



Bogotá D.C.

Señor(a)
STOA ARQUITECTURA Y DISEÑO SAS.
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CARRERA 21 56-17
Bogotá D.C.Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **Resolución No 2431 del
26 de noviembre de 2021**
Expediente No. **3-2018-07373-429**

Respetado (a) Señor (a):

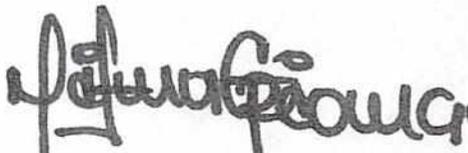
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo: **Resolución No 2431 del 26 de noviembre de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío 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 al notificado que 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.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: *Claudia Ximena Castillo* – Abogado Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. 
Revisó: *Diego Fernando Carrillo* - Abogado Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas* – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Folios: 7

RESOLUCIÓN No. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”
Proceso 3-2018-07373-429

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

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes N° 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo N° 79 de 2003, Acuerdo 735 de 2019, el Decreto Reglamentario N° 405 de 1994, Decretos Distritales N° 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *“Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones”*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que en el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007, que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, se asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

“i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependen de esta Subsecretaría”.

B. Hechos

1. La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., en constancia que figura en el expediente, se constató que la sociedad enajenadora STOA ARQUITECTURA Y DISEÑO S.A.S. no presentó el estado de Situación Financiera con corte 31 de diciembre de 2017.
2. Mediante Auto No. 2533 del 10 de junio de 2019, la Subdirección de Investigación y control de Vivienda resolvió dar apertura a la actuación administrativa contra la sociedad enajenadora STOA

RESOLUCIÓN No. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

ARQUITECTURA Y DISEÑO S.A.S., identificado con NIT. 900.775.311 - 6 y registro de enajenador 2015142. Por la no presentación de estados financieros para la anualidad 2017.

3. Mediante **Resolución No. 637 del 18 de mayo de 2021**, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda falló la investigación administrativa adelantada contra la sociedad enajenadora STOA ARQUITECTURA Y DISEÑO S.A.S. imponiéndose multa por valor de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$9.210.435.00), por la mora de SESENTA Y CUATRO (64) días, en la presentación de los estados financieros del año 2017.
4. La mencionada resolución se notificó personalmente al señor ELÍAS TELLIZ ARANGO en calidad de autorizado de la sociedad enajenadora STOA ARQUITECTURA Y DISEÑO S.A.S., el día 08 de junio de 2021.
5. Estando dentro del término legalmente establecido para tal efecto, el señor ALBERTO JOSÉ PIANETA DIAZ, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora STOA ARQUITECTURA Y DISEÑO S.A.S., mediante radicado No. 1-2021-26081 del 22 de junio de 2021, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 637 del 18 de mayo de 2021.
6. Teniendo en cuenta lo anterior, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, dictó la Resolución No. 1417 del 06 de julio de 2021, por la cual se resuelve el recurso de reposición, determinando “no reponer” la Resolución No. 637 del 18 de mayo de 2021.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El señor ALBERTO JOSÉ PIANETA DIAZ, en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora STOA ARQUITECTURA Y DISEÑO S.A.S., sustenta su recurso señalando:

(...)

Inactividad de enajenación.

Si bien es cierto que STOA ARQUITECTURA Y DISEÑO SAS, no presento los estados financieros correspondiente al año 2017 en él tiempo indicado, como lo manifiesta su despacho, además así las cosas, es claro que solicito en el año 2015 el respectivo registro de enajenador NO 2015142, (cancelado), no obstante es importante aclarar que STOA ARQUITECTURA Y DISEÑO SAS, desde el año 2015 no ha ejercido la actividad de enajenación ni ha desarrollado proyectos de vivienda, razón de peso que debe analizar su despacho y observar la inactividad de la misma por más de 6

RESOLUCIÓN No. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

años, donde se puede observar en su sistema de información que como persona jurídica existe una inactividad absoluta en temas de construcción, puesto como lo he venido explicando en diferentes ocasiones mi actividad principal corresponde al diseño como arquitecto.

(...)

Es claro que el cumplimiento exegético de la norma queda sin fundamento, se neutraliza la misma, y no tendría más funcionalidad la presentación de estos, ya que sería un acto puramente formalista que no cumpliría ninguna función, más aun teniéndose en cuenta que lo que se busca es la protección del consumidor o adquirente de vivienda, dándose un control sobre la estabilidad financiera del enajenante en razón a esto, varias providencias han ratificado lo antes dicho como son los propios argumentos esgrimidos por la subsecretaria contenidos en varias resoluciones de las cuales podemos citar resolución sanción 521 y 487 del 24 de marzo del 2015, 423 del 22 de marzo del 2013 y 407 y 410 del 12 y 15 de marzo del 2010 ...

(...)

Uno de los supuestos considerados por la Corte para efectos de la viabilidad de una sanción, es el de la finalidad de la medida sancionatoria o lo ratio. Es este supuesto, es claro que la sanción va encaminada, básicamente, a la persuasión más que al castigo, y es así, porque lo que busca es que a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda mantengan informado al Estado de sus condiciones financieras, cosa distinta de las sanciones que buscan la reparación de un daño. Por ello, en el Salvamento de Voto antes mencionado, el Honorable Magistrado resalta el hecho de que las jurisprudencias traídas a colación en el estudio de la potencialidad de la indexación de las sanciones consagradas en el Decreto 2610 de 1.979, no correspondían al caso en estudio porque aquellas aludían a situaciones de carácter penal derivadas de un daño causado por la comisión de un delito, que nada tiene que ver con el caso presente....

(...)

El último elemento que presenta la Corte es el tipo de derecho afectado, es decir, la órbita en la que interviene el Estado. En ese entendido y además de lo dicho al revisar el punto anterior, observamos que el artículo 185 del Decreto Ley 19 de 2.012 que es la norma que elimina muchos trámites y presentación de los documentos, modificó el artículo 17 de la Ley 962 del 2.005.

(...)

Así las cosas, para que se configure la obligación de presentar los correspondientes estados financieros, se deben cumplir las dos condiciones, que señala la norma, es decir que se encuentre inscrito como enajenador y que esté realizando la actividad de enajenación, pues solo se demuestra una situación de control que corresponde a estar registrado, pero si se observa en sus estados

RESOLUCIÓN No. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

financieros no ha ejercido la actividad de enajenación, motivo por el cual y por ende no puede endilgársele la conducta sancionable prevista en la misma y menos aún imponérsele la sanción del artículo 3 del decreto 2610 del 1979, cuando no existe información que suministrar, y lo que procedería es la cancelación del respectivo registro, como lo establece la norma y no dejar que se configure dicha sanción, que es injusta y desmedida por una actividad que no está ejecutando, y que daría al traste de una sanción por un daño...

2-. Falta de motivación del acto administrativo.

(...)

Ahora bien, se señala la falta de motivación del acto administrativo resolución 637 del 13 de mayo del 2021, al verificar el análisis del despacho, este solo se dedica a señalar el valor día de la sanción a imponer como sucede en el folio 9 de la resolución recurrida, mas no señala los días en mora como presuntamente seria (64) días, situación que no es clara, pues no se deja en evidencia en su motivación que los días de extemporaneidad corresponden a los antes señalados, sino por el contrario tasa la multa sin plasmar los días por los cuales se va a convertir el valor dela sanción, por consiguiente existe una falta de motivación del acto administrativo, pues este solo muestra los días de sanción en el resuelve del acto administrativo, mas no en los considerandos ni en el análisis de su despacho, por consiguiente la resolución recurrida no es clara pues no señala los días en mora en los cuales incurrió la sociedad que represento, presentando confusión en la tasación de la sanción por incumplimiento a la obligación del año 2017...

(...)

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado contra la **Resolución No. 637 del 18 de mayo de 2021**. *“Por la cual se impone una sanción”*.

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.

En lo respectivo, la recurrente para atacar la decisión tomada en el Acto Administrativo primigenio trae a colación dentro de sus argumentos más relevantes; *“Inactividad de enajenación”*; *indexación de la multa*; *Falta de motivación del acto administrativo*” situaciones jurídicas que serán resueltas al desatar el presente recurso de alzada interpuesto.

RESOLUCIÓN No. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

De acuerdo con la competencia otorgada a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, debemos señalar que, la sociedad enajenadora STOA ARQUITECTURA Y DISEÑO S.A.S., presentó extemporáneamente los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2017, transgrediendo 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 registrador”, 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:

“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, 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 de **SESENTA Y CUATRO (64) días**, en la presentación de los estados financieros del año 2017, de acuerdo a la normativa anteriormente descrita, este Despacho debe señalar frente a los argumentos elevados por el libelista lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Inactividad De Enajenación

Frente al argumentos de **inactividad** que manifiesta el recurrente este Despacho señala que de conformidad con la Resolución N° 1513 de 2015, 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*, dictamina:

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 como lo enuncia el Decreto ley 2610 de 1979, en su parágrafo 1 del artículo 3, toda persona que haya solicitado y obtenido su registro, tiene la obligación legal de allegar los estados financieros del año inmediatamente anterior. Como se puede vislumbrar la **normativa no hace distinción alguna donde se le faculte a la no presentación de los estados financieros cuando exista inactividad**. Es por ello, que no se encuentran llamados a prosperar los argumentos elevados por el recurrente.

Bajo este entendido, respecto a la obligatoriedad de adoptar igualdad frente las decisiones emitidas en actos sancionatorios anteriores como lo solicita el representante legal de la sociedad enajenadora, es dable manifestarle la existencia de lineamientos que fueron establecidos en el acta 097 de 2013 emitida por el Comité de Conciliación de la Secretaría Distrital de hábitat; para lo anterior, y en referencia al principio

RESOLUCIÓN No. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

de igualdad la Corte Constitucional ha establecido lineamientos para el mismo en repetidos fallos, como lo señala en sentencia C-472 de 1992, exponiendo lo siguiente:

“El ordenamiento jurídico, fundado en la Constitución, ha de reconocer el ámbito de la igualdad y discernir en el campo de las desigualdades, a fin de evaluar con criterio objetivo cuáles son las normas que deben plasmar idéntico tratamiento para todos y cuáles, por el contrario, tienen que prever consecuencias jurídicas distintas para hipótesis diferentes. Entonces, no realiza este principio el sistema legal que otorgue privilegios injustificados o establezca discriminaciones arbitrarias entre iguales, ni tampoco el que atribuya iguales consecuencias a supuestos disímiles, ni el que desconozca a los más débiles el derecho fundamental que la Carta Política les confiere a ser especialmente protegidos, habida cuenta de la debilidad en que se encuentran frente a los demás. Desde luego, las distinciones que establezca el legislador tienen por límite la preceptiva constitucional, muy especialmente los derechos que ella reconoce y los deberes que impone a las personas y a la sociedad.” (Subrayado fuera del texto)

Relativo a lo anterior, este despacho debe señalar que el acta 097 del año 2013 se emitió por el Comité de Conciliación de la Secretaría Distrital de Hábitat, donde la referida se direccionó **exclusivamente** para las personas que demostraran que no habían ejercido la actividad como enajenador en los 3 últimos años contados a partir del incumplimiento de la obligación, a consecuencia de su expedición se dio cierre a las investigaciones administrativas que cursaban contra los enajenadores por la no presentación, o en su defecto por la presentación extemporánea de los estados financieros para los años 2009 y 2010 únicamente. Teniendo en cuenta lo anterior, el acta 097 del año 2013 se encuentra por fuera de la órbita de aplicabilidad para el caso en investigación, ya que, la sanción impuesta en el sub-lite está relacionada a la no presentación de los estados financieros para el corte 2017, bajo esta tesitura, la misma no se encuentra inmersa dentro los parámetros temporales expuestos en el acta previamente referida, por lo que tal argumento no está llamado a prosperar.

Indexación De La Multa

Ahora bien, respecto a lo argumentado por el recurrente, en relación al monto de la multa impuesta, y su indexación, este Despacho se permite informar de manera diáfana, que cuando se indexan las sanciones, lo que se busca es actualizar una suma de dinero, pues la indexación es una figura que nace como una respuesta a un fenómeno económico derivado del proceso de depreciación de la moneda cuya finalidad última es conservar en el tiempo su poder adquisitivo, de tal manera que en aplicación de principios tales como el de equidad y de justicia, de reciprocidad contractual, el de integridad del pago y el de reparación integral del daño, el acreedor de cualquier obligación de ejecución diferida en el tiempo esté protegido contra sus efectos nocivos.

RESOLUCIÓN No. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Así las cosas, por ser aplicable al caso concreto, el decreto ley 2610 de 1997, “Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968”, en su parágrafo 1 del artículo 3, facultó a la administración a imponer multas de mil pesos (\$1.000.00) M/Cte, por cada día de retardo en la presentación de los estados financieros. La multa antes descrita se indexa de conformidad con los principios constitucionales de justicia, equidad y prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, lo cual se sintetiza en que:

“...la aplicación de la indexación obedece a la existencia de un vacío normativo en las disposiciones sancionatorias de la Ley 66 de 1968 y sus decretos modificatorios¹, 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 digna², toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable”. (Negrita y Subrayado nuestros).

Y se explica además en que:

“El proceso de actualización monetaria de la indexación no genera el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que reproduce exactamente el mismo valor pasado pero en términos presentes, situación que ha sido reiterada en diferentes pronunciamientos, algunos de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004³.

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

¹ 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.

² 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.

³ 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. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

de indexar sanciones disciplinarias. La multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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

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

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

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.

RESOLUCIÓN No. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

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 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 quo, 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.

Ahora bien, argumenta el recurrente que a partir de la vigencia de la Ley 962 de 2005, no existe para aquellos interesados en desarrollar proyectos de vivienda en la ciudad de Bogotá la obligación de registrarse como enajenador ante la Secretaría del Hábitat, y con ello tampoco la obligación de presentar balances financieros. Por tanto, aduce que la sanción impuesta adolece de fundamentos jurídicos y esta corresponde más bien a requisitos adicionales fijados por la -SDHT- para el ejercicio de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Sobre este asunto, es pertinente aclarar el alcance del contenido normativo del artículo 71 de la Ley referida.

RESOLUCIÓN No. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Así, la ley 66 de 1968 estableció en su artículo 3 modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 2610 de 1979, para los interesados en adelantar actividades de enajenación el deber de registrarse ante la autoridad competente, y con ello estableció a los adquirientes de tal calidad una serie de obligaciones y derechos, entre ellas, la de presentar en las fechas establecidas el estado financiero cortado a 31 de diciembre del año anterior.

De otro lado, el artículo 41 de la Ley 66 de 1968, puso en cabeza de los enajenadores, una nueva obligación consistente en solicitar autorización de la Entidad encargada en materia de vivienda para desarrollar de manera concreta y específica un proyecto inmobiliario.

Debe tener claridad entonces el recurrente que con el registro se adquiere la calidad de enajenador y con ello la consecuente obligación sancionada en esta investigación administrativa a raíz del incumplimiento en la presentación de los estados financieros, y por otro lado, se encuentra la radicación de documentos, para ejercer la actividad de enajenación y sobre la cual cambiaron algunos requisitos con la ley anti trámite.

Ahora bien, como la radicación para desarrollar un proyecto de vivienda en específico se encontraba en un inicio regulado por el Decreto 78 de 1987, posteriormente, la ley 388 de 1997, las cuales establecían una extensa lista de documentación que le correspondía llegar al interesado, empero, con ley 962 de 2005, cuyo propósito es la racionalización de trámites y procedimientos administrativos, se redujo la cantidad de documentos que el interesado en adelantar planes de vivienda debe aportar ante la autoridad para el desarrollo concreto de un proyecto inmobiliario. En este sentido, se insiste al recurrente que las obligaciones derivadas del registro surgen de forma originaria e independiente a la radicación de documentos que es un trámite posterior, y en ningún momento puede predicarse que la simplificación de trámites releva la obligación de presentación de los mismos motivo por el cual no es de recibo el argumento orientado a la derogación de la presentación de los estados financieros como consecuencia de la racionalización de trámites del Decreto Ley 19 de 2012.

Falta De Motivación Del Acto Administrativo

Por otra parte, existe el deber de motivar las decisiones administrativas exponiendo de manera concordante y diáfana las razones por las cuales se adopta una decisión jurídica, exponiendo los fundamentos razonados que llevó al operador jurídico a tomar una determinación sobre un caso en concreto, en suma, la motivación es la exhibición de los elementos fundados que sirven de sustento para llegar a una conclusión, en lo respectivo a la motivación de los actos la Corte Constitucional expone de manera diáfana en sus fallos:

La motivación de los actos administrativos proviene del cumplimiento de preceptos constitucionales que garantizan que los particulares tengan la posibilidad de contradecir las decisiones de los entes públicos ante las vías gubernativa y judicial, evitando de esta forma la

16

RESOLUCIÓN No. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

configuración de actos de abuso de poder. De esta forma, le corresponde a la administración motivar sus actos y a los entes judiciales decidir si tal argumentación se ajusta o no al ordenamiento jurídico.⁴

Ahora bien, frente a la falta de motivación el Consejo de estado relaciona lo siguiente:

“La motivación de un acto implica que la manifestación de la administración tiene una causa que la justifica y debe obedecer a criterios de legalidad, certeza de los hechos, debida calificación jurídica y apreciación razonable; los motivos en que se instituye el acto deben ser ciertos, claros y objetivos. Los motivos del acto administrativo deben ser de tal índole, que determinen no sólo n la expedición de un acto administrativo sino su contenido y alcance; la motivación debe ser clara, puntual y suficiente, hasta tal punto que justifique la expedición de los actos y que suministre al destinatario las razones de hecho y de derecho que: inspiraron la producción de los mismos. En cuanto a la falta de motivación, la Sala recuerda que este cargo se denomina técnicamente expedición en forma irregular del acto.

En efecto, cuando la Constitución o la ley mandan que ciertos actos se dicten de forma motivada y que esa motivación conste, al menos en forma sumaria, en el texto del acto administrativo, se está condicionando la forme del acto administrativo, el modo de expedirse. Si la Administración desatiende esos mandatos normativos, incurre en vicio de expedición irregular y, por ende, so configura la nulidad del acto administrativo. En efecto, la expresión de los motivos por los cuales se profiere un acto administrativo de carácter particular y concreto es indispensable, pues es a partir de los mismos que el administrado puede controvertir aquellos aspectos de hecho y de derecho que considera no pueden ser el soporte de la decisión, pero cuando se prescinde de la motivación se impide que el particular afectado con la decisión pueda ejercitar cabalmente su derecho de defensa y contradicción”⁵

Bajo este entendido, el acto administrativo primigenio estableció la existencia de vulneración a la norma por la no presentación de estados financieros para la anualidad 2017, ya que como consta en el plenario no se aportó prueba fehaciente que lograra desvirtuar los cargos elevados en el auto de apertura No. 2533 del 10 de junio de 2019, de la misma manera quedo establecido en el mismo acto final el momento en que incurre en infracción normativa el enajenador por la no presentación de los estados financieros para la vigencia relatada según la Ley (presentación hasta el segundo día hábil del mes de mayo de 2018), como lo expone el A quo, en el mismo acto se dejo constancia de la solicitud de cancelación del registro de enajenador por parte de la sociedad STOA ARQUITECTURA Y DISEÑO S.A.S, con radicado 1-2018-30468 del 8 de agosto de 2018. Así mismo se estableció seguidamente el acto, que tales criterios relatados serian los tenidos en cuenta para la sanción y su respectiva indexación como consta a folio 9

⁴ Sentencia T-204/12; Referencia: expediente T-3275969; Magistrado Ponente: Jorge Iván Palacio Palacio

⁵ Sección Cuarta, de 13 de junio de 2013, radicado 25000-23-27-000-2007-00169-01(17495), C.P. Carmen Teresa Ortiz de Rodríguez

RESOLUCIÓN No. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

del respectivo acto. Motivación sufriente y completa para determinar una sanción por 64 días que es lo que da el cálculo de tiempo entre el 03 de mayo de 2018 y el 8 de agosto de 2018.

De acuerdo a lo sustentado, la sanción impuesta para el año 2017 en el Acto Sancionatorio No. 637 del 18 de mayo de 2021, el A quo determinó que el conteo de los días de la multa inicia el segundo día hábil de mes de mayo del año 2018 es decir el 03 de mayo y terminara el 8 de agosto de 2018, generándose de este lapso un retardo de **SESENTA Y CUATRO (64) días**, en la presentación de los estados financieros del año 2017, que indexados genera una multa por valor **NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$9.210.435.00)**. Bajo este entendido, no son aceptados los argumentos expuestos por el apoderado de la sociedad sancionada.

Sin perjuicio de lo anteriormente dicho, esta Subsecretaría no concuerda con el A quo en su determinación, ya que, la cancelación del registro de enajenador lo que hace es extinguir el vínculo de vigilado que existe con la Secretaria Distrital del Hábitat, no obstante, las obligaciones adquiridas antes de la cancelación del registro señalado deben ser atendidas o en su defecto sancionadas por el incumplimiento a la presentación en el periodo requerido, donde la obligación ya se encontraba causada y por tanto de debía cumplir con los lineamientos establecidos en la Ley, so pena de asumir por su inobservancia la aplicación de la sanción de \$1000 pesos por cada día de retardo desde el 2º día hábil del mes de mayo de 2018, hasta el último día del mes de abril de 2019, por la no presentación de los estados financieros del 2017; como lo preceptúa de manera diáfana el artículo 10 de **Resolución N° 1513 de 2015**, en concordancia con el Decreto ley 2610 de 1979, *“Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968”*. Por lo que debió aplicarse la sanción hasta el último día hábil del mes de abril de 2019, por la no presentación de estados financieros en el año 2017, sin que la cancelación del registro señalado afectara la imposición de la multa, no obstante, al tener en cuenta el principio de la **NON REFORMATIO IN PEIUS**, no se puede reformar la decisión en este caso en el sentido de agravarla cuando se trata de apelante único.

En conclusión, de acuerdo con el estudio realizado al material probatorio obrante en el expediente, esta Subsecretaría confirmará los argumentos y decisiones resueltas por primera instancia en la **Resolución No. 637 del 18 de mayo de 2021**.

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. 637 del 18 de mayo de 2021**, en contra del enajenador sociedad enajenadora **STOA ARQUITECTURA Y DISEÑO S.A.S.**, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

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

RESOLUCIÓN No. 2431 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2021

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al representante legal de la sociedad enajenadora STOA ARQUITECTURA Y DISEÑO S.A.S., o quien haga sus veces, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veintiséis (26) días del mes de noviembre de 2021.



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