



Fecha: 2023-11-16 09:05:19
Anexos: 0
Asunto: AVISO RESOLUCION 2335 DE 2023
EXPEDIENTE 3-2021-
Destino: TERRA 3 DESARROLL INMOBILIARIA
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDICOR CITAR EL N.º
2-2023-78799
Folios: 1
QR CODE

Bogotá D.C.

Señores:
TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S.
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Calle 123 No. 7 – 51/57, Edificio Kaiwa, Oficina 404
BOGOTÁ

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 2335 del 25 de septiembre de 2023**
Expediente No. 3-2021-05506-655

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. 2335 del 25 de septiembre de 2023**, proferido 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.

Contra el presente Acto Administrativo 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.

De conformidad con el artículo 81 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, manifestación expresa que podrá ser remitida al correo ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co.

Esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Laila Viviana Cordón* – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *L*
Revisó: *Diego Felipe López* – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *D.F.L.*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas* – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Anexo: 8 Folios



RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente No. 3-2021-05506-655

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, el Decreto 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 del 2019, Ley 1437 de 2011, la Resolución 927 de 2021 que deroga la resolución 1513 de 2015 y demás normas concordantes y

CONSIDERANDO

Que 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, Acuerdo 83 de 1920, Acuerdo 735 de 2019, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Que 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 (artículo 1, Resolución No. 927 de 2021) o la autoridad encargada de inspección y vigilancia estime pertinente su procedencia por incumplimiento de las obligaciones derivadas del citado Decreto.

Que el Decreto 121 de 2008, asignó a la Subsecretaría 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 que ejercen actividades de enajenador, 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 y/o 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, respetando en todo caso, lo señalado en la Ley 1437 de 2011.

El Decreto Distrital No. 572 de 2015 regula el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat relacionadas con el trámite de las Actuaciones Administrativas respecto a las investigaciones que se eleven por incumplimiento de las obligaciones de las personas

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2021-05506-655*

que desarrollan la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el numeral 13 del artículo 3 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos a efectos de que los procedimientos se adelanten dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas.

Que en virtud del PRINCIPIO DE ECONOMÍA contemplado en el numeral 12 Ibídem, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas pues su aplicación debe tratar de lograr en el proceso los mayores resultados con el menor empleo posible de actividades, recursos y tiempos del órgano administrativo. De ahí que, la presente actuación administrativa se encuentra compilada en un solo expediente como se indicó en el Auto de apertura de Investigación, en virtud de lo establecido en el artículo 36 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta que se comparte los mismos elementos fácticos y jurídicos, toda vez que los mismos hacen alusión al presunto incumplimiento del deber legal de dos vigencias anuales, esto es, 2020 y 2021, por parte de la misma persona jurídica.

Al respecto señala el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011:

"Artículo 36. Formación y examen de expedientes. Los documentos y diligencias relacionados con una misma actuación se organizarán en un solo expediente, al cual se acumularán, con el fin de evitar decisiones contradictorias, de oficio o a petición de interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad" (...)

La doctrina procesal suele mostrarse unánime al señalar como sustento de la acumulación de actuaciones administrativas la ECONOMÍA PROCESAL que esta decisión implica y la necesidad de evitar decisiones contradictorias frente a pretensiones conexas; de ahí que el tratadista *Carnelutti* resume así el fundamento de la institución: «Lo que justifica la composición acumulativa de litigios diversos, esto es, el empleo para tal composición de un solo proceso, son siempre las dos razones notorias: economía y justicia; ahorro de tiempo y de dinero, y posibilidad de alcanzar mejor el resultado del proceso; o en otras palabras, la simplificación, economía y brevedad del procedimiento: sus cortos y llanos trayectos procesales, que facilitan igualar los trámites administrativos en el mismo período sin larga ni molesta espera; y, sobre todo, el riesgo, que debe evitarse, de sentencias contradictorias.»

Que la presente normatividad se aplicará siempre respetado el procedimiento administrativo establecido en la Ley 1437 de 2011, a través del cual se ciñe la presente investigación.

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2021-05506-655

FUNDAMENTOS LEGALES

Que el parágrafo 1° del artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979 dispone:

"ARTICULO 3. El Artículo 3° de la Ley 66 de 1968 quedara así:

"(...) PARAGRAFO 1.: 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. (Cursiva fuera de texto)

A su vez, la Resolución Distrital No. 927 de 2021, *"por la cual se actualiza la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda"*, (antes Resolución 1513 de 2015 artículo 8 literal b) del numeral 1, vigente para la época de los hechos que se investigan): establece en el literal b), del artículo 5, lo siguiente:

"ARTÍCULO 5.- OBLIGACIONES DEL REGISTRADO. La persona inscrita en el registro como enajenador tendrá las siguientes obligaciones:

(...) b) Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de manera presencial o virtual a través de la página web de la Ventanilla Única del Constructor -VUC-, el estado de la situación financiera a corte 31 de diciembre del año anterior, estado de resultados, con las revelaciones y notas a los estados financieros, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, de existir (...)"

Que el artículo 2° del Decreto Ley 78 de 1987, preceptúa: *"...el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:*

- 1. Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979. (Modificado parcialmente por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989). (...)"*

El artículo 4° del Decreto Ley 78 de 1987 señala que *"las funciones previstas en el presente Decreto serán ejercidas por el Distrito Especial de Bogotá y los municipios dentro de su respectiva jurisdicción territorial, de acuerdo al lugar de ubicación de los inmuebles correspondientes"*.

A su vez el artículo 5° ibidem dispone: *"Las funciones de inspección y vigilancia sobre las personas que ejercen las actividades de que trata este Decreto, previstas en la Ley 66 de 1968 y los Decretos 125 de 1976; 2610 de 1979, 1939 y 1941 de 1986 y sus respectivos"*

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"

Expediente No. 3-2021-05506-655

decretos reglamentarios, se ejercerán en los términos en ellos previstos o en las normas que las sustituyan".

Por su parte el artículo 22 del Decreto 121 de 2008, señala que son funciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, entre otras las siguientes:

"(...) a. Adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda. b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras. ... d. Adelantar las acciones que sean necesarias para la intervención o toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas que incumplan la normatividad que regula el ejercicio de las actividades controladas, así como las relacionadas con la desintervención de tales personas." (...)"

El procedimiento de la presente actuación administrativa se rige por lo establecido en la Ley 1437 de 2011 -Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Respecto de la acción sancionatoria, la facultad del Estado para hacer cumplir el orden jurídico, posee ciertos lineamientos y principios de carácter constitucional y legal que son de obligatorio cumplimiento. La Corte Constitucional en sentencia C-233 del 04 de abril de 2002, señaló:

"...En la doctrina se postula, así mismo, sin discusión que la administración o las autoridades titulares de funciones administrativas lo sean de potestad sancionadora y que esta en cuanto a manifestación del ius puniendi del Estado, está sometida a claros principios generalmente aceptados, y en la mayoría de los casos, proclamados de manera explícita en los textos constitucionales. Así a los principios de configuración del sistema sancionador como los de legalidad (toda sanción debe tener fundamento en la Ley), tipicidad (exigencia de descripción específica y precisa por la norma creadora de las infracciones y de las sanciones de las conductas que pueden ser sancionadas y del contenido material de las sanciones que puede imponerse por la comisión de cada conducta, así como la correlación entre unas y otras) y de prescripción (los particulares no pueden quedar sujetos de manera indefinida a la puesta en marcha de los instrumentos sancionatorios), se suman los propios de aplicación del sistema sancionador, como los de culpabilidad o responsabilidad, según el caso -régimen disciplinario o régimen de sanciones administrativas no disciplinarias- (juicio personal de

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2021-05506-655*

reprochabilidad dirigido al autor de un delito o falta), de proporcionalidad o el denominado non bis in ídem.

Estos principios comunes a todos los procedimientos que evidencian el ius puniendi del Estado – legalidad, tipicidad, prescripción, culpabilidad, proporcionalidad, non bis in ídem-, resultan aplicables a los diferentes regímenes sancionatorios establecidos –penal, disciplinario, fiscal, civil, administrativo no disciplinario-, o que se establezcan por el legislador para proteger los diferentes bienes jurídicos ligados al cumplimiento de los fines del Estado y el ejercicio de las funciones públicas..."

Que, por otra parte, en sentencia C-564 de 2000, la Corte ratificó la aplicación del debido proceso a las actuaciones administrativas que se cumplen en ejercicio del poder punitivo del Estado, y en particular del de policía:

"El artículo 29 de la Constitución establece que el debido proceso ha de aplicarse tanto a las actuaciones judiciales como a las administrativas. Significa lo anterior, como lo ha establecido esta Corporación en reiterados fallos, que cuando el Estado en ejercicio del poder punitivo que le es propio y como desarrollo de su poder de policía, establece e impone sanciones a los administrados por el desconocimiento de las regulaciones que ha expedido para reglar determinadas materias, y como una forma de conservar el orden y adecuado funcionamiento del aparato, ha de ser cuidadoso de no desconocer los principios que rigen el debido proceso, entre ellos, los principios de legalidad, tipicidad y contradicción ..."

Que, conforme a las anteriores precisiones, se debe adelantar en debida forma el proceso administrativo sancionatorio, con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 29 de la Constitución Política, como derecho de carácter fundamental de estricto cumplimiento.

ANTECEDENTES

Mediante comunicación realizada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, según memorandos internos Nos. 3-2021-05506 del 04 de octubre de 2021 y 3-2022-5849 del 30 de septiembre de 2022, se informó a esta Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat el presunto incumplimiento del deber legal de presentación del informe de los Estados Financieros correspondientes a las vigencias anuales del 2020 y 2021, con corte a 31 de diciembre, por parte de la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS** identificada con NIT. 900.761.192-5 y registro de Enajenador No. 2017207

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2021-05506-655*

Por lo anterior y en cumplimiento al principio del debido proceso protegido constitucionalmente (art. 29), la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, expidió el **Auto de Apertura No. 3768 del 05 de Diciembre de 2022**, a fin de determinar el presunto incumplimiento del deber legal por parte de la sociedad investigada, señalado en el **literal b) del artículo 5** de la Resolución Distrital 927 del 21 de diciembre de 2021 (antes Resolución Distrital 1513 de 2015, artículo 8 literal b) del numeral 1, vigente para la época de los hechos), a través del cual se formuló el siguiente cargo:

*"(...) **PRIMER CARGO:** Presentar de manera extemporánea los informes de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2020, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de 2021, contraviniendo presuntamente lo dispuesto en el parágrafo 1° del artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979 y literal b) del numeral 1° del artículo 8 de la Resolución No. 1513 de 2015 (vigente para la época de los hechos que se investigan)."*

***SEGUNDO CARGO:** No presentar los informes de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de 2022, contraviniendo presuntamente lo dispuesto en el parágrafo 1° del artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979 y literal b) del numeral 1° del artículo 8 de la Resolución No. 1513 de 2015 (vigente para la época de los hechos que se investigan)*

El citado Auto de Apertura fue notificado al investigado, mediante aviso web publicado en la página de la entidad del 25 de abril al 02 de mayo de 2023, quedando surtida la notificación el día 03 de mayo de 2023, dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015, 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 por el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, tal y como se evidencia en el expediente administrativo

Posteriormente, la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante **Auto No. 2008 del 29 de Junio de 2023** dispuso correr traslado al investigado por el término de 10 días hábiles, para presentar alegatos de conclusión, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2, del artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, en consonancia con lo establecido en el inciso 2° del artículo 48 de la Ley 1437 de 2011, acto administrativo que fue comunicado al investigado a través del radicado No. **2-2023-58938 del 10/08/2023**, mediante la constancia de publicación en un lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2021-05506-655

de la Secretaría Distrital del Hábitat con fecha **05 de septiembre de 2023**, previa comunicación dirigida a la dirección registrada por el investigado.

Revisados tanto el expediente físico, como el Sistema Integrado de Gestión Documental SIGA de esta Secretaría, se evidenció que la sociedad investigada, NO ejerció su derecho de defensa protegido constitucionalmente (art. 29), dispuestos en los Autos de Apertura y Trámite de la investigación.

ANÁLISIS DEL DESPACHO Y DECISIÓN

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 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

¹ Decreto Ley 2610 de 1979, ARTICULO 3. PARAGRAFO 1°. 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 Ahora bien cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional. (En concordancia con el Art. 1 del Dec. 078 de 1987).

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2021-05506-655

regulan el régimen de enajenación y 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 Distrital No. 927 de 2021, *"por la cual se actualiza la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda"*, (antes Resolución 1513 de 2015 artículo 8 literal b) del numeral 1, vigente para la época de los hechos) establece en el literal b), del artículo 5, lo siguiente:

"ARTÍCULO 5.- OBLIGACIONES DEL REGISTRADO. *La persona inscrita en el registro como enajenador tendrá las siguientes obligaciones:*

(...) b) Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de manera presencial o virtual a través de la página web de la Ventanilla Única del Constructor -VUC-, el estado de la situación financiera a corte 31 de diciembre del año anterior, estado de resultados, con las revelaciones y notas a los estados financieros, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, de existir (...)"

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 927 de 2021 de esta entidad, 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.

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 en el **PRIMER CARGO** señalado en el Auto de Apertura de Investigación **No. 3768 del 05 de diciembre de 2022**, el balance general del estado de la situación financiera con corte a 31 de diciembre de 2020, tenía como plazo máximo de entrega el día 3 de mayo del año 2021, hecho que no se cumplió, pues el enajenador allegó tal documento de manera extemporánea **05 de mayo de 2022**, mediante el radicado **1-2021-19698**, lo que igualmente constituye una conducta susceptible de ser sancionada en los términos del parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979.

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2021-05506-655*

Así mismo, frente al **CARGO SEGUNDO** señalado en el Auto de Apertura de Investigación No. **No. 3768 del 05 de diciembre de 2022**, el balance general del estado de la situación financiera con corte a 31 de diciembre de 2021, tenía como plazo máximo de entrega el día 2 de mayo del año 2021, hecho que NO se cumplió, pues la sociedad investigada, NO presentó tal documento, lo que constituye una conducta susceptible de ser sancionada en los términos del parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979.

Cabe precisar que la norma que regula la materia NO establece causales eximentes de responsabilidad, por tanto, el parágrafo 1 del artículo 3° del Decreto 2610 de 1979, establece de manera clara y precisa que por cada día de retardo se genera una multa.

Al respecto indica: *"...La no presentación oportuna del balance será sancionada por el Superintendente Bancario [Hoy Secretaría del Hábitat] con multas de mil pesos (\$1.000.00) M/Cte [Indexadas a la fecha] por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional [Hoy Alcaldía Mayor de Bogotá]."*

"Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de manera presencial o virtual a través de la página web de la Ventanilla Única del Constructor -VUC-, el estado de la situación financiera a corte 31 de diciembre del año anterior, estado de resultados, con las revelaciones y notas a los estados financieros, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, de existir..."

Esta Subdirección procedió a verificar el estado de Inscripción como Enajenador de la sociedad investigada, evidenciando que se encuentra CANCELADO.

Aquí valga 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.

Por lo anterior, en atención a la facultad que tienen las personas naturales o jurídicas registradas como enajenadores de solicitar la cancelación de su registro cuando dejen de ejercer las actividades de enajenación de inmuebles referidas en el artículo 2° del Decreto-ley 2610 de 1979. Dicha facultad está estipulada en numeral 6.1 del Art. 6 de la Resolución Distrital 927 de 2021, (antes artículos 9 y 10 de la Resolución 1513 de 2015, vigente para le época de los hechos que se investigan) que se transcribe a continuación:

"...ARTÍCULO 6. La cancelación del registro de enajenador se podrá realizar de la siguiente manera: 6.1. A petición de Parte. Las personas naturales o jurídicas registradas como enajenadores 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, ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat."

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2021-05506-655

Para adelantar el trámite de cancelación de registro, el interesado deberá presentar la correspondiente solicitud en el formato establecido por la Secretaría Distrital del Hábitat, incluyendo la manifestación expresa de no encontrarse adelantando ninguna actividad de aquellas que dieron lugar al registro.

La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaría Distrital del Hábitat 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..."

Igualmente se debe tener en cuenta que 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.

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.

1. El informe del estado de la situación financiera con **corte al 31 de diciembre de 2020**, debió haber sido presentado ante esta Entidad por el investigado, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de 2021, es decir el 3 de mayo de 2021 suceso que no aconteció, pues el enajenador allegó el documento en la respectiva vigencia de exigibilidad extemporáneamente, por tanto, se procederá a sancionar, acorde los criterios que han sido expuestos, es decir, hasta el 05 de mayo de 2021, 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 2020

VP = Valor Presente Actualizado.

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2021-05506-655

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 \$ 2.000 M/cte., relativos a DOS días de mora, contados desde el día 04 de mayo de 2021, fecha en la que se incurre en incumplimiento si se tiene en cuenta que el día límite para su oportuna presentación fue el **03 de mayo de 2021**.

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 julio de 2021 certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE: (IPCF **109,14**).

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

$$\begin{array}{r} \text{(IPC-F) } 108,84 \\ \text{(VH) } \$2.000 \text{ ----- VP= } \$ 315.478 \\ \text{(IPC-I) } 0.69 \end{array}$$

2. El informe del estado de la situación financiera con **corte al 31 de diciembre de 2021**, debieron haber sido presentados ante esta Entidad por la sociedad investigada, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de 2022, es decir el 2 de mayo de 2022, suceso que no aconteció, pues el enajenador NO lo allegó, por 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 2021

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 \$ 245.000 M/cte., relativos a DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO días de mora, contados desde el día 03 de mayo de 2022, 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 2022**.

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 abril de 2023 certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE: (IPCF **132,80**).

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

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2021-05506-655

$$\begin{array}{r} \text{(IPC-F) 132,80} \\ \text{(VH) \$245.000} \text{ ----- VP= \$ 47.153.623} \\ \text{0,69} \end{array}$$

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 siguiente obligación anualizada, lo cual correspondería al mes de abril del año posterior; para el caso particular mayo 2021 para los estados financieros con corte 31 de diciembre de 2020 y para los estados financieros con corte 31 de diciembre de 2021, será por la vigencia completa, es decir, hasta abril 2023, 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

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"

Expediente No. 3-2021-05506-655

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..**" (Negrillas 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, esta Subdirección impondrá sanción en los siguientes términos:

1. Por la presentación extemporánea del estado de la situación financiera con corte a 31 de diciembre de 2020, la suma de **DOS MIL PESOS M/CTE (\$ 2.000)**, que indexados a la fecha del 5 de mayo de 2021² corresponden a **TRESCIENTOS QUINCE MIL PESOS CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$315.478)** al enajenador investigado, a través de su representante legal o quien haga sus veces,
2. Por la no presentación del estado de la situación financiera con corte a 31 de diciembre de 2021, la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$245.000)**, que indexados a la fecha del 28 abril de 2023³ corresponden a **CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTITRES PESOS M/CTE (\$ 47.153.623)**, a la sociedad investigada, a través de su representante legal o quien haga sus veces

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar a la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS** identificada con NIT. **900.761.192-5** y Registro de Enajenador **No. 2017207**, responsable de la infracción de la disposición contenida en la Resolución Distrital 927 del 21 de diciembre de 2021 en su **el artículo 5 literal b)** (Antes Resolución 1513 de 2015 artículo 8 literal b) del numeral 1, vigente para la época de los hechos que se investigan), de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo. 

² Día hábil anterior a la creación de la nueva obligación de presentar los Estados Financieros.

³ Día en que presentó de manera extemporánea los Estados Financieros correspondientes al año 2021.

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2021-05506-655

ARTÍCULO SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, imponer a la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS** identificada con NIT. **20174207** y Registro de Enajenador No. **2017207**, multa por valor de **TRESCIENTOS QUINCE MIL PESOS CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$315.478)**, por la mora de 2 días hábiles, en la presentación del estado de situación financiera con corte a 31 de diciembre de 2020, y **CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTITRES PESOS M/CTE (\$ 47.153.623)**, por la mora de 245 días hábiles, en la presentación del estado de situación financiera con corte a 31 de diciembre de 2021, para un total de **CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO UN PESOS M/CTE (\$47.469.101)**, de conformidad con lo establecido en la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "*Formato de Conceptos Varios*" al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que 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 radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitario.

ARTICULO CUARTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inc. 8. 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 QUINTO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución a la sociedad **TERRA3 DESARROLLO INMOBILIARIO SAS** identificada con NIT. **900.761.192-3** y Registro de Enajenador No. **2017207**, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

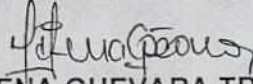
ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, 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,

RESOLUCIÓN No. 2335 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2021-05506-655

de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: German Giovanni Gongora G. – Abogado Contratista - SICV
Revisó: Blanca Lucila Martínez Cruz – Profesional Especializado - SICV