



Bogotá

Señor(a):  
**INVERSIONES LA TIERRITA GARCIA S EN C S**  
RICARDO GARCIA GAITAN  
Representante Legal o quien haga sus veces  
CARRERA 113 No. 10-17  
BOGOTA D.C

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **Resolución No 80 del 09 de febrero de 2022**  
Expediente No **3-2018-07373-612**

Respetado (a) Señor (a):

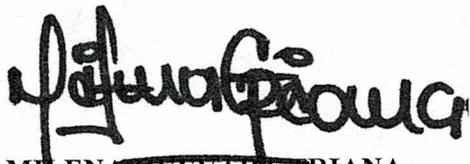
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo: **Resolución No 80 del 09 de febrero de 2022** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda 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. 80 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022**

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

Proceso 3-2018-07373-612

**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., constató que la Sociedad INVERSIONES LA TIERRITA GARCÍA S EN C S, presentó extemporáneamente el estado de Situación Financiera con corte 31 de diciembre de 2017. (Folio 2)
2. Mediante Auto No. 2716 del 10 de junio de 2019, la Subdirección de Investigación y control de Vivienda, abrió la actuación administrativa contra la Sociedad INVERSIONES LA TIERRITA GARCÍA S EN C S, identificada con Nit. 830.113.343-8 y registro de enajenador 2017134., con

**RESOLUCIÓN No. 80 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

ocasión a la presentación extemporánea del estado de Situación Financiera con corte 31 de diciembre de 2017. (Folios 6-7)

3. Mediante Resolución No. 662 del 18 de mayo del 2021, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda falló la investigación administrativa adelantada contra la sociedad INVERSIONES LA TIERRITA GARCÍA S EN C S, imponiéndose multa por valor de QUINCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS (\$15.155.000) M/CTE, por la mora de CIENTO CINCO (105) días, en la presentación de los estados financieros del año 2017. (Folios 24-28)
4. La mencionada Resolución se notificó personalmente al señor RICARDO GARCÍA GAITÁN, en calidad de representante legal de la Sociedad INVERSIONES LA TIERRITA GARCÍA S EN C S, el día 19 de julio de 2021. (Folio 29)
5. Estando dentro del término legalmente establecido para tal efecto, el señor RICARDO GARCÍA GAITÁN, en calidad de representante legal de la Sociedad INVERSIONES LA TIERRITA GARCÍA S EN C S, mediante radicado 1-2021-31275 del 29 de julio de 2021, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 662 del 18 de mayo del 2021. (Folios 34-43)
6. Teniendo en cuenta lo anterior, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, dictó la Resolución No. 1951 del 01 de septiembre de 2021, por la cual se resuelve el recurso de reposición, determinando no reponer la Resolución No. 662 del 18 de mayo del 2021. (Folios 44-50)
7. La Resolución No. 1951 del 01 de septiembre de 2021, se notificó de manera personal al señor RICARDO GARCÍA GAITÁN, en calidad de representante legal de la investigada, el día 06 de diciembre de 2021. (Folio 58)

## II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El señor RICARDO GARCÍA GAITÁN, en calidad de representante legal de la Sociedad INVERSIONES LA TIERRITA GARCÍA S EN C S, sustenta su recurso señalando:

(...)

### ***Inactividad de enajenación.***

*Si bien es cierto que INVERSIONES LA TIERRITA GARCÍA S EN C S, no presento los estados financieros correspondiente al año 2017 en el tiempo indicado, como lo manifiesta su despacho, además así las cosas, es claro que solicito en el año 2017 el respectivo registro de enajenador*

**RESOLUCIÓN No. 80 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*No 2017134, (cancelado), no obstante es importante aclarar que INVERSIONES LA TIERRITA GARCÍA S EN C S, desde el año 2017 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 5 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 a la intermediación comercial.*

*(...)*

*Otro elemento que pone de presente la Corte Constitucional para el efecto de la sanción es el tipo de la conducta sancionada. En ese caso y como se refiriera en el aparte anterior, es necesario mirar objetivamente si la conducta del presunto infractor fue mal intencionada o no. Pues bien, en nuestro caso es claro en que no hubo intención de trasgredir la norma y que el retardo en la entrega de la información no generó desmedro alguno a la administración distrital, ni le impidió realizar su función de control.*

*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.*

*Como se aprecia, la nueva norma no exige sino los requisitos consagrados en ella, dejando de lado la presentación de los balances, es decir, que en forma tácita la nueva disposición (y esta sí de rango legal) derogó la obligación de presentación de aquellos consagrada en el Parágrafo 1 del artículo 30 del Decreto 2610 de 1.979, pues es categórica al decir que 'El interesado en adelantar planes de vivienda deberá radicar únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades....*

*(...)*

***Falta de motivación del acto administrativo.***

*(...)*

*Ahora bien, se señala la falta de motivación del acto administrativo resolución 662 del 18 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 6 de la resolución recurrida, mas no señala los días en mora como presuntamente seria (105) 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*

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

**RESOLUCIÓN No. 80 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*convertir el valor de la 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...*

(...)

**III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado contra la Resolución No. 662 del 18 de mayo del 2021. *“Por la cual se impone una sanción”*.

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

En 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.

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 INVERSIONES LA TIERRITA GARCÍA S EN C 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*

**RESOLUCIÓN No. 80 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

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:

*“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 con el 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 CIENTO CINCO (105) 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:

***Inactividad De Enajenación***

Frente al argumento 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,**

**RESOLUCIÓN No. 80 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*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 del Hábitat; para lo anterior, y en referencia al principio 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

**RESOLUCIÓN No. 80 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

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 tesis, 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.

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 modificatorios<sup>1</sup>, vacío que debe ser llenado por el agente que aplica la norma de conformidad con los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Nacional, dentro de los que se encuentran los criterios de justicia y equidad, con el fin de proteger de manera efectiva el derecho a la vivienda digna<sup>2</sup>, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador busco conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable”. (Negrita y Subrayado nuestros).*

Y se explica además en que:

<sup>1</sup> Con respecto al tema de la existencia de omisión legislativa frente al tema de la indexación ver las sentencias C-862 de 2006, SU-120 de 2003, C-070 de 1996, T-663 de 2003, T-085 y T-815 de 2004 y T-098 de 2005, de la Corte Constitucional, entre otras, y del Consejo de Estado Sección 2ª Subsección A, la sentencia con radicado NO. 5116-05 y la sentencia del 6 de septiembre de 2001, expediente 13232.

<sup>2</sup> Respecto del deber de garantizar la efectividad de los derechos como principio orientador de la práctica judicial, administrativa y legislativa, ver sentencia de la Corte Constitucional T-006 del 12 de mayo de 1992. MP. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

**RESOLUCIÓN No. 80 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*“El proceso de actualización monetaria de la indexación no genera el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que reproduce exactamente el mismo valor pasado pero en términos presentes, situación que ha sido reiterada en diferentes pronunciamientos, algunos de ellos referidos en el análisis realizado por el Consejo de Estado en su concepto 1564 de 2004<sup>3</sup>.*

De otra parte y como lo explica el doctor Luis Fernando Uribe Restrepo, en su libro "Las obligaciones pecuniarias frente a la inflación", *"La depreciación monetaria originada en la inflación ataca el normal comportamiento de las obligaciones que tiene por objeto una prestación de dar una suma de dinero"*, en la medida en que *"la depreciación tiene como uno de sus efectos afectar esa función de medida de valores que corresponde desempeñar a la moneda"*.

El derecho no puede ser ajeno a esta realidad económica; por ello en nuestro país se ha abierto paso jurisprudencialmente la tesis de la indexación o corrección monetaria, tanto en el derecho civil, como en el derecho público, al punto que la Corte Constitucional ha llegado a aceptar expresamente la viabilidad de indexar sanciones disciplinarias. La multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 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.*

<sup>3</sup> Cfr. Corte Suprema de Justicia. Sentencia No. 042 del 9 de septiembre de 1999, expediente No. 5005. Consejo de Estado, Sección Cuarta, Sentencia del 18 de marzo de 1993, expediente No. 4490. Consejo de Estado. Sección 4ª, Sentencia del 14 de agosto de 2003. Expediente No. 12324. Corte Constitucional, sentencia C-280 de 1996.

**RESOLUCIÓN No. 80 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

**... 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).

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

*“Procede la Sala a determinar si, tal como lo señala la entidad apelante, la Directiva núm. 001 de 11 de octubre de 2004, expedida por el Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (extinto DAMA) no viola el principio de legalidad de la sanción, contrario a lo estimado por el Tribunal de instancia.*

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

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

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

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales o sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad”.*

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



**RESOLUCIÓN No. 80 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

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.

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 adquirentes 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

**RESOLUCIÓN No. 80 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

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 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.<sup>4</sup>*

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*

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



**RESOLUCIÓN No. 80 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*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”<sup>5</sup>*

Bajo este entendido, el acto administrativo primigenio estableció la existencia de vulneración a la norma por la presentación extemporánea 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. 2716 del 10 de junio de 2019, de la misma manera quedó 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 dejó constancia de la presentación extemporánea de los estados financieros para el periodo 2017 por parte de la sociedad INVERSIONES LA TIERRITA GARCÍA S EN C S, con radicado 1-2018-38578 del 05 de octubre de 2018. Así mismo estableció seguidamente el acto, que tales criterios relatados serían los tenidos en cuenta para la sanción y su respectiva indexación, motivación suficiente y completa para determinar una sanción por CIENTO CINCO (105) días, que es lo que da el cálculo de tiempo entre el 03 de mayo de 2018 y el 05 de octubre de 2018.

De acuerdo a lo sustentado, la sanción impuesta para el año 2017 en el Acto Sancionatorio No. 662 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 05 de octubre de 2018, generándose de este lapso un retardo de CIENTO CINCO (105) días, en la presentación de los estados financieros del año 2017, que indexados genera una multa por valor QUINCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS (\$15.155.000) M/CTE. Bajo este entendido, no son aceptados los argumentos expuestos por el apoderado de la sociedad sancionada.

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. 662 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. 662 del 18 de mayo de 2021, en contra de la sociedad INVERSIONES LA TIERRITA GARCIA S EN C S, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo al representante legal de la sociedad INVERSIONES LA TIERRITA GARCIA S EN C S, o quien haga sus veces, de

<sup>5</sup> 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. 80 DEL 09 DE FEBRERO DE 2022**

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

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 nueve (09) días del mes de febrero del 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Iveth Lorena Solano Quintero".

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

Elaboró: William Galeano/Jeniffer Chacón – Abogados Contratistas Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda  
Revisó: Jesús Hernando Ibarra González – Profesional Especializado Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda  
Aprobó: Andrés Felipe Acosta Bohórquez – Abogado Contratista Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

A small handwritten signature or mark in black ink.A small handwritten signature or mark in black ink at the bottom right corner of the page.

