

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**JESSICA DEL PILAR ORTEGA MENESES**  
Apoderado(a)  
**QUINTERO GOMEZ CLAUDIA LILIANA**  
CALLE 70 A No. 10A-02 SEGUNDO PISO  
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2021-05125**

FECHA: 2021-02-05 08:50 PRO 734825 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 5 folios  
ASUNTO: Aviso de Notificación -  
Resolución 13 del 19/01/2021 - exp  
3-2018-00283-432  
DESTINO: Jessica del Pilar Ortega Meneses  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 13 de 19 de enero de 2021**  
Expediente No. **3-2018-00283-432**

Respetado (a) Señor (a):

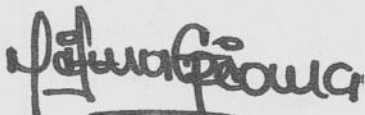
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 13 de 19 de enero de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la 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 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: *Batista Ricaurte Rodríguez - Contratista SIVCV*  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado - SIVCV*  
Anexos: 5 FOLIOS

**RESOLUCIÓN No. 13 DEL 19 DE ENERO DE 2021**

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

Proceso 3-2018-00283-432

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

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes N.º 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo N.º 79 de 2003, Acuerdo 735 de 2019, Decretos Distritales N.º 121 de 2008 modificado por el Decreto Distrital No. 578 de 2011; y el Decreto Distrital No.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.- 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 CLAUDIA LILIANA QUINTERO GOMEZ identificada con la cédula de ciudadanía número 52.081.137 y Registro de Enajenador 2014228 (CANCELADO), no presentó oportunamente el Estado de Situación Financiera con corte a 31 de diciembre de 2016.

*Handwritten mark*

**RESOLUCIÓN No. 13 DEL 19 DE ENERO DE 2021**

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

2.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda inició investigación administrativa mediante Auto No 1843 del 20 de junio de 2018, en contra del enajenador CLAUDIA LILIANA QUINTERO GOMEZ, la cual se tramitó bajo el expediente con número de radicado No. 3-2018-00283-432 (folio 5-6)

3.- Posteriormente, mediante Resolución No. 1598 de 09 de agosto de 2019, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, falló la investigación administrativa adelantada en contra de CLAUDIA LILIANA QUINTERO GOMEZ, imponiéndole multa por valor de TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES PÉSOS M/CTE (\$34.853.763.00), por la mora de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS (242), en la presentación de los estados financieros del año 2016.

4.- La Resolución No. 1598 de 09 de agosto de 2019, fue notificada por aviso a la señora CLAUDIA LILIANA QUINTERO GOMEZ, mediante oficio No. 2-2019-53051 del 27 de septiembre de 2019 con guía de entrega YG241607609C0 del 3 de octubre de 2019. (Folio 22-28)

5.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, la abogada JESSICA DEL PILAR ORTEGA MENESES, en calidad de apoderada de la enajenadora CLAUDIA LILIANA QUINTERO GOMEZ, mediante radicado No. 1-2019-38097 del 11 de octubre de 2019, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución No. 1598 del 09 de agosto de 2019.

6.- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, profirió la Resolución No. 2805 del 22 de noviembre de 2019, desestimando los argumentos del recurso de reposición interpuesto, y confirmando la Resolución No. 1598 del 09 de agosto de 2019, concediendo ante esta instancia el recurso de apelación de conformidad con lo previsto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011.

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

La doctora JESSICA DEL PILAR ORTEGA MENESES, sustenta el recurso de apelación argumentando que;

(...)

**“3. FUNDAMENTO JURÍDICO**

**A. SOBRE LA TIPICIDAD DE LA CONDUCTA.**

(...)

**RESOLUCIÓN No. 13 DEL 19 DE ENERO DE 2021**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*Del texto normativo se desprende que el sujeto infractor es calificado. En efecto quien realizaría la conducta sancionable es aquel que ha solicitado y obtenido su registro. Por el contrario, aquella persona que ha solicitado la exclusión como enajenador no concurre en la descripción fáctica de la norma, de suerte que para el caso objeto de estudio debe concluirse que, habida cuenta que la señora Claudia Quintero solicitó la cancelación de su registro con fundamento en la terminación de su actividad, con base en un hecho del año 2014, esto es, la culminación de la actividad que le dio origen al registro. (sic)*

*Al respecto debe tenerse en cuenta la prueba que se adjunta en cuya virtud se reconoce la solicitud de cancelación mediante radicación I-2019-25898 de 5 de julio de 2019.*

*Adicionalmente debe tenerse en cuenta que la citada prueba, reconoce el envío que de la información se realizó por parte de mi poderdante, cumpliendo con la respectiva obligación cuya conducta sancionable se pretende.*

**B. INEXISTENCIA DE LA CONDUCTA SANCIONABLE.**

*(...)*

*Sin embargo, tal como fue advertido en reiteradas ocasiones, mi representada no ejecutó dicha actividad, esto es, enajenación de bienes inmuebles, en el año 2016, pues el proyecto urbanístico en cuya virtud se registró, culminó en el año 2014, fecha que coincide con la finalización del mismo.*

*Esta circunstancia, precisamente, es la que se reconoce a través de la petición de cancelación del registro, esto es, que desde el año 2014, mi poderdante no lleva a cabo la actividad económica que dio origen al registro. (sic)*

*Al respecto, debemos hacer énfasis en que el espíritu del legislador fue regular la actividad de enajenación de bienes inmuebles, de lo contrario, todos los contribuyentes nos encontraríamos en la obligación de remitir nuestra información financiera; pero esta obligación se encuentra establecida en función de los enajenadores de bienes inmuebles, y solamente adquieren tal calidad aquellos sujetos que precisamente, desarrollan la actividad de enajenar bienes inmuebles entre otras establecidas en la norma.*

*(...)*

*..pero esta obligación se encuentra establecida en función de los enajenadores de bienes inmuebles, y solamente adquieren tal calidad aquellos sujetos que precisamente, desarrollan la actividad de enajenar bienes inmuebles entre otras establecidas en la norma.*





**RESOLUCIÓN No. 13 DEL 19 DE ENERO DE 2021**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*Por lo anterior, teniendo en cuenta que el proyecto inmobiliario culminó en su totalidad en el año 2014, es claro que para el año 2016 mi representada no ostentaba tal calidad, esto es, de enajenadora de bienes inmuebles, y es por esto, que la obligación de suministrar información financiera no le era aplicable; pues en resumen no cumplía con el supuesto fáctico de la norma, para encontrarse en la obligación de remitir obligación financiera. Dicho hecho se corrobora con la solicitud de cancelación de registro radicada pro mi poderdante y en cuya virtud expresamente manifiesta dicha circunstancia.*

(...)

**C.. DIFERENCIA DE CRITERIOS Y AUSENCIA DE CULPA COMO EXIMENTES DE RESPONSABILIDAD. NO EXISTE ANTIJURIDICIDAD DE LA CONDUCTA.**

(...)

*En este caso, no nos encontramos ante una conducta culposa por parte de mi representada, de hecho, nos encontramos ante una causal eximente de responsabilidad, relacionada con el error insuperable por una interpretación de la norma diferente, es decir, por una diferencia de criterios con la Administración, consistente fundamentalmente en que de buena fe, quien deja de ejercer la actividad económica esta relevado de llevar a cabo o proceder con la información que se exige; máxime cuando se ha solicitado la cancelación del registro con fundamento, precisamente, en los hechos mencionados, los cuales, dicho sea de paso se encuentran plenamente probados.*

*Ante dicha circunstancia debe tenerse en cuenta que no se presenta en dicho sentido antijuridicidad de la conducta, pues no existe un bien jurídicamente protegido por la norma que haya sido vulnerado o afectado con la actuación de mi poderdante, pues precisamente se trata de una persona natural que dejó de ejercer la actividad desde el año 2014, hecho que se encuentra probado. (sic)”*

**PETICION**

*Que como consecuencia de lo anterior:*

*Se REVOQUE la Resolución No. 1598 del 09 de agosto de 2019 “Por la cual se impone una sanción”.*



**RESOLUCIÓN No. 13 DEL 19 DE ENERO DE 2021**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*Y como consecuencia de ello, se proceda con el ARCHIVO definitivo del Expediente.” (...)*

**CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado contra la Resolución No. 1598 del 09 de agosto de 2019;

Respecto a los argumentos presentados por la recurrente relacionados con la solicitud de cancelación del registro de enajenador fundamentada en la terminación de la actividad en el año 2014; el no haber ejercido la señora Quintero Gómez la enajenación de bienes inmuebles durante año 2016 por lo que no estaba en la obligación de suministrar información financiera para esa vigencia; no constituir una conducta culposa por lo que se constituye una causal eximente de responsabilidad relacionada con el error insuperable de interpretación de la norma, este despacho se permite precisar lo siguiente:

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

De acuerdo con la competencia otorgada a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, debemos señalar que la señora CLAUDIA LILIANA QUINTERO GOMEZ, no presentó oportunamente el Estado de Situación Financiera con corte a 31 de diciembre de 2016, trasgrediendo las disposiciones del Decreto Ley 2610 de 1979, *“Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968”*, en su parágrafo 1 del artículo 3, que señala lo siguiente:

*“Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro ante la Superintendencia Bancaria está en la obligación de remitir en las fechas que señale el Superintendente Bancario el balance cortado a diciembre 31 del año anterior, en los formularios oficiales que para el efecto suministre la Superintendencia Bancaria. La no presentación oportuna del balance será sancionada por el Superintendente Bancario con multas de mil pesos (\$1. 000.00) M/Cte., por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional. (Negrillas fuera del texto)*

Ahora bien, con relación al término perentorio con el que cuenta el enajenador para aportar los estados financieros señalados, es pertinente remitirnos a lo preceptuado en el literal b. del artículo 8 *“obligaciones del registrado”*, de la Resolución 1513 de 2015, *“Por la cual se regulan algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda y se dictan otras disposiciones”*, lo siguiente:

A small, handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

**RESOLUCIÓN No. 13 DEL 19 DE ENERO DE 2021**

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

*“b) Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, el balance general con corte a 31 de diciembre del año anterior, estado de resultados, con las respectivas notas a los estados financieros, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere.”. (negrillas fuera del texto)*

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

Así las cosas, los estados financieros objeto de la presente investigación se debieron presentar *“a más tardar el primer día hábil del mes de mayo”*, es decir el 02 de mayo de 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 en la presentación de los balances requeridos para la anualidad 2016.

Es claro para el despacho, que existió una infracción a la norma legal y a la obligación que recaía en la señora CLAUDIA LILIANA QUINTERO GOMEZ, de presentar en término legal los estados financieros, independientemente de que haya ejercido o no actividades de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, durante el año 2016.

Señala la recurrente que el registro como enajenadora de la persona natural YA SE CANCELO y que desde el año 2014 culminó la actividad, este Despacho señala que de conformidad con la **Resolución N° 1513 de 2015** la cual señala en su **Artículo 9**, “Solicitud De Cancelación Del Registro”, expresa lo siguiente:

*ARTÍCULO 9.- Solicitud de cancelación del registro. Las personas naturales o jurídicas registradas como enajenadores u Organizaciones Populares de Vivienda – OPV podrán solicitar la cancelación de su registro cuando dejen de ejercer las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2° del Decreto-ley 2610 de 1979 y artículo 7 del Decreto 2391 de 1989. (negrillas fuera del texto)*

(...)

Concordante con el artículo 10 *ibidem*, mediante el cual se dictamina:



**RESOLUCIÓN No. 13 DEL 19 DE ENERO DE 2021**

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

*ARTÍCULO 10.- Cancelación del registro. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o quien haga sus veces, cancelará el registro en las bases de datos de la entidad, de lo cual le informará por escrito al solicitante dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. La cancelación del registro no lo exime del cumplimiento de las obligaciones contraídas con la Administración y/o con terceros dentro del ejercicio de la actividad de enajenación, ni da por terminadas las actuaciones administrativas que se adelanten en su contra.*

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

Por lo anterior los argumentos expuestos por la apoderada en lo referente a la inactividad del sancionado no son de acogida por este despacho.

Seguidamente, en artículo 10 referido con anterioridad señala claramente que la cancelación del registro no exime al enajenador de las obligaciones adquiridas. Revisados los sistemas de información de la entidad esto es el SIDIVIC y el FOREST se evidencia que solo hasta el 5 de julio de 2019 mediante radicado 1-2019-25898 se solicitó la cancelación del registro numero 2014228 como enajenador, el cual se le notifico su cancelación por parte de la Secretaría Distrital de Hábitat mediante radicado 2-2019-35719 del 10 de julio de 2019, por lo que las obligaciones del periodo 2016 ya se habían causado. Bajo este entendido, los argumentos expuestos por la apoderada de la señora QUINTERO GOMEZ en lo referente a la cancelación del registro no son de acogida por este despacho.

Respecto de lo alegado por la apelante cuando expresa que en el presente asunto se presenta una conducta culposa por lo que se constituye una causal eximente de responsabilidad, es importante mencionar que al momento de ostentar el registro de enajenador en el mismo formulario se le enuncia las obligaciones para tener en cuenta, dentro de las mismas, en el numeral 3 se preceptúa lo siguiente:

*“El registrado deberá remitir anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, los estados financieros cortados a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, debidamente certificados. Su incumplimiento acarreará las sanciones de ley.” (negrillas fuera del texto)*

Conforme al acervo probatorio de la presente actuación administrativa el registro de enajenador numero 2014228 fue solicitado y asignado mediante radicado 1-2014-84290 de fecha 18 de diciembre de 2014, suscrito el respectivo formulario por parte de CLAUDIA LILIANA QUINTERO GOMEZ. En dicho

*W*



**RESOLUCIÓN No. 13 DEL 19 DE ENERO DE 2021**

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

formulario, así como en la ley se comunican al solicitante las obligaciones que se contraen con el acto del registro.

En el caso que nos ocupa, debemos informar que el desconocimiento de la ley no sirve de excusa<sup>1</sup>, como lo señala corte constitucional de la siguiente manera:

*“es necesario exigir de cada uno de los miembros de la comunidad que se comporte como si conociera las leyes que tienen que ver con su conducta. La obediencia al derecho no puede dejarse a merced de la voluntad de cada uno, pues si así ocurriera, al mínimo de orden que es presupuesto de la convivencia comunitaria, se sustituiría la anarquía que la imposibilita”*

Concordante con lo anterior, el enajenador adquiere unas obligaciones y por lo tanto impone una carga en cabeza del registrado de allegar anualmente los balances correspondientes, dado que dicha información a la luz de la norma es muy clara, precisa y no admite interpretaciones, por lo que no es de recibo pretender invocar como causal de exoneración el error insuperable de interpretación de la norma.

Por todo ello los argumentos esbozados por el recurrente no están llamados a prosperar ante la obligación legal adquirida con el registro como enajenador que está a nombre de la señora CLAUDIA LILIANA QUINTERO GOMEZ.

Debe tener en cuenta el enajenador, que la ausencia de presentación de los balances financieros conlleva el incumplimiento de un deber legal, lo cual genera, a la luz de la legislación vigente, dos efectos jurídicos, por una parte, faculta a la Administración para iniciar investigación administrativa y por otra, genera la existencia de sanciones, es decir, es una omisión sancionable; sin que en ninguno de los dos casos mencionados se extinga para el enajenador la obligación de presentar los balances financieros.

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. 1598 del 9 de agosto de 2019**.

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

<sup>1</sup> Sentencia C-651 del 3 de diciembre de 1997. Magistrado Ponente CARLOS GAVIRIA DÍAZ

**RESOLUCIÓN No. 13 DEL 19 DE ENERO DE 2021**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

**RESUELVE:**

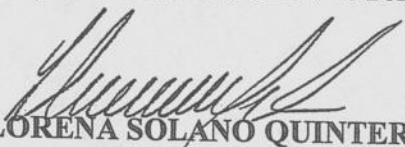
**ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR** en todas sus partes la **Resolución No. 1598 del 09 de agosto de 2019**, en contra de la señora **CLAUDIA LILIANA QUINTERO GOMEZ**, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el presente Acto administrativo a la señora **CLAUDIA LILIANA QUINTERO GOMEZ** y/o a su apoderada o quien haga sus veces, según lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los diecinueve (19) días del mes de enero de 2021.

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

