2016-70186 fue el comprobante de pago por el cobro persuasivo la cual corresponde a una obligación diferente, por lo tanto no se cumplió con el deber de entrega de los balances del año 2015 en el plazo perentorio que establece la norma, motivo por el cual es evidente que en ningún momento se desconoció el debido proceso.

Ahora bien, en lo referente a la nulidad de los actos administrativos, este Despacho debe advertir que en el derecho colombiano la declaración de nulidad de los actos administrativos es competencia exclusiva de la jurisdicción contenciosa administrativa, de conformidad con el capítulo III, del título IV de la parte segunda de la Ley 1437 de 2011.

⁴ Sentencia T-1341/01, M.P. Alvaro Tafur Galvis



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 12 de 13

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

“Competencia de los jueces administrativos en primera instancia. Los jueces administrativos conocerán en primera instancia de los siguientes asuntos:

- 1. De los de nulidad de los actos administrativos proferidos por funcionarios u organismos del orden distrital y municipal, o por las personas privadas sujetas a este régimen del mismo orden cuando cumplan funciones administrativas.”** (Negrillas fuera del texto)

Por lo anterior, ante la intención de suprimir del ordenamiento jurídico el acto administrativo emanado por esta Entidad, el interesado deberá impugnarlo ante la juez competente con fundamento en las causales establecida por el Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo.

En consecuencia, este Despacho comparte la sanción impuesta por el *a quo* en el Acto Sancionatorio No. 2141 de 17 de diciembre de 2018, 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 encuentra que se generó un retardo de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO DIAS (245) para la vigencia 2015, que indexados genera una multa por valor TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE (\$34.215.700.00), bajo este entendido, no son aceptados los argumentos expuestos por el apoderado de la sociedad sancionada.

En conclusión, teniendo en cuenta el estudio realizado del acervo probatorio obrante en el expediente, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas por primera instancia en la Resolución No. 2141 de 17 de diciembre de 2018.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes la Resolución No. 2141 de 17 de diciembre de 2018, en contra del enajenador sociedad QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA O QC PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S - EN LIQUIDACIÓN, 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 del enajenador la sociedad QC PROYECTOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA O QC PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S - EN



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 13 de 13

RESOLUCIÓN No. 2338 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

LIQUIDACIÓN y/o a su apoderado 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 veintidós (22) días del mes de octubre 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: William Galeano Palomino – Profesional Especializado Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control