

Bogotá D.C.

Señor (a)
BRADFORD ARQUITECTOS + CLC S.A.S
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Carrera 6 # 115-65 Oficina 406
Bogotá D.C

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

2-2020-00669

FECHA: 2020-01-08 15:51 PRO 638854 FOLIOS: 1
ANEXOS: 12
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN
DESTINO: BRADFORD ARQUITECTOS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de Acto Administrativo: **Resolución No. 2966 del 6 de diciembre de 2019**

Expediente No. **3-2016-47430-421**

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. 2966 del 6 de diciembre 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.

La presente resolución rige a partir de su ejecutoria, contra la misma no procede ningún recurso.

Cordialmente,

KATHY ACOSTA VALENZUELA
Subdirector (a) de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboro: Diana Carolina Merchán Baquero – Profesional Universitario SIVC
Anexo: Resolución No. 2966 del 6 de diciembre de 2019 FOLIOS: 12



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 3-2016-47430-421

**LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA (E) 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”.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 2 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

la sociedad enajenadora BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS, identificada con NIT. 900.612.788-6 y con registro enajenador No. 2014063, no presentó el balance financiero con corte 2015. (Folio 1).

2.- Mediante Auto No. 3640 del 30 de noviembre de 2017, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda inició investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS, el cual se tramitó bajo el expediente con número de radicado 3-2016-47430-421. (Folios 5 y 6) ✓

3.- El 13 de febrero de 2018, se notificó personalmente del Auto No. 3640 del 30 de noviembre de 2017 el señor LEONEL GARCIA BUSTACARA, en calidad de autorizado de la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS. (Folio 7) ✓

4.- Mediante Resolución No. 173 de 29 de enero de 2019, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda falló la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC 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 DIAS (245) en la presentación de los balances financieros del año 2015. (Folios 22-25) ✓

5.- El 18 de febrero de 2019 se notificó la Resolución No. 173 de 29 de enero de 2019 de manera personal al señor LEONEL GARCIA BUSTACARA, en calidad de autorizado de la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS. (Folio 28) ✓

6.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS, a través de su representante legal, señor ALFONSO DE LA HOZ PAINCHOULD, mediante radicado No. 1-2019-06711 del 28 de febrero de 2019 interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la resolución No. 173 de 29 de enero de 2019. (Folios 36-68) ✓

7.- Mediante Resolución No. 1699 de 22 de agosto de 2019 *“Por la cual se Resuelve un Recurso de Reposición...”* se revocó parcialmente el artículo primero de la Resolución No. 173 de 29 de enero de 2019, en el siguiente sentido:

ARTÍCULO PRIMERO: *Imponer multa dentro de la investigación 3-2016-47430-114 en contra de la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS, identificado con NIT. 900.612.788-6 y registro de*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 3 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

enajenador No. 2014063, imponiendo una multa correspondiente a la suma de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$7.856.594.00) M/CTE., por la mora de cincuenta y ocho (58) días, en la presentación de los estados financieros del año 2015. (Folios 69-73) ✓

8.- El 5 de septiembre de 2019 se notificó la resolución No. 1699 de 22 de agosto de 2019 de manera personal al señor LEONEL GARCIA BUSTACARA, en calidad de autorizado de la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS. (Folio 76) ✓

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El señor ALFONSO DE LA HOZ PAINCHOULD, en calidad de Gerente suplente de la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS, sustentó el recurso señalando que:

(...)

“La apertura de la investigación mediante Auto No. 3640 del 30 de noviembre de 2017 que me vinculó por la no presentación de los balances financieros de enajenador con corte a 31 de diciembre de 2015. La aseveración de no presentar los balances financieros de enajenador con corte a 31 de diciembre de 2015, falta a la verdad, y no es cierta por cuanto mucho de antes de iniciar el procedimiento nosotros ya habíamos presentado los balances financieros de 2015, desde el 29 de julio de 2016 anterior, como consta en el Rad No. 1-2016-55714 y como obra en los archivos de la entidad y aquí nuevamente se demostrará.

El cierre de la etapa probatoria y el traslado para alegar de conclusión mediante auto 758 del 26 de abril de 2018, el que no nos fue comunicado ni notificado, por lo cual no pudimos presentar dichos alegatos ni controvertir las pruebas presuntamente recaudadas con desconocimiento de la entidad que represento.

I. NORMAS QUE CONSAGRAN LOS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES Y ORIENTADORES DEL DERECHO ADMINISTRATIVO Y DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN COLOMBIA

Debemos señalar con claridad y contundencia que quienes suscribieron y elaboraron la resolución recurrida omitieron y desconocieron los principios fundamentales y orientadores del derecho



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 4 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

administrativo y de la administración pública en Colombia, en los precisos términos de nuestra carta Política. En efecto dice nuestra Constitución Política, norma superior que los funcionarios de esa secretaria distrital, como todos los funcionarios públicos están en la obligación de conocer y aplicar...

(...)

2. **LA OBLIGACIÓN LEGAL DE ENTREGAR EL BALANCE GENERAL, LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2015.**

La decisión del 29 de enero de 2019 aquí recurrida, se apoyó, además, en la afirmación de que NO SE PRESENTARON los balances e informes con corte a 31 de diciembre de 2015, lo cual NO ES CIERTO, como ya se dijo y se prueba con el escrito radicado el 29 de julio de 2016 (Rad No. 1-2016-55714) en la SDH, antes mencionado, y por ello, genera una falta motivación del acto administrativo recurrido.

La sanción de multas diarias que procede imponer por el retardo en el incumplimiento de la obligación de entregar oportunamente (primer día hábil de mayo) los balances generales con corte a 31 de diciembre del año anterior, no es consecuencia del adelantamiento de una investigación administrativa, es decir, de un procedimiento administrativo sancionatorio, ya que no hay procedimiento establecido en tal sentido por la ley o reglamento de la ley, que permita adelantar una investigación administrativa que conduzca a la imposición de la sanción de multas diarias por el retardo en el cumplimiento de la obligación de entregar oportunamente los balances generales con corte a 31 de diciembre del año anterior.

En el Distrito Capital se fijó por vía general una fecha fija (primer día hábil de mayo) como plazo para cumplir la obligación, de manera distinta a lo que preceptuó el parágrafo 1° del artículo 1° del artículo 3° del Decreto Ley No. 2160 de 1979, que no establece que la fecha para cumplir la obligación de remitir el balance cortado a 31 de diciembre del año anterior sea fija, sino que la autoridad competente (en ese entonces, el Superintendente Bancario) debe señalar “las fechas” para ese fin. Ellos en razón a que este plazo no es de los que tienen carácter perentorio, o fijado por la ley con la consecuencia de que su transcurso extinga o cancele definitivamente la facultad o el derecho que durante él no se ejercitó, sino que es de naturaleza discrecional, o fijado por la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 5 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019
"Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

autoridad administrativa y, por ende, admite cumplir la obligación así sea con consecuencias pecuniarias por el retardo.

Las normas que consagran la obligación y eventual multa coercitiva sólo contemplan su aplicación por la no presentación oportuna de los balances anuales con corte a 31 de diciembre de cada año, es decir, tan pronto se cumple la norma que contiene la orden o requerimiento y se incurre en retardo en dicha presentación, por fuera del plazo fijado discrecionalmente por la propia autoridad. La omisión total o definitiva en cumplir la obligación de presentar el balance, no lo contempló la norma.

Al momento de proferir el auto No. 3640 del 30 de noviembre de 2017 y abrir la investigación administrativa contra el registrado BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS "no ha presentado o presentó extemporáneamente (sic) los balances financieros con corte 31-dic-2017 (subraya fuera de texto). Ello, por cuanto no es igual decir "no ha presentado" que decir "presentó extemporáneamente", ya que las consecuencias que se desprenden de una u otra situación son y deben ser diferentes. La Extemporaneidad equivale a un retraso o retardo en el cumplimiento de la obligación de presentar el balance, cuyo límite es la fecha en que efectivamente cesó esa demora por la entrega del balance, que fue menos de tres meses después de su vencimiento.

La medida sancionatoria de imposición de multas diarias procedía en el momento en que no se ejecutó la obligación dentro del plazo establecido y se entró en mora de cumplirla, debido a que, al llegar al término del plazo, según lo establece el régimen general de las obligaciones previsto en el Libro Cuarto del Código Civil. Artículo 1608-1, el deudor entró en mora por no haber cumplido la obligación dentro del termino estipulado, motivo por el cual surgió la posibilidad de que la administración impusiera la multa por cada día de retardo. Precisamente esto fue lo que NO HIZO la secretaria del Hábitat durante el lapso de tiempo en que se prolongó el retardo, es decir, la demora, tardanza o morosidad: dos meses y veintisiete días, lapso dentro del cual omitió cumplir su función en la oportunidad legal a través de la acción coercitiva de apremio mediante multas diarias o sucesivas. Como fue la misma autoridad la que incumplió su propia obligación legal de imponer la sanción de multa en la oportunidad en que debió hacerlo, no puede subsanar su omisión luego, en cualquier tiempo, en el caso particular cuando, con el fin de imponer esa multa, inicia una "investigación" luego de transcurrido as de un (1) año desde el vencimiento del plazo para cumplir la obligación (los corridos desde el 2 mayo de 2016 al 30 de noviembre de 2017, cuando se profirió el auto No. 3640). Es decir, que un año, seis meses y veintiocho días después de verificado el supuesto retardo por parte del registrado, y sin tener en cuenta que este (el sancionado) ya había



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 6 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

subsanado su omisión dos meses y veintisiete días después del término, es decir, la administración (Sria de Hábitat) le carga su propia mora en requerir los balances y aplicar el tiempo la multa coercitiva al registrado o investigado, lo cual, además de ser ilegal es injusto, improcedente e irregular. No se puede cargar como tiempo de mora calculado para la multa, el tiempo que la entidad pública se demoró en abrir investigación e imponer la sanción.

En el evento hipotético de que el inscrito en el registro como enajenador de inmuebles destinados a vivienda no llegara a presentar nunca el balance e un año anterior, pese al apremio que como vigilado significa la imposición de las multas coercitivas diarias por retardo e inclusive frente al posible requerimiento respecto a su incumplimiento, la autoridad que ejerce la inspección, vigilancia, y control tiene la facultad de adelantar oportunamente las investigaciones que considere que debe emprender para establecer las razones que subyacen a la omisión o renuencia en el cumplimiento de una obligación. Es decir, la entidad impone la sanción por el solo hecho de no presentar el balance ese preciso día, pero no observa las demás circunstancias y hechos que pueden explicar o justificar la omisión del registrado. Quiere decir que se aplica una RESPONSABILIDAD OBJETIVA, la cual esta proscrita de nuestro ordenamiento constitucional.

3. EL RÉGIMEN LEGAL Y REGLAMENTO DE LAS FUNCIONES DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA SOBRE LAS PERSONAS QUE EJERCEN LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Tanto los recursos como la revocatoria tienen reglamentación separada y específica por la misma Ley 1437 de 2011 – CCA. El auto de apertura de una investigación jurídicamente no puede ser considerado como un pliego de cargos ya que en dicho acto administrativo de trámite lo único que se dice es que se abre una investigación y por cuanto para formular cargos se deben especificar cuales son y en que pruebas se basan los señalamientos o imputaciones. No es posible que una investigación se inicie con una formulación de cargos. Los cargos constituyen una primera valoración de merito para continuar una investigación que se toma, como es obvio, en una etapa posterior al inicio de la misma. Los procedimientos administrativos se desarrollan con arreglo a unas ritualidades y deben respetar todas las garantías para con el investigado. Tampoco puede admitirse que de manera caprichosa se contraríen los procedimientos a partir de la autoridad de que esta investido el funcionario investigador.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 7 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

4. EL PROCEDIMIENTO IRREGULAR SEGUIDO PARA LA SANCIÓN E INDEXACIÓN DE LA MULTA

El señalamiento de estos contenidos de orden constitucional sobre el criterio auxiliar de equidad, es suficiente para comprender que una autoridad administrativa, como lo es la Subdirección de Control de Vivienda que expide el acto administrativo impugnado, no puede aplicar dicho criterio reservado a la actividad judicial, pues si ello fuera posible estaríamos ante el absurdo de que la Secretaría Distrital del Hábitat en sus decisiones sancionatorias puede (1) inaplicar la ley en casos especiales y excepcionales no previstos por el legislador cuando la misma produjera un efecto injusto, caso en el cual corregiría la ley, y (2) arrogarse la atribución de hacer justicia en la ausencia de un remedio legal y, en ese sentido, decidir de la forma como lo habría hecho el legislador, caso en el cual integraría los vacíos de la ley.

La resolución recurrida se esta refiriendo a una tabla específica contenida en la directiva núm. 001 de 11 de octubre de 2004 expedida por el subdirector de control de vivienda del departamento técnico administrativo del medio ambiente de Bogotá D.C. (DAMA, pero no a validar un procedimiento que se autoriza seguir aplicando en lo sucesivo a través de actos administrativos sancionatorios particulares proferidos por la Subdirección de inspección y control de vivienda de la secretaria del Hábitat.

De una parte debe advertirse que los índices utilizados para la discutida y dudosa aplicación de la lesiva y desproporcionada, además de irrazonable, indexación de la multa, es totalmente equivocada, puesto que el índice inicial no corresponde ni debe ser el vigente al momento de entrar en vigencia las normas de vivienda de los años 1979 y 1987, sino que debe ser el vigente al momento de la conducta u omisión que se investiga, y el índice final debe ser el del momento de aplicar la sanción o de hacer el requerimiento. Porque de lo contrario se estaría aplicando de manera retroactiva una norma, lo cual resulta irregular y violatorio de la C.P y la ley.

Pese a ello, el acto impugnado afirma que la base normativa de la sanción que se impone a la sociedad que represento es la Directiva 01 del 23 de diciembre de 2016 (según se lee en la página 4 de la resolución recurrida). Esta “Directiva” ni ha sido comunicada ni se conoce su aplicación en el registro distrital para que entre a regir como acto administrativo de carácter general y no sería aplicable en un procedimiento que empezó por conductas omisivas iniciadas en fecha anterior, el 2 de mayo, y terminadas también en fecha anterior, el 29 de julio de 2016.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 8 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Si esta directiva 001 de 2016 existe, considero que no es posible aplicar una sanción con base en la disposición que entro a regir después del lapso de la tardanza que se esta sancionando. Además, se esta indexando la multa no por el término que duro la mora o la extemporaneidad o tardanza en presentar el balance con corte a 31 de diciembre de 2015 (dos meses veintisiete días, máximo 77 días), sino que lo hace por períodos que va hasta el 28 de abril de 2017 (245 días según se lee en la pagina 5 de la resolución recurrida).

5. CADENA DE IRREGULARIDADES DESDE EL INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

a) No hubo etapa probatoria

Mediante el auto No. 3640 del 30 de noviembre de 2017 no se abrió una etapa probatoria, pues este acto administrativo se limitó a “aperturar” la investigación; por ende, al cerrar dicha etapa, no hubo correspondencia alguna con la realidad. Pese a que nunca se abrió la etapa probatoria, no hubo oportunidad para el examen o el debate probatorio.

b) La sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS si presento los balances y estados financieros a diciembre 31 de 2015, como se advierte y prueba con la copia del oficio radicado, a que ya hemos hecho referencia.

c) No se aplicaron las normas legales de procedimiento sancionatorio establecidas con fuerza de ley

(...)Las referencias normativas que hizo se limitaron a consignar definiciones o disposiciones tomadas de la ley, pero en manera alguna se hizo la valoración anunciada previamente en relación con los medios de prueba que se allegaron, como era la presentación en agosto de 2016 de los balances respectivos, lo cual no fue tenido en cuenta y se prosiguió el trámite como si nunca se hubiesen presentado los balances del año 2015, lo cual resulta inexacto y equivocado.

d) La extemporaneidad sancionada es tomada como un hecho notorio que de conformidad con el artículo 167 del CPACA no requieren prueba

e) La presentación extemporánea o no presentación de un balance general y de unos estados financieros no constituye ninguna de las causales para abrir un proceso administrativo de los regulados por el decreto 512 de 2015 o el anterior decreto 419 de 2008



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 9 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

f) *Como representante legal de la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS nunca di a entender que no existe la obligación o deber de presentar los balances generales anualmente en una fecha*

6. LOS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES VIOLADOS CON EL PROCEDIMIENTO ADELANTADO Y LA RESOLUCIÓN SANCIONATORIA

Principio de responsabilidad objetiva

La improcedente, desproporcionada, arbitraria, injusta e inequitativa sanción de multa impuesta mediante la Resolución No 173 del 29 de enero de 2019, conlleva una responsabilidad objetiva, pues no se hizo evaluación alguna sobre los efectos o daño real que se pudieron causar con la conducta sancionada, sino que se impuso la sanción por la simple y llana comisión de la conducta, sin analizar ni tener en cuenta las condiciones de modo, tiempo y lugar en las que sucedió, ni los antecedentes y proceder del investigado, previa evaluación de dichas circunstancias, para decidir si había mérito o no para la aplicación de la cuantiosa, desproporcionada e injustificada sanción. La responsabilidad objetiva esta relegada del ordenamiento legal colombiano en materia sancionatoria, en general, y penal y disciplinaria, en particular, en garantía precisamente del principio de la prevalencia del fondo sustantivo sobre las formas.

Aplicación de los principios de razonabilidad, proporcionalidad e igualdad de trato ante la ley

En este sentido, lo que pretendemos es que siempre que proceda la aplicación de una disposición a una situación en particular, trátese de una omisión que acarree una multa coercitiva o con carácter de apremio, o de una falta o infracción que amerite una sanción administrativa, la decisión que se tome esté en consonancia con los principios generales del derecho correccional o punitivo actual, que advierten que en materia sancionatoria esta proscrita toda forma de responsabilidad objetiva y que en lo relativo a faltas las mismas solo son sancionables a título de dolo o culpa. Se Somete una grave arbitrariedad y se cae en el terreno de la injusticia y la inequidad, cuando por una conducta totalmente inane, no dolosa, intrascendente, que en nada afecta o daña intereses particulares o generales, se aplica una multa tan importante y lesiva para el patrimonio de una persona natural o jurídica, sin ni siquiera establecer las condiciones en que se dio la supuesta omisión, y sin medir o determinar qué bienes o derechos se lesionaron, ni fijar la gravedad de la supuesta conducta omisiva.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 10 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

La subdirección de investigaciones y control de vivienda, al momento de imponer la multa en calidad de sanción administrativa, desconoció en su totalidad un principio tan importante como lo es el de proporcionalidad, principio básico del derecho administrativo sancionador. La materialización de este principio se verifica en la justa proporcionalidad que debe guardar una sanción con base en las circunstancias no solo objetivas sino también subjetivas en cuanto a la falta que se sanciona, pues son dichas circunstancias las que delimitan los poderes discrecionales o reglados de la administración, permitiéndole graduar la sanción de una adecuada y justa sin que el uso de ellos incurra en arbitrariedad como la cometida por la administración en contra de la sociedad que represento.

El ejercicio de la función administrativa de policía

La función de inspección, vigilancia y control que adelantan esta clase de entidades públicas (verbi gracia, las superintendencias y la secretaria del Hábitat), debe tener un enfoque esencialmente preventivo que sirva de apoyo y orientación a las sociedades y personas vigiladas en el cumplimiento de las normas de su desempeño, generando confianza y receptividad de las directrices que imparten las mismas, superando así el enfoque meramente policivo y sancionatorio.

La violación del régimen normativo vigente

Para ejercer las atribuciones relativas al adelantamiento de investigaciones desde su inicio, durante su desarrollo y hasta su decisión, en materia de inspección y vigilancia sobre las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, no hay una ley especial que establezca un procedimiento administrativo especial para el Distrito Capital en esta materia, tal como si lo hay, verbi gratia, en materia ambiental (Ley 333 de 2009). Las únicas disposiciones de rango legal o del orden reglamentario son las del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011.

La decisión proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda no solo contraria y esta por fuera de la regulación legal vigente que rige los procedimientos administrativos sancionatorios que están obligadas a cumplir todas las autoridades administrativas del país, sino que además desatiende preceptos de rango constitucional al apoyarse procedimentalmente en decretos y resoluciones autoridades administrativas distritales, sin obedecer el mandato del artículo 150 numeral 8 de la Constitución Política, que expresa perentoriamente que le corresponde al



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 11 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Congreso, por medio de las leyes, expedir las normas a las cuales debe sujetarse el Gobierno para el ejercicio de las funciones de inspección y vigilancia que señala la constitución.

7. NATURALEZA JURÍDICA DE LAS MULTAS COERCITIVAS Y DE LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO

- La multa coercitiva es un medio por medio de ejecución consistente en la imposición de multas reiteradas en el tiempo hasta doblegar la voluntad del obligado para cumplir el mandato del acto administrativo de cuya ejecución se trata. Las multas coercitivas son medios de ejecución que tratan de estimular el cumplimiento directo por parte del obligado a ello. Las multas coercitivas tratan de evitar el problema que surge cuando el obligado a hacer algo que le corresponde realizar personalmente se opone a ello. La multa coercitiva tiene como fundamento la advertencia material que se efectúa por la administración para convencer al obligado incumplidor. Por ello, no tratan de castigar la comisión de una infracción, ni siquiera de resarcir un daño producido, sino de vencer la resistencia del obligado al cumplimiento de su obligación.*

La multa coercitiva tiene por finalidad lograr la ejecución de lo previamente resuelto con fuerza de norma, por lo que la autoridad tiene la atribución de la periodicidad para compeler con cierto grado de efectividad al renuente, por lo cual puede reiterarse en el tiempo sin que por ello se vulnere el principio de non bis in ídem, aun cuando debe tener un límite, ya que no se pueden imponer multas indefinidamente, pues eso equivaldría a burlar la protección de la legalidad en materia de obligaciones para ejercer la actividad de enajenación de vivienda; además, tampoco son un fácil medio recaudatorio que examina a la Administración de su obligación de hacer cumplir aquel.”

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el señor ALFONSO DE LA HOZ PAINCHOULD, en calidad de representante de la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS, en contra de la Resolución No. 173 de 29 de enero de 2019

“Por la cual se impone una sanción” de la siguiente manera:

Se debe tener en cuenta que esta Subsecretaría, 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 12 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

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 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.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 13 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

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 el enajenador la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS, presentó extemporáneamente los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2015, trasgrediendo lo señalado en el decreto ley 2610 de 1979, “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)

En particular, se advierte a la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS que al obtener el registro de enajenador está obligada a presentar cada año los estados financieros, en tanto la misma debe reunir tres condiciones: la **primera**, que los balances deben presentarse con corte a 31 de diciembre del año anterior, es decir, que estos 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:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 14 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

“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.” (Negrillas fuera de texto)

Y la tercera condición, implica que el incumplimiento de esa obligación origina sanción de multa por valor de \$.1000 por cada día de retardo, la cual será indexada a la fecha o bien desde 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.

En efecto, 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 extemporánea de estos el 29 de julio de 2016 con radicado No. 1-2016-55714.

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 más tardar el 02 de mayo de 2016, sin embargo la presentación de estos se produjo el 29 de julio de 2016, por lo tanto 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 29 de julio de 2016.

En esas condiciones, este Despacho le indica 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 15 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Así las cosas, es claro que la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS incumplió la obligación legal de presentación anual de los estados financieros correspondiente al año 2015, lo cual, tiene que ser sancionado por la Entidad, ya que este deber se entiende cumplido en el momento en que el enajenador radica ante la misma los balances según la vigencia correspondiente y en los plazos establecidos, sin perjuicio del procedimiento sancionatorio sustentado en la normatividad descrita; por tal motivo, la radicación de estos no se entiende subsanado cuando se presentan por fuera del término legal, como ocurre en el caso en estudio, todo lo contrario la presentación extemporánea faculta a la entidad a sancionar por el incumplimiento legal.

Ahora bien, respecto a lo argumentado por el recurrente, 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.

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 modificatorios², 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

² 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 16 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

vivienda digna³, 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 2004⁴.”

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 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.

³ 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.

⁴ Cf. 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 HABITAT

Hoja 17 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

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).

El carácter fundamental del Derecho al Debido Proceso proviene de la coherencia con el principio de legalidad al que deben compaginarse no solo las autoridades judiciales, sino también en los procesos administrativos es una defensa de los procedimientos, en especial de la posibilidad de ser oído y vencido en juicio; adicionalmente comprende no solo la observancia de los pasos que la Ley impone a los procesos judiciales y administrativos, sino también el respeto a las formalidades propias de cada procedimiento, que se encuentran contenidas en general en la normatividad que lo regula, el tipo de intereses en los procesos y las facultades de los servidores públicos encargados de resolver.

Es indispensable señalar que la Administración cumplió con la carga probatoria que le corresponde y en el proceso administrativo sancionatorio que se llevó a cabo, no existen elementos de juicio que permitan establecer el cumplimiento de la normatividad por parte de la sociedad investigada. Al respecto, el artículo 176 del Código General del Proceso expresa que las pruebas deben ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 18 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

La valoración probatoria de la sana crítica consiste en un proceso racional en el que el operador jurídico debe recurrir a la capacidad de análisis lógico para llegar a una conclusión producto de las pruebas actuadas en el proceso, significa la libertad de utilizar el método analítico el cual consiste en estudiar la prueba individualmente y después la relaciona en su conjunto. La Corte Constitucional ha conceptualizado el valor de la prueba, en coherencia con la concepción de la sana crítica:

“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.

Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.

El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento”⁵

Por consiguiente, mediante auto No. 758 de 26 de abril de 2018 *“por el cual se decreta el cierre del término probatorio...”* se estableció que la sociedad investigada no presentó descargos, por lo tanto no le asiste razón al recurrente en su afirmación, comoquiera que de la revisión al expediente se encontró que el auto de apertura de la investigación fue notificado personalmente el 13 de febrero de 2019 al señor LEONEL GARCIA BUSTACARA, es decir, ya tenía conocimiento de la apertura del proceso administrativo, y tuvo la oportunidad de aportar las pruebas que a su consideración fueran pertinentes, conducentes y útiles, igualmente de controvertir las decisiones proferidas por la Administración. Adicionalmente, se evidencia que el Auto 758 del 26 de abril de 2018, se comunicó mediante radicado 2-2018-18912 entregado el día 07 de mayo de 2019 (Folios 17 y 19).

⁵ Sentencia C-202/05, Magistrado Ponente: Dr. Jaime Araujo Rentería.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 19 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

En conclusión, 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 BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS, 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.

De otro modo, es pertinente aclarar que en esta actuación no se sancionó haciendo uso de la tesis relacionada con la existencia de **responsabilidad objetiva**, toda vez que durante el desarrollo de esta investigación se le brindaron todas las garantías al enajenador, para que controvirtiera la sanción endilgada y demostrara que las razones por las cuales se sancionó carecen de sustento. Motivo por el cual, no puede predicar la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS que hubo responsabilidad objetiva por parte de la entidad, dado que lo que se generó fue una sanción por incumplimiento de un deber legal, como es la presentación de los estados financieros, sanción que se encuentra debidamente soportada en el acto sancionatorio.

Conforme a lo expuesto anteriormente, se reitera que en la presente investigación no se está estudiando la existencia del daño que hubiese podido generar la conducta ejercida por el enajenador sancionado, en el evento que la presentación de estados financieros ante la Secretaria Distrital del Hábitat es un deber legal que se incumple con el simple hecho de no presentarlos en los tiempos estipulados en la normativa ya analizada, incumplimiento que genera una sanción pecuniaria, la cual se tasa de acuerdo a los criterios señalados en el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto 2610 de 1979, que modifica la Ley 66 de 1968 en concordancia con los parámetros relevantes del artículo 50 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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”.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 20 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

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:

“...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”⁶. (Subrayado fuera del texto)

Concordante con la jurisprudencia, la sanción impuesta a la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS, de acuerdo a los criterios de justicia y de equidad, 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.

Según lo anterior, encuentra el despacho que en el trámite de la investigación surtida contra la sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS, se probó incumplimiento por parte del parágrafo 1° del artículo 3° 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).

Finalmente, conviene precisar frente a la competencia de esta entidad, lo preceptuado en el decreto 078 de 1987, por lo que decreta en su artículo 2 lo siguiente:

⁶ Sentencia C-922/01, M.P. Jaime Araujo Rentería



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 21 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

“Artículo 2º.- Por virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979...”

De lo anterior, se puede deducir que el referido decreto ley le adjudicó a la alcaldía mayor de Bogotá la función de llevar el registro de las personas enajenadoras ya sean natural o jurídicas, actividades que se encuentran inmersas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.

Bajo esta misma tesitura, mediante Decreto Distrital 540 de 1991, se dictaron normas para el cumplimiento de las funciones asignadas a la entonces Dirección de Urbanización y Vivienda de la Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá, D.C., en lo concerniente con el registro de personas que ejercen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, así mismo el artículo 32 de la Ley 820 de 2003, el cual asignó las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a vivienda a la Alcaldía Mayor de Bogotá. Posteriormente de conformidad con el artículo 35 del Decreto Ley 1421 de 1993, corresponde al Alcalde Mayor de Bogotá D.C., como primera autoridad de policía del Distrito Capital, dictar los reglamentos, impartir las órdenes, adoptar las medidas y utilizar los medios de policía necesarios para garantizar la seguridad ciudadana y proteger los derechos y libertades públicas.

El consejo de estado en uno de sus fallos⁷ expresa en cuanto las facultades atribuidas al alcalde mayor lo siguiente:

“En cuanto a las atribuciones del Alcalde Mayor de Santa Fe de Bogotá, el inciso 2 del artículo 322 de la Constitución Política dispone que el régimen político, fiscal y administrativo del Distrito en mención, será el que determinen la Constitución, las leyes especiales que para el mismo se dicten y las disposiciones vigentes para los municipios; este régimen especial se encuentra contenido en el decreto 1421 de 1993 “Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá”, el cual tiene la misma fuerza o entidad normativa que la ley, dado que es el resultado del ejercicio de una facultad conferida de manera excepcional por el Constituyente al Gobierno.”

⁷ Fallo 5575 de 2001 Consejo de Estado; consejera ponente: Olga Inés Navarrete Barrero

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 22 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Que de acuerdo con los artículos 38, numeral 3º, y 39, del referido Decreto Ley, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., cuenta con la facultad de dirigir la acción administrativa y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a cargo del Distrito Capital, así como dictar las normas reglamentarias que garanticen la vigencia de los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, entre otros.

Del Decreto Ley 1421 de 1993, emerge 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, que 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”.

Del esbozo realizado, se puede concluir que la Secretaría Distrital del Hábitat por medio de la Subdirección de Investigaciones puede imponer sanciones por incumplimiento de los enajenadores por la no presentación de estados financieros, y en el caso en concreto por no allegar en los tiempos establecidos los balances del corte 2015. Por lo que los argumentos del recurrente no serán acogidos por este Despacho.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes la Resolución No. 1699 de 22 de agosto de 2019 en contra del enajenador sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC 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 del enajenador sociedad BRADFORD ARQUITECTOS + CLC SAS, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

12
Hoja 23 de 23

RESOLUCIÓN No. 2966 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2019
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

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 seis (06) días del mes de diciembre de 2019.

TULIA ANDREA SANTOS CUBILLOS

Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat (E)

Elaboró: Laura Juliana Fandiño Cubillos - Abogada Contratista SIVCV ✓
Revisó: Antonio Sanabria - Abogado Contratista SIVC ✗