

**URGENTE  
MOTORIZADO**



SECRETARÍA DEL  
**HÁBITAT**

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S.A.S.**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
AVENIDA CARRERA 7 No. 127-48 OFICINA 912  
BOGOTÁ

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

**2-2021-00136**

FECHA: 2021-01-06 11:47 PRO 726131 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 7 FOLIOS  
ASUNTO: AVISO  
DESTINO: VERTIKAL GESTION INMOBILIARIA S.A.S  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 414 de 01 de septiembre de 2020**  
Expediente No. **3-2018-00283-462**

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 del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 414 de 01 de septiembre de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del 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.

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

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Lilibeth Angulo Sierra- Contratista SIVCV*  
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario SIVCV*  
Aprobó *Diana Marcela Quintero Casas profesional Especializado SIVCV*  
Anexos: 7 FOLIOS

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

\*\*\*\*\*  
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.  
\*\*\*\*\*  
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO  
\*\*\*\*\*  
RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO  
\*\*\*\*\*  
PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS  
\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S A S

SIGLA : VERTIKAL

N.I.T. : 900.726.789-3 ADMINISTRACIÓN : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN

DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02447698 DEL 2 DE MAYO DE 2014

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA : 3 DE JULIO DE 2020

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020

ACTIVO TOTAL : 1,635,258,645

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : AVENIDA CARRERA 7 NO 127 - 48 OFC 912

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : ASANDOVAL@VERTIKAL.NET.CO

DIRECCION COMERCIAL : CALLE 116 NO 21 -73 APTO. 404

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL : YANGEL@VERTIKAL.NET.CO

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DE ACCIONISTA UNICO DEL 29 DE ABRIL DE 2014, INSCRITA EL 2 DE MAYO DE 2014 BAJO EL NUMERO 01831093 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S A S.

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: EL OBJETO SOCIAL DE LA SOCIEDAD SERÁ: A) LA GERENCIA, PROMOCIÓN, ADQUISICIÓN, DESARROLLO, CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE INMUEBLES Y EN GENERAL LA REALIZACIÓN DE NEGOCIOS SOBRE PROPIEDAD RAÍZ; B) EL ESTUDIO, DISEÑO, PLANEACIÓN, CONTRATACIÓN Y EJECUCIÓN DE TODA CLASE DE EDIFICACIONES, OBRAS CIVILES Y BIENES INMUEBLES EN GENERAL, ASÍ COMO LA REALIZACIÓN EN ELLOS DE ADICIONES, MEJORAS, MODIFICACIONES, RESTAURACIONES Y REPARACIONES; C) LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS TÉCNICOS Y DE CONSULTORÍA EN LOS DIFERENTES CAMPOS DE LA INGENIERÍA CIVIL; D) EL DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES, PARCELACIONES O URBANIZACIONES EN BIENES PROPIOS O DE TERCEROS BIEN SEA PARA PLANES DE VIVIENDA, PARA LOCALES COMERCIALES O INDUSTRIALES. E) LA INTERVENTORÍA ADMINISTRATIVA, TÉCNICA Y FINANCIERA DE TODA CLASE DE PROYECTOS

**RESOLUCIÓN No.414 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

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

Proceso 3-2018-00283-462

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

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes No. 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo No. 79 de 2003, Acuerdo 735 de 2019, el Decreto Reglamentario No. 405 de 1994, Decretos Distritales No. 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 dependen 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 en la cual se establece que el enajenador sociedad VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S A S, identificada con NIT. No. 900726789-3 y con registro

**RESOLUCIÓN No.414 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

enajenador No. 2016165, presentó extemporáneamente el 01 de diciembre de 2017 el balance financiero con corte a 31 de diciembre de 2016, mediante radicado 1-2017-102419.

2.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda inició investigación administrativa mediante Auto No. 1873 del 20 de junio de 2018, en contra del enajenador sociedad VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S A S; adelantándose el correspondiente trámite bajo el expediente con número de radicación 3-2018-00283-462.

3.- Que el precitado acto administrativo se notificó personalmente al señor OMAR HERRERA PEREZ, en calidad de autorizado de la sociedad VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S A S, el día 10 de julio de 2018.

A su turno, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda mediante Auto 717 del 18 de marzo de 2019, decretó el cierre de la etapa probatoria y dispuso correr traslado para presentar alegatos de conclusión dentro de la actuación administrativa, pronunciándose en dicha oportunidad procesal la investigada mediante radicado No. 1-2019-20290 del 23 de mayo de 2019. (Folios 25 a 29).

4.- Que mediante Resolución No. 1341 del 23 de julio de 2019, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, adoptó decisión de fondo dentro de la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S. A. S., imponiéndole multa por valor de VEINTE MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PÉSOS M/CTE (\$20.181.649.00), por la mora de Ciento Cuarenta y Tres (143) días, en la presentación de los estados financieros del año 2016.

5.- La resolución 1341 del 23 de julio de 2019 fue notificada personalmente al señor OMAR HERRERA PEREZ, en calidad de autorizado de la sociedad VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S A S., el día 5 de agosto de 2019.

6.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, mediante radicado 1-2019-31074 del 20 de agosto de 2019, el señor ANDRES SANDOVAL ZUÑIGA, en calidad de representante legal de la sociedad VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S. A. S., interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No. 1341 del 23 de julio de 2019.

7.- En consecuencia, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat profirió la Resolución No. 2111 del 24 de septiembre de 2019, mediante la cual resolvió el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1341 del 23 de julio de 2019, desestimando los argumentos del recurrente y confirmando el acto sancionatorio en todas sus partes.

**RESOLUCIÓN No.414 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

8.- La decisión que trata el numeral que antecede, se notificó de manera personal al señor OMAR HERRERA PEREZ, en calidad de autorizado de la sociedad VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S A S., el día 15 de octubre de 2019.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

El señor ANDRES SANDOVAL ZUÑIGA, en calidad de representante legal de la sociedad VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S. A. S, sustenta su recurso señalando:

(...)

**PETICIONES**

1. *Reponer en la imposición de la multa establecida en la resolución 1341 del 23 de julio de 2019 y ajustar la sanción a los principios de proporcionalidad y graduación de la sanción.*
2. *Imponer correctamente la multa y fijarla en \$143.300 consistete en 143 días hábiles de mora a razón de \$1000 sin indexación alguna.*
3. *En el evento de no acoger las anteriores peticiones se sirva enviar el expediente para que en apelación el superior se pronuncie al respecto.*

*Las anteriores solicitudes las hago con fundamento en las siguientes razones de derecho:*

(...)

*En el caso sub examine se determino que hubo un retraso de 143 días hábiles, por lo que la multa legal a imponer es de \$143.000 únicamente; al imponer una multa de \$20.181.649 lo que desconoce totalmente los principios de proporcionalidad y graduación de las penas en materia administrativa.*

(...)

*En este orden de ideas no existe Constitucionalmente una función atribuida al Consejo de Estado que le permita de forma alguna hacer, interpreta, modificar o derogar leyes de la Republica, aun en el caso de que este cuerpo consultivo emita un concepto el Gobierno debe oírlo mas no necesariamente obedecerlo, por lo tanto no es de recibo la tesis de la Dirección Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda, mediante la cual se indica que no obstante la norma*

**RESOLUCIÓN No.414 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*impartir una sanción de forma clara, no será esta la que se aplique sino la sugerida o recomendada por el Concejo de Estado, la cual se parta de todo sustento legal.*

*(...)”*

**III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Una vez establecido el trámite a adelantar, se dispondrá el Despacho a analizar y resolver el recurso de apelación presentado por la aquí sancionada contra la Resolución No. 1341 del 23 de julio de 2019. *“Por la cual se impone una sanción”* no sin antes hacer las precisiones sobre la facultad sancionadora atribuida a la Secretaría Distrital del Hábitat.

Inicialmente, debe precisarse que esta Subsecretaría cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen cualquiera de las actividades descritas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto Nacional 2391 de 1989.

En virtud de la competencia otorgada a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, debemos señalar que la sociedad VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S. A. S., presentó extemporáneamente los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2016, 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)*

Dicho lo anterior, con relación al término perentorio con el que cuenta el enajenador para presentar 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”*, que dispone lo siguiente:

*“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*

**RESOLUCIÓN No.414 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*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 del texto).*

Con lo anterior, se tiene que el legislador fue preciso al establecer las obligaciones a las personas naturales o jurídicas que solicitan el registro de enajenación, 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 dicha calidad, *so pena* de incurrir en una sanción por el no acatamiento de los preceptos normativos que así lo determinan.

Bajo este contexto, 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 2017, para lo cual y según el material probatorio existente en el caso sub-examine, los mismos no se allegaron en los tiempos señalados, generando así un retardo de CIENTO CUARENTA Y TRES (143) días en la presentación de los balances requeridos para la anualidad 2016.

En cuanto a la inconformidad de la sanción, aduce el recurrente que la multa impuesta debe reponerse y ajustarse teniendo en cuenta los principios de proporcionalidad y graduación de la sanción; estableciéndose correctamente en \$143.000 por los 143 días de mora a razón de \$1000 diarios sin indexación; frente a esta postura este Despacho debe precisar que verificado el expediente administrativo encontró que el a quo, antes de tomar la decisión sancionatoria verificó que la implicada sociedad VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S.A.S, se encontraba inscrita con registro activo de enajenación No. 2016165 ante la Secretaría de Hábitat, para la fecha en que debía presentar los balances financieros.

En tal sentido, encontrándose con registro activo de enajenador tenía la obligación de presentar los balances financieros con corte a 31 de diciembre de 2016 en un plazo de entrega a 2 de mayo de 2017, obligación que se materializó hasta el primero de diciembre de 2017, con una mora de 143 días que no desconoce el enajenador por cuanto su desacuerdo se tiene es con el monto de la sanción impuesta, lo cierto es que el desconocimiento de sus deberes derivados del registro de enajenación, al presentar extemporáneamente los balances financieros, no lo eximen de la aplicación de la norma como en efecto ocurrió, por cuanto una vez se adquiere el mencionado registro, así mismo se asumen los derechos y deberes para lo cual fue solicitado, tal y como lo dispone el parágrafo 1, del artículo 3 de la ley 66 de 1968, modificado por el parágrafo 1 del artículo 3 de la ley 2610 de 1979; el literal b) del artículo 8 de la Resolución 1513 de 2015 de la Secretaría Distrital del Hábitat, las cuales prescriben que quien haya solicitado y obtenido su registro está en la obligación de remitir en las fechas señaladas el balance a corte 31 de diciembre del año anterior y que su no presentación oportuna será sancionada con multa por cada día de retardo.

**RESOLUCIÓN No.414 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

En cuanto al principio de proporcionalidad de la sanción, la Corte Constitucional en la Sentencia C-125 de 2003, Magistrado Ponente Doctor Álvaro Tafur Galvis, describe los lineamientos frente a la aplicación de éste al 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”.*

Con fundamento en lo anterior, la Alta Corte 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”<sup>1</sup>. (Subrayado fuera del texto)*

Ahora bien, respecto a lo argumentado por el recurrente, en relación al monto de la multa impuesta, y su indexación, este Despacho se permite señalar, 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 1979, “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:

<sup>1</sup> Sentencia C-922/01, M.P. Jaime Araujo Rentería

**RESOLUCIÓN No.414 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*“...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 modificatorios<sup>2</sup>, vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda digna<sup>3</sup>, 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).*

*“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 2004<sup>4</sup>.*

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

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

**RESOLUCIÓN No.414 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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

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

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

Ahora bien, en cuanto a la indexación realizada por esta Subsecretaría, se emitió pronunciamiento por el Consejo de Estado mediante Sentencia del 30 de mayo de 2013:

*“Procede la Sala a determinar si, tal como lo señala la entidad apelante, 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 (extinto DAMA) no viola el principio de legalidad de la sanción, contrario a lo estimado por el Tribunal de instancia.*

*Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*

*Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*

**RESOLUCIÓN No.414 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*Sin embargo, la sala reitera, que ese 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.*

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales o sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. 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”.*

De esta manera, la indexación corresponde a un procedimiento mediante el cual se traen a valor presente las sumas de dinero que, por la antigüedad de la norma y el lapso transcurrido desde su expedición, han perdido su poder adquisitivo.

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

Debe señalarse además de lo mencionado, que en la sanción por incumplimiento en la presentación de los balances, no se hace necesario atender directamente los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dado que para el caso concreto, se acoge lo establecido en el decreto ley 2610 de 1979, “Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968”, en su parágrafo 1 del artículo 3, el cual de forma taxativa 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, por tanto la administración lo que realiza es una tasación entre la cantidad de días de atraso multiplicado por los 1000 pesos que impone la ley, igualmente la multa se indexa de conformidad con los principios constitucionales de justicia, equidad y prevalencia del derecho sustancial sobre el formal.

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

**RESOLUCIÓN No.414 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Decretos Distritales expedidos para tal efecto, sin que se desconozca el **debido proceso**, el cual ha de entenderse como la aplicación procesal contenciosa del **principio de legalidad** que busca preservar el derecho de defensa del investigado.

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

(...)

*“Dentro del campo de las actuaciones administrativas “el debido proceso es exigente en materia de legalidad, ya que no solamente pretende que el servidor público cumpla las funciones asignadas, sino además que lo haga en la forma como determina el ordenamiento jurídico”. Efectivamente, las actuaciones de la Administración son esencialmente regladas y están sujetas a dicho principio de legalidad. El poder de actuación y decisión con que ella cuenta no puede utilizarse sin que exista una expresa atribución competencial; de no ser así, se atentaría contra el 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 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”<sup>5</sup>. (Subrayado fuera 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 de acuerdo a lo preceptuado en el artículo en el artículo 66 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Bajo este entendido, se puede acentuar que dentro de la presente investigación todas las actuaciones registradas fueron notificadas a la implicada, las cuales se adelantaron en las diversas etapas procesales,

<sup>5</sup> Sentencia T-1341/01, M.P. Alvaro Tafur Galvis

**RESOLUCIÓN No.414 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

así como adelantaron los recursos de ley, términos en los cuales se le 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.

Visto lo anterior, se reitera que al momento de efectuarse el registro se adquiere la obligación de presentar estados financieros con corte a 31 de diciembre del año anterior, **sin importar si se está o no adelantando algún proyecto de vivienda**, es decir la obligación de presentar estados financieros surge para *“Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro”*<sup>6</sup>, bajo este entendido, el ejercicio de la actividad de enajenación no es óbice para que la Secretaria Distrital del Hábitat pueda imponer sanciones por la no presentación de estados financieros.

Por tanto, los argumentos del recurrente no tienen acogida por este Despacho, dado que como ya se sustentó en líneas anteriores con el registro se adquiere la calidad de enajenador y por tanto las obligaciones derivadas de éste, como lo es para el caso concreto la presentación anual de los estados financieros. Tema distinto, a la radicación de documentos para la enajenación de proyectos de vivienda<sup>7</sup> situación que es posterior al registro. Razón por la cual, el enajenador debió presentar los balances correspondientes al año 2016 a más tardar el 02 de mayo de 2017. Asimismo, debe aclararse que el registro es individual, por tanto, a cada titular le corresponde cumplir la obligación legal de presentación de los estados financieros en los tiempos establecidos ya referenciados.

En conclusión, de acuerdo con el estudio realizado al material probatorio obrante en el expediente, esta Subsecretaría comparte los argumentos y decisiones resueltas por primera instancia en la Resolución No. 1341 del 23 de julio de 2019.

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. 1341 del 23 de julio de 2019, en contra de la sociedad VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA 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 o quien haga sus veces de la sociedad VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S A S, de conformidad

<sup>6</sup> Ley 66 de 1968, en su párrafo 1 del artículo 3

<sup>7</sup> Decreto 2180 de 2006

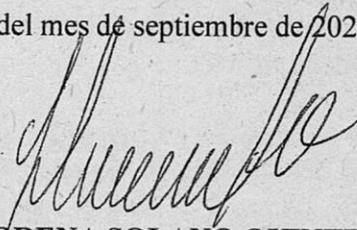
**RESOLUCIÓN No.414 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

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. al primer (01) día del mes de septiembre de 2020.



**IVETH LORENA SOLANO QUINTERO**  
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la  
Secretaría Distrital del Hábitat