



**URGENTE MOTORIZADO  
SEGUNDA INSTANCIA**

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**PROYECTO BAUMEISTER S A S**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
Transversal 54 # 114A-06 Casa 4  
**Bogotá D.C**

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

**2-2019-67907**

FECHA: 2019-12-10 10:28 PRO 631987 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 5  
ASUNTO: Aviso de Notificación  
DESTINO: PROYECTO BAUMEISTER SAS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de Acto Administrativo: **Resolución No. 2593 del 18 de noviembre de 2019**  
Expediente No. **3-2016-47430-485**

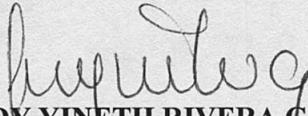
Respetado (a) Señor (a):

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. 2593 del 18 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 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* D  
Anexo: *Resolución No. 2593 del 18 de noviembre de 2019 FOLIOS: 5*

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



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 2593 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2019

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Proceso 3-2016-47430-485

### 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, 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 419 de 2008, 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”.*

##### B. Hechos

1.- La Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Subsecretaría remitió a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda constancia del 21 de junio de 2016, en la cual se establece que la sociedad PROYECTO BAUMEISTER S A S, con registro



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 2 de 9

## RESOLUCIÓN No. 2593 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2019

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

enajenador No. 2015118, no presentó el balance financiero con corte 31 de diciembre 2015. (Folio 1)

2.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda inició investigación administrativa mediante Auto No. 3699 del 30 de noviembre de 2017, en contra de la sociedad enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S A S, el cual se tramitó bajo el expediente con número de radicado 3-2016-47430-.485 (Folios 6-7)

3.- El referido Auto se notificó a la sociedad enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S A S, mediante publicación de aviso publicado en la oficina de notificaciones y en la página web de esta Entidad, desde el día 31 de julio de 2018, hasta el día 06 de agosto de 2018, entendiéndose surtida la notificación al finalizar el día 08 de agosto de 2018. (Folio 17).

4.- Posteriormente, mediante Resolución No. 130 del 21 de enero de 2019, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda falló la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S A S, 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 correspondientes al año 2015. (Folios 34-37)

5.- La Resolución 130 del 21 de enero de 2019, se notificó personalmente al señor ESTEBAN CASTELLANOS GAMBOA, en calidad de representante legal de la sociedad PROYECTO BAUMEISTER S A S., el día 06 de febrero de 2019. (Folio 40)

6.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, el señor ESTEBAN CASTELLANOS GAMBOA, en representación de la sociedad PROYECTO BAUMEISTER S A S, mediante radicado 1-2019-04432 del 12 de febrero de 2019, interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la Resolución No. 130 del 21 de enero de 2019. (Folios 42-46)

7.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la Resolución No. 581 del 17 de abril de 2019 *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición”*, exponiendo reponer parcialmente la Resolución 130 del 21 de enero de 2019. (Folios 48-51)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 3 de 9

## RESOLUCIÓN No. 2593 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2019

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

8.- La Resolución No. 581 del 17 de abril de 2019, se notificó a la sociedad enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S A S, mediante publicación del aviso en la oficina de notificaciones y en la página web de esta Entidad, desde el día 12 de julio de 2019, hasta el día 18 de julio de 2019, considerándose surtida la notificación, al finalizar el día 19 de julio de 2019. (Folio 67)

### II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El señor ESTEBAN CASTELLANOS GAMBOA, en representación de la sociedad PROYECTO BAUMEISTER S A S., sustentó el recurso de la siguiente manera:

(...)

*La Resolución Número 130 del 21 de enero de 2019 impugnada mediante los recursos referidos inicialmente...es abiertamente constitucional e ilegal. Por lo tanto, dicha resolución, debe REVOCARSE por las siguientes razones:*

*1ª Es violatoria del Derecho FUNDAMENTAL DEL HABEAS DATA, previsto en el Artículo 15 de la Carta Política;*

*2ª Es violatoria del Derecho FUNDAMENTAL DEL DEBIDO PROCESO, y DEL DERECHO DE DEFENSA, con lo cual viola además el principio de legalidad allí contenido;*

*3ª El Derecho Fundamental del Debido Proceso (Artículo 29 Superior), en este caso concreto Debido Proceso Administrativo, apunta a que las actuaciones de las autoridades administrativas deben ajustarse con rigor, no solo al ordenamiento jurídico legal, sino Constitucional. Con ello se pretende garantizar al administrado, el correcto ejercicio de la Administración Pública través de Actos Administrativos que no sean arbitrarios y de contera, contrarios a los principios que regulan el Estado Social de Derecho.*

*La Administración Distrital, al no considerar que la Sociedad que represento, radicó o entregó los Balances y Estados Financieros exigidos, ante la Secretaría Distrital del Hábitat, el día catorce (14) del mes de septiembre del año 2016, con el Radicado Número 1-2016-65812, donde se aprecia en el mismo sello de Radicación: Asunto: remite estados financieros con corte a 31 de diciembre de*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 4 de 9

## RESOLUCIÓN No. 2593 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2019

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

2015. Destino: *Secretaría de Inspección, Vigilancia Control de Vivienda, desconoció el Debido Proceso y el Derecho de Defensa.*

6º) *Es decir, el Despacho desconoció que la Sociedad que represento, aunque hubiera sido por fuera de la fecha límite, si radicó ante esa Secretaría, los Estados Financieros, lo que demuestro al Despacho, con la copia del citado oficio, en donde claramente aparece el sello de recibido...*

7º) *Al no considerar los documentos adjuntos, radicados en la fecha ya nombrada, su Despacho desconoce a la Sociedad que represento, los Derechos Constitucionales que he citado como violados, pues sin análisis alguno, da por hecho que la sociedad no presentó los balances, cuando la evidencia dice lo Contrario.*

### III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por el señor ESTEBAN CASTELLANOS GAMBOA, en representación de la sociedad PROYECTO BAUMEISTER S A S, en contra de la Resolución No. 130 del 21 de enero de 2019.

En primer lugar debemos resaltar, lo establecido en la Ley 66 de 1968, que dispuso la función de inspección, vigilancia y control en materia de enajenación de inmuebles; el Decreto Ley 2610 de 1979, que reformó la Ley 66 de 1968; y el Decreto Ley 078 de 1987, por el cual se descentralizan las anteriores funciones; así como el Decreto Ley 1421 de 1993, Régimen Especial del Distrito de Bogotá; los Decretos Distritales 121 y 419 de 2008, 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 PROYECTO BAUMEISTER S A S, no presentó los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2015.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

3  
Hoja 5 de 9

## RESOLUCIÓN No. 2593 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2019

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Ahora bien, con relación al termino 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 medio de la cual se regulan algunos trámites que se adelantan ante la Secretaría Distrital del Hábitat – 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, para el caso concreto el enajenador, al obtenerlo automáticamente se adhiere a la normatividad que lo regula, en esta línea, la entrega de los estados financieros se genera como mecanismo de control para quienes ostenten la calidad de enajenador, *sopena* de incurrir en una sanción por el no acatamiento de los preceptos establecidos.

Ahora bien, referente a la vulneración del derecho al habeas data, puesta en consideración por el representante de la sociedad sancionada, este Despacho precisa, basado en el ordenamiento legal y constitucional, que esta es una garantía que brinda el derecho a las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, garantía que desarrolla la ley 1581 de 2012 y a la que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política, normatividad superior que también establece que *todas las personas tienen derecho a su intimidad personal y familiar y a su buen nombre*, y de igual forma establece el deber al Estado de respetarlos y hacerlos respetar.

Teniendo en cuenta los presupuestos brindados con anterioridad, este Despacho encuentra que el acto administrativo sancionatorio, no vulnera los presupuestos constitucionales relacionados con el *habeas data*, toda vez que el mismo surge como consecuencia de la presentación extemporánea de los balances financieros del año 2015, de igual forma, el mismo se profirió garantizando el derecho al Debido Proceso que le asiste a la hoy sancionada, sociedad PROYECTO BAUMEISTER S A S. ↴



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 6 de 9

## RESOLUCIÓN No. 2593 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2019

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Referente al aludido *debido proceso*, es pertinente indicar que 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; situación que efectivamente se vislumbra en el caso sub-examine, por cuanto todas las actuaciones administrativas, se desarrollan garantizando la correcta producción de los actos administrativos.

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 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”<sup>1</sup>.*  
(Subrayado fiero del texto)

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 7 de 9

## RESOLUCIÓN No. 2593 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2019

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

En aras de preservar el principio constitucional al debido proceso y el principio de legalidad, encuentra este Despacho que dentro de la presente investigación todas las actuaciones registradas fueron comunicadas y notificadas a la sociedad enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S A S., de igual manera, adelantando así las diversas etapas procesales y dando la oportunidad de presentar descargos así como los recursos de ley, términos en los cuales se permitió aportar material probatorio, como esbozar los argumentos que consideran pertinentes. Es por esto, y según lo que se puede percibir, se han respetado y surtido todas las etapas, oportunidades y formalidades aplicables para hacer cumplir los derechos y obligaciones dispuestos en la ley, garantizando con esto el derecho a la defensa y debida contradicción de la sociedad sancionada.

Según lo anterior, encuentra el despacho que en el trámite de la investigación surtida en contra del enajenador PROYECTO BAUMEISTER S A S., se probó incumplimiento por parte del parágrafo 1º del artículo 3º del Decreto 2610 de 1979: *“Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro ante la Superintendencia 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 de texto).

Se impone en la norma anterior, una carga en cabeza de la persona natural o jurídica, que obtenga el registro de enajenador, consistente en presentar cada año los balances. Obligación que reúne tres condiciones: la primera consistente en que los balances deben presentarse con corte a 31 de diciembre del año anterior, es decir, que los balances comprenden una anualidad que define la vigencia sobre la cual debe verificarse su cumplimiento o no. La segunda, que la administración debe definir la fecha en que se debe cumplir con la obligación, por lo cual se expidió 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”* la cual señala que:

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

(...)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 8 de 9

## RESOLUCIÓN No. 2593 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2019

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*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.” (Negrillas fuera de texto)*

La tercera condición, implica que el incumplimiento de esa obligación origina sanción de multa por valor de \$.1000, por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación que se indexan a la fecha o bien de la presentación de los balances o de expedición del auto de apertura, liquidándose la sanción de conformidad con la misma lógica de la vigencia y la anualidad contada a partir de la fecha en la cual se hace exigible el cumplimiento del deber formal.

Ahora bien, de la valoración probatoria efectuada en esta actuación administrativa se evidenció que mediante radicado 1-2016-65812 del 14 de septiembre de 2016, el representante legal de la sociedad PROYECTO BAUMEISTER S A S., presentó los estados financieros correspondientes al año 2015, los cuales en sede de reposición se ajustaron a noventa y un (91) que multiplicados por \$1000 por cada día de retardo equivalen a NOVENTA Y UN MIL PESOS (\$91.000.00), los cuales efectuando la indexación corresponden a DOCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$12.280.794.00)

En consecuencia, con lo anterior contrario a lo manifestado por el representante de la sancionada, no se vulneró el derecho al debido proceso ni de defensa, expuestos con anterioridad en este acto administrativo, por el contrario, la Subdirección de Investigaciones, tuvo en cuenta los elementos probatorios aportados por el recurrente y debido a estos ajustó su decisión, garantizando en esta investigación la totalidad de las garantías que le asisten a la sociedad PROYECTO BAUMEISTER S A S., y teniendo en cuenta los días efectivos de incumplimiento de los estados financieros correspondientes al año 2015.

En conclusión, teniendo en cuenta el estudio realizado, al acervo probatorio que obra en el expediente, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas en sede de primera instancia en el Resolución 581 del 17 de abril de 2019.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 9 de 9

**RESOLUCIÓN No. 2593 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2019**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR** en todas sus partes la Resolución No. 581 del 17 de abril de 2019, en contra de la sociedad enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S A S., por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo al representante legal de la sociedad enajenadora PROYECTO BAUMEISTER S A S., 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 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los dieciocho (18) días del mes de noviembre de 2019.

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

Elaboró: Jesús Ibarra González – Profesional Especializado SIVCV  
Revisó: William Galeano Palomino – Profesional Especializado SIVCV