



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S
CALLE 123 # 7 - 51 / 57 EDIFICIO KAIWA OFICINA 404
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ	
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT	
AL RESPONDER CITAR EL NR.	
2-2021-46380	
FECHA:	2021-08-27 12:13 PRO 804844 FOLIOS: 1
ANEXOS:	7
ASUNTO:	AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
804 DE	24/05/2021 EXPEDIENTE
3-2018-07373-464	
DESTINO:	VUC: terra3di terra3 desarrollo
	inmobiliario sas
TIPO:	OFICIO SALIDA
ORIGEN:	SDHT - Subdirección de investigaciones y
	Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 804 de 24 de mayo de 2021**
Expediente No. **3-2018-07373-464**

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 804 de 24 de mayo 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.

Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Maissa Ricaurte Rodríguez - Contratista SIVCV*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario SIVCV*
Anexos: 7 FOLIOS

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

RESOLUCIÓN No. 804 DE 24 DE MAYO DE 2021

"Por la cual se impone una sanción"

Pág. 1 de 11

**LA SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, el Decreto 2610 de 1979, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 del 2019, Ley 1437 de 2011, reformada por la Ley 2080 de 2021 y, demás normas concordantes:

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento del memorando No. -2018-07373 remitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, relacionado con la verificación del cumplimiento de la obligación legal de presentar el Estado de Situación Financiera por parte de las personas registradas como enajenadores de vivienda en la ciudad de Bogotá D.C., actuación administrativa que para el caso particular se adelanta mediante el expediente No. 3-2018-07373-464.

De otra parte, el Gobierno Nacional a través de Ministerio de Salud procedió a prorrogar la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional declarada mediante Resolución No. 222 de 2021, prorrogado a su vez por las Resoluciones 385, 844, 1462 y 2230 de 2020, hasta el 31 de mayo de 2021.

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por COVID 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

RESOLUCIÓN No. 804 DE 24 DE MAYO DE 2021**"Por la cual se impone una sanción"**

Pág. 2 de 11

1. *Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 "Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat",*
2. *Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 "Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"*
3. *Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 "Por la cual se proroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020"*
4. *Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones", la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.*
5. *Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 "Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones", en los siguientes términos:*

"Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

"Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subraya fuera de texto).

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, "Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad", se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se

RESOLUCIÓN No. 804 DE 24 DE MAYO DE 2021
"Por la cual se impone una sanción"

Pág. 3 de 11

suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que a folio 6 y 7, obra **Auto No. 2568 del 10 de junio de 2019**, mediante el cual esta Subdirección resolvió abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S** identificada con número de NIT. **900.761.192-5** y registro de enajenador No. **2017207** por la no presentación oportuna del estado de la situación financiera a corte 31 de diciembre de 2017; acto administrativo fue notificado por aviso el 08 de enero de 2021, como consta a folio 12, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Rad. 2-2020-50198), previo cumplimiento de lo ordenado por el artículo 67 ibídem (Rad. 2-2019-43673).

Que de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho corrió traslado del citado acto administrativo a la sociedad investigada, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del Auto de apertura de investigación presentara descargos, solicitara o aportara las pruebas que pretendiera hacer valer y rindiera las explicaciones que considerara necesarias en ejercicio de su derecho de defensa, protegido constitucionalmente por el artículo 29.

Que verificada la información que reposa en el expediente, así como en el sistema de automatización de procesos y documentos con que cuenta esta Entidad FOREST se evidencia que la sociedad investigada a través de su representante legal, Daniel Alfonso Ríos, presentó, según radicado No. 1-2021-03199, los respectivos descargos frente al citado Auto de apertura, en el que la entrega extemporánea de los informes de Estados Financieros para la vigencia 2017, toda vez que los mismos fueron allegados el 09 de octubre de 2018, según radicado No. 1-2018-38988.

Que a folio 15, obra **Auto No. 410 del 05 de marzo de 2021**, a través del cual esta Subdirección resolvió cerrar la etapa probatoria y a su vez, corrió traslado a la Representante Legal o quien haga sus veces de la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S** identificada con número de NIT. **900.761.192-5** y registro de enajenador No. **2017207**, para que dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del mencionado Auto presentara los alegatos de conclusión respectivos, conforme lo establecido en el párrafo 2° del artículo 12° del Decreto 572 de 2015.

Que verificada la información que reposa en el expediente, así como en el sistema de automatización de procesos y documentos FOREST, se evidencia que la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S** identificada con número de NIT. **900.761.192-5** y 

RESOLUCIÓN No. 804 DE 24 DE MAYO DE 2021

"Por la cual se impone una sanción"

Pág. 4 de 11

registro de enajenador No. 2017207, a través del su representante legal, Daniel Alfonso Ríos, presentó, según radicado No. 1-2021-20062, los alegatos de conclusión, reiterando lo enunciado en el escrito de descargos frente al Auto de apertura radicado bajo en numero 11-2021-03199 dejando en claro el conocimiento que posee sobre el cumplimiento del deber legal establecido en el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979, respecto a que debía haberse presentado ante esta Secretaría del Hábitat los respectivos Estados Financieros a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, esto era, el 02 de mayo de 2018, sin embargo, reconoce su omisión jurídica por ende solicita: **"...se aplique la sanción correspondiente de acuerdo con los principios de equidad y justicia, contabilizando la misma desde el momento mismo en que se genera la obligación hasta el momento en que se ejecuta la misma debidamente indexada..."**

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, está Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda, ejerce funciones de inspección, vigilancia y control, las cuales recaen sobre las personas naturales y jurídicas que realicen actividades anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 735 de 2019, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

En ese orden, el artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979, establece que para desarrollar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda se requiere que los interesados obtengan el registro de enajenación correspondiente, el cual se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o la autoridad encargada de inspección y vigilancia estime pertinente su procedencia por incumplimiento de las obligaciones derivadas del Decreto.

De otra parte, el parágrafo 1° de la misma norma determina que todo aquel que haya solicitado y obtenido el registro está en la obligación de remitir en las fechas que señale el ordenamiento el balance con corte a 31 de diciembre del año anterior y que su no

RESOLUCIÓN No. 804 DE 24 DE MAYO DE 2021

"Por la cual se impone una sanción"

Pág. 5 de 11

presentación oportuna será sancionada con multas de mil (\$1.000.00) pesos por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional¹.

Por su parte, el Decreto 121 de 2008, atribuyó a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, las funciones relacionadas con la verificación del cumplimiento de las obligaciones a cargo de las personas naturales y jurídicas, relacionadas con la presentación de los estados financieros en los términos del Decreto Ley 2610 de 1979, así como las competencias para adelantar las investigaciones y demás actuaciones pertinentes que se deriven del incumplimiento de las normas que regulan el régimen de enajenación a arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, trámite que se lleva a cabo en los términos del procedimiento sancionatorio especial regulado por el Decreto 572 de 2015, en armonía con lo estipulado en la Ley 1437 de 2011.

A su vez, la Resolución No. 1513 de 2015, por la cual se regulan algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda, establece en el literal b), numeral 1, del artículo 8, lo siguiente:

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

1. Obligaciones para los Enajenadores:

*(...)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 (...)*²".

Acorde lo anterior, el régimen de enajenación de inmuebles destinados a vivienda ha establecido obligaciones a cargo de los registrados, según lo dispuesto en el Decreto Ley 2610 de 1979 y la Resolución 1513 de 2015, normas que determinan de manera inequívoca la obligación de presentar el balance general del estado de la situación financiera con corte al 31 de diciembre del año anterior a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, disposiciones imperativas de carácter general que no están sujetas a interpretación y que por lo tanto determinan una obligación para todas aquellas personas naturales o jurídicas que hayan solicitado y obtenido el registro para la enajenación de vivienda, indistintamente de si se ejercen o no las actividades descritas en el artículo 2 del referido Decreto. ~~ff~~

¹ Decreto Ley 2610 de 1979, ARTICULO 3. PARAGRAFO 1º. 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. (En concordancia con el Art. 1 del Dec. 078 de 1987).

² Entiéndase como Estados Financieros.

RESOLUCIÓN No. 804 DE 24 DE MAYO DE 2021

"Por la cual se impone una sanción"

Pág. 6 de 11

Para el caso particular se encuentra que el balance general del estado de la situación financiera concerniente al enajenador de la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S** identificada con número de NIT. **900.761.192-5** y registro de enajenador **No. 2017207**, con corte a 31 de diciembre de 2017, tenía como plazo máximo de entrega el día 2 de mayo del año 2018, hecho que se cumplió de manera extemporánea como lo certifica la subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, a folio 2 del expediente, al señalar que **"Presento el Estado de Situación Financiera ... extemporáneamente el 9/oct/2018 con radicado 1-2018-38988"** igualmente adicionó que **"La última radicación de documentos que efectuó corresponde a la No. 400020170301 del 01/dic/2017, para anunciar y enajenar 12 apartamentos en el proyecto de vivienda denominado ENKI ..."**.

Que frente a los alegatos de conclusión presentados, se verificó en el sistema de automatización de procesos y documentos FOREST información relacionada con la presentación de los Estados Financieros, no obstante, no se evidencia que se haya cumplido el deber legal dentro de la fecha legal establecida en el literal b del artículo 8 de la Resolución 1513 del 2015, corroborando lo enunciado por la subdirección de Prevención y Seguimiento en la respectiva certificación, lo que constituye una conducta susceptible de ser sancionada en los términos del parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979, pues si bien es cierto, mediante radicado 1-2018-38988 del 09 de octubre de 2018, el Representante Legal de la sociedad investigada presentó los informes de los Estados Financieros del año 2017, también lo es, que respecto a la vigencia 2017, se encontraba fuera de los términos como ya se indicó en el presente acto administrativo, el cual fue reconocido por la misma sociedad a través de su representante legal, toda vez que pone de presente el conocimiento que se tiene de la norma y la consecuencias pecuniarias que al respecto genera el retardo en la entrega de la información.

Por tanto, al haberse presentado dichos informes el 09 de octubre de 2018, se constituye una extemporaneidad que bajo la luz normativa establecida en el parágrafo 1º del artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979, constituye una conducta susceptible de sanción, pues señala expresamente que: **"La no presentación oportuna del balance será sancionada (...) por cada día de retardo..."** (Negrilla fuera del texto). De ahí, la improcedencia de acceder al cierre de la respectiva investigación administrativa.

Ahora bien, se hace pertinente poner de presente lo establecido en el artículo 9 de la Resolución Distrital al señalar que: **"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 2º del Decreto Ley 2610 de 1979 y artículo 7 del Decreto 2391 de 1989"**. No sin antes advertir que: **"La cancelación del registro no lo exime del cumplimiento de las obligaciones**

RESOLUCIÓN No. 804 DE 24 DE MAYO DE 2021**"Por la cual se impone una sanción"**

Pág. 7 de 11

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". (Parte final del inciso 1 del artículo 10 ibídem.

Así las cosas, el Despacho evidencia que no hay argumentos o pruebas suficientes que desvirtúen la responsabilidad en el incumplimiento de la presentación de los estados financieros con corte a 31 de diciembre 2017, por parte de la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S** identificada con número de NIT. **900.761.192-5** y registro de enajenador No. **2017207**, contenidas en el régimen de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, señalados en el artículo 8 de la Resolución No. 1513 del 2015, que se debe presentar ante la autoridad competente, es decir, la Secretaria del Hábitat, **"...a más tardar el primer día hábil del mes de mayo"**, significa esto, que el plazo máximo atendía hasta el 02 de mayo de 2018, lo que incluye un periodo aproximado de 4 meses contados a partir del mes de enero de 2018.

Conforme lo expuesto, el incumplimiento de la obligación por parte del enajenador acarrea una sanción de carácter monetario por cada día de retardo en la entrega del respectivo informe de los Estados Financieros, pues como se indicó, la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S** identificada con número de NIT. **900.761.192-5** y registro de enajenador No. **2017207**, presentó extemporáneamente, esto fue, el 09 de octubre de 2018, sus Estados Financieros, según radicado No. 1-2018-38988. Cabe precisar que la sanción se impone independiente si se encuentra o no ejerciendo la actividad que desarrolla, o si lo hace de forma ocasional o no. La multa referida será objeto de actualización, toda vez que la inaplicación de la indexación monetaria dejaría sin fuerza y efectividad las sanciones a través de las cuales el legislador pretendió 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.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los de justicia, equidad y la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

El informe del estado de la situación financiera con corte al 31 de diciembre de 2017, debieron haber sido presentados ante esta Entidad por la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S** identificada con número de NIT. **900.761.192-5** y registro de enajenador No. **2017207**, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de 2018.

RESOLUCIÓN No. 804 DE 24 DE MAYO DE 2021

"Por la cual se impone una sanción"

Pág. 8 de 11

2018, es decir el 2 de mayo de 2018, suceso que no aconteció, pues el enajenador allegó el documento el 09 de octubre de 2018 (Radicado NO. 1-2018-38988), por lo tanto, se procederá a sancionar, acorde los criterios que han sido expuestos, realizando la indexación monetaria de los valores y para lo cual la actualización de la sanción se realiza con base en la siguiente fórmula:

Tasación de la Sanción por Incumplimiento a la Obligación del Año 2017

VP = Valor Presente Actualizado.

VH = Valor multa a la cual se le incorpora el gravamen pecuniario contemplado en el Decreto 2610 de 1979 sin Indexar.

Para el caso en análisis se refiere a \$107.000 M/cte., relativos a un día de mora, contados desde el día **03 de mayo de 2018**, fecha en la que se incurre en incumplimiento si se tiene en cuenta que el día límite para su oportuna presentación fue el **02 de mayo de 2018**.

IPCF = Conversión de la moneda efectuada por el Banco de la Republica sobre la unidad monetaria de mil pesos (\$1. 000.00), ajustada al Índice de Precios al Consumidor para el mes de octubre 2018 certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE: (IPCF 99,59).

IPCI = Índices de Precios al Consumidor Inicial (\$1.000 para la fecha en la que entra en vigor el Decreto Ley 2610 de 1979)

$$VP = (VH) \$107.000 \frac{(IPC-F \ 99,59)}{(IPC-I) \ 0,69} = \$ 15.443.667.00$$

(IPC-I) 0,69

Siendo (VP) el Valor Presente de la sanción, el cual se determina incorporando a la fórmula matemática las variables, (VH) el Valor Histórico, el cual representa los días de mora multiplicados por mil pesos moneda corriente (\$1.000), siendo estos mil pesos la unidad sancionatoria establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979, a la cual se pretende dar el valor actual de la moneda. De otra parte y como componente indispensable de la fórmula matemática en desarrollo, encontramos el IPCF (Índice de Precio al Consumidor - Final), que corresponde a la conversión monetaria que a través de una proyección econométrica se realiza sobre el valor que los mil pesos (\$1.000.00 M/CTE) del año 1979, fecha en la que es expedido el Decreto Ley 2610 de 1979, para así llegar a su valor adquisitivo en la fecha presente, amparado en el crecimiento porcentual certificado por el DANE para la fecha en la que se presentó de forma extemporánea del balance o un día hábil previo al inicio de la

RESOLUCIÓN No. 804 DE 24 DE MAYO DE 2021

"Por la cual se impone una sanción"

Pág. 9 de 11

siguiente obligación anualizada, lo cual correspondería al mes de abril del año 2019, situación que conlleva al cumplimiento de las obligaciones de enajenador, tal y como lo indica la Directiva 01 del 23 de diciembre del año 2016.

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, 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 la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

"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.

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.

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 ni 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..." (Negritas y subrayas fuera de texto).

Por lo anterior, en consideración a que el enajenador incumplió las obligaciones derivadas de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, por la no presentación oportuna del estado de la situación financiera con corte a 31 de diciembre de 2017, esta Subdirección impondrá sanción por valor de CIENTO SIETE MIL PESOS (\$ 107.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha del 09 de octubre de 2018³ corresponden a QUINCE

³ Fecha en que presento los Estados Financieros

RESOLUCIÓN No. 804 DE 24 DE MAYO DE 2021

"Por la cual se impone una sanción"

Pág. 10 de 11

MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$15.443.667.00) M/CTE, a la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S** identificada con número de NIT. **900.761.192-5** y registro de enajenador No. **2017207**, a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces).

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S** identificada con número de NIT. **900.761.192-5** y registro de enajenador No. **2017207**, a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces), multa por valor **CIENTO SIETE MIL PESOS (\$ 107.000.00) M/CTE**, que indexados a la fecha del 09 de octubre de 2018⁴ corresponden a **QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$15.443.667.00) M/CTE** por la mora de ciento siete (107) días, en la presentación del estado de la situación financiera con corte a 31 de diciembre de 2017.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios" al correo electrónico cobopersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

ARTÍCULO TERCERO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S** identificada con número de NIT. **900.761.192-5** y registro de enajenador No. **2017207**, a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control

⁴ Fecha en que presento los Estados Financieros

RESOLUCIÓN No. 804 DE 24 DE MAYO DE 2021

"Por la cual se impone una sanción"

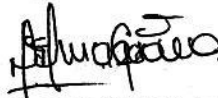
Pág. 11 de 11

de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, a los veinticuatro (24) días del mes de mayo de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Yaniffer Paola Matta – Abogada Contratista SICV

Revisó: Sonia Milena Benjumea Castellanos – Profesional Especializado SICV

Aprobó: Víctor Raúl Neira Morris - Profesional Especializado SICV



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

El presente documento cumple lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 019/12.
Para uso exclusivo de las entidades del Estado

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 : TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S
N.I.T. : 900.761.192-5 ADMINISTRACIÓN : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA, REGIMEN COMUN
DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02488871 DEL 21 DE AGOSTO DE 2014

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :25 DE JUNIO DE 2021

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2021

ACTIVO TOTAL : 29,091,617,746

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CALLE 123 # 7 - 51 / 57 EDIFICIO KAIWA OFICINA 404

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : JORTIZ@TERRA3DI.CO

DIRECCION COMERCIAL : CALLE 123 # 7 - 51 / 57 EDIFICIO KAIWA OFICINA 404

MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.

EMAIL COMERCIAL : JORTIZ@TERRA3DI.CO

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 19 DE AGOSTO DE 2014, INSCRITA EL 21 DE AGOSTO DE 2014 BAJO EL NUMERO 01861221 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S A S.

CERTIFICA:

REFORMAS:

DOCUMENTO NO.	FECHA	ORIGEN	FECHA	NO. INSC.
02	2015/11/10	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2016/02/05	02059344

CERTIFICA:

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

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TIENE POR OBJETO: DESARROLLO DE TODA CLASE DE OBRAS CIVILES Y PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, INMUEBLES COMERCIALES, OFICINAS, INMUEBLES DOTACIONALES Y TODO TIPO DE INFRAESTRUCTURA CIVIL. EN EL EJERCICIO DE SU OBJETO SOCIAL PODRÁ PARTICIPAR EN LA ESTRUCTURACIÓN, DISEÑO, PROMOCIÓN, DESARROLLO, CONSTRUCCIÓN, MONTAJE, OPERACIÓN Y/O GERENCIAMIENTO DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN. PRESENTACIÓN E INTERMEDIACIÓN COMERCIAL, EN COMPRA, VENTA, Y/O ASOCIACIÓN PARA DESARROLLO DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN O