

RESOLUCIÓN No 54 DEL 06 DE FEBRERO DE 2025

*“Por la cual se decide el recurso de reposición en subsidio de apelación, interpuesto contra la Resolución No. 851 del 19 de septiembre de 2024”
Expediente 3-2023-5825-74*

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, la Ley 2080 de 2021, la Ley 1437 de 2011, la Resolución Distrital 927 de 2021 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat a través de la Resolución No 851 del 19 de septiembre de 2024, impuso a la sociedad **CONSTRUCTORA 108 RESERVADO SAS EN LIQUIDACION** identificada con **NIT. 900.850.027-1** y registro de Enajenador No. **2015219**, sanción de multa por las razones allí expuestas.

Que el citado acto administrativo dispuso en sus artículos primero y segundo lo siguiente:

“RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR a la sociedad **CONSTRUCTORA 108 RESERVADO SAS EN LIQUIDACION** identificada con el **NIT. 900.850.027-1** y registro de Enajenador No. **2015219**, responsable de la infracción de la disposición contenida en la Resolución Distrital 927 del 21 de diciembre de 2021 **artículo 5 literal b)**, de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: IMPONER a la sociedad **CONSTRUCTORA 108 RESERVADO SAS EN LIQUIDACION** identificada con **NIT. 900.850.027-1** y registro de Enajenador No. **2015219**, multa por valor de **CINCUENTA MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE (\$50.121.391)**, por la mora de 243 días hábiles en la presentación del estado de situación financiera con corte a 31 de diciembre de 2022 de conformidad con lo establecido en la parte motiva de la presente resolución”.

Que con el ánimo de notificar la **Resolución No. 851 del 19 de septiembre de 2024**, a la parte investigada, se desplegaron las siguientes actuaciones:

- i) La Resolución N° 851 del 19 de septiembre de 2024, fue notificada electrónicamente el 18 de noviembre de 2024. (fl 54)

Que mediante radicado N° 1-2024-43592 del 02 de diciembre de 2024, el señor JUAN GUILLERMO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ representante legal COY GONZÁLEZ ASOCIADOS- Liquidador CONSTRUCTORA 108 RESERVADO S.A.S EN LIQUIDACIÓN interpone en términos el recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la Resolución No. 851 del 19 de septiembre de 2024, con fundamento en el código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo tal y cómo se evidencia a folios 57 al 60.

RESOLUCIÓN No 54 DEL 06 DE FEBRERO DE 2025

"Por la cual se decide el recurso de reposición en subsidio de apelación, interpuesto contra la Resolución No. 851 del 19 de septiembre de 2024"
Expediente 3-2023-5825-74

I. ESCRITO DE ALZADA (RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN)

El recurrente fundamenta su recurso entre otros, bajo las siguientes consideraciones:

"(...)

Como se puede observar la gran mayoría de enajenaciones ocurrieron en el año 2018 y 2019, años para los cuales la entrega de estados financieros se realizó de manera oportuna. Sin embargo, para el año 2022, tal como se evidencia en el cuadro anterior, así como en los estados financieros entregados a la Secretaría de Habitat, NO hay ninguna actividad de enajenación.

LA RESPONSABILIDAD OBJETIVA EN MATERIA SANCIONATORIA ADMINISTRATIVA ESTÁ PROSCRITA. AUSENCIA DEL ELEMENTO DE CULPABILIDAD.

"(...) Así las cosas, tanto con los estados financieros aportados del año 2022, así como con los certificados de tradición y libertad de los inmuebles enajenados, y con el certificado de cámara de comercio que acreditan su estado de liquidación, se ha probado que CONSTRUCTORA 108 RESERVADO S.A.S, no ejerció para el año 2022 actividad alguna de las que trata el artículo 2 de la ley 66 de 1968, razón por la cual no es posible que, aún probado lo anterior, de manera totalmente objetiva la Secretaría de Habitat aplique una sanción, cuando no están presentes los elementos fácticos necesarios para ello, pues se reitera que NO se ejerce actividad alguna de enajenación.

Presumir sin aceptar prueba en contrario que todos los que están inscritos en dicho registro realizan actividades de enajenación, equivale también a afirmar que no hay personas naturales o jurídicas que, sin estar inscritas realizan dicha actividad, y que por tanto están exentos de cumplir con la obligación de aportar estados financieros. En ese orden, no todos los inscritos realizan actividades de enajenación, ni todos los que realizan actividades de enajenación están inscritos.

Es claro que en materia sancionatoria administrativa, constituye un elemento fundamental el análisis de la culpabilidad del infractor. Por lo tanto, rogamos a la Secretaría de Habitat que se tenga en cuenta la argumentación y pruebas acá aportadas, con el propósito de que se tenga como ausente dicho elemento de la responsabilidad, y por lo tanto, se exonere a la CONSTRUCTORA 108 RESERVADO S.A.S de la sanción impuesta.

UNA SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN, TIENE POR LEY, SU OBJETO SOCIAL RESTRINGIDO.

La capacidad jurídica de una sociedad en liquidación está totalmente restringida a los actos necesarios para su liquidación, razón por la cual por expresa disposición legal, la sociedad CONSTRUCTORA 108 RESERVADO S.A.S no tenía capacidad legal para enajenar de manera masiva inmuebles.

En ese sentido, si se observa de manera detallada los estados financieros de años anteriores, y el del año 2022, se podrá observar sin mayor esfuerzo, que la sociedad carecía de activos en inventarios que pudiera enajenar, así como también no registraba derechos fiduciarios que pudieran tener el mismo fin.

Todos, sin excepción, de los actos jurídicos realizados a partir de marzo de 2022 realizados por la sociedad, han estado dirigidos única y exclusivamente a su liquidación, siendo quizás su omisión haber tramitado oportunamente su exclusión del registro de enajenadores. Sin embargo, dicha omisión no es

RESOLUCIÓN No 54 DEL 06 DE FEBRERO DE 2025

*“Por la cual se decide el recurso de reposición en subsidio de apelación, interpuesto contra la Resolución No. 851 del 19 de septiembre de 2024”
Expediente 3-2023-5825-74*

objeto de sanción, lo sancionable es siendo enajenador no realizar el reporte de estados financieros. Pero en el presente caso, NO es la sociedad sancionada enajenadora de inmuebles.

Que, conforme lo expuesto, procede este Despacho a pronunciarse sobre el recurso de reposición en subsidio de apelación presentado por el señor JUAN GUILLERMO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ representante legal COY GONZÁLEZ ASOCIADOS- Liquidador CONSTRUCTORA 108 RESERVADO S.A.S EN LIQUIDACIÓN, previo análisis del cumplimiento de los requisitos formales del recurso:

CUMPLIMIENTO REQUISITOS FORMALES DEL RECURSO

a Procedencia del recurso de reposición en subsidio de apelación:

Que el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, establece lo siguiente:

“Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

- 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*
- 2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito.
(...)”*

Que como quiera que la **Resolución No 851 del 19 de septiembre de 2024** constituye un acto administrativo definitivo, entonces, el recurso de reposición y en subsidio la apelación, interpuesto por la parte afectada, resulta procedente de conformidad con la normativa anterior.

b. Competencia:

Que, en cuanto a la competencia, el referido artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que este procede ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque, como puede verse, la solicitud de la parte recurrente se orienta a que se reponga la **Resolución No. 851 del 19 de septiembre de 2024.**

Que el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, por medio del cual se modificó la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, señala entre las funciones a cargo de este Despacho la siguiente:

“(…)”

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.”

RESOLUCIÓN No 54 DEL 06 DE FEBRERO DE 2025

*“Por la cual se decide el recurso de reposición en subsidio de apelación, interpuesto contra la Resolución No. 851 del 19 de septiembre de 2024”
Expediente 3-2023-5825-74*

Que, en consecuencia, este despacho es competente para resolver el recurso de reposición interpuesto en contra de la **Resolución No. 851 del 19 de septiembre de 2024** y para resolver sobre la procedencia del recurso de apelación.

C. Oportunidad:

Que respecto de la oportunidad para presentar el recurso de reposición y en subsidio apelación, en contra de la Resolución No. 851 del 19 de septiembre de 2024, la misma fue notificada electrónicamente el día 18 de noviembre de 2024, razón por la cual el término de diez (10) días para presentar el presente recurso fenecía el 02 de diciembre de 2024, día en que se presentó el respectivo recurso de reposición en subsidio apelación, razón por la cual el recurso fue presentado conforme los términos dispuestos en la Ley 1437 de 2011.

Cumplidos los presupuestos anteriores, este despacho, avoca el estudio de fondo del recurso de reposición:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL ARGUMENTO: “LA RESPONSABILIDAD OBJETIVA EN MATERIA SANCIONATORIA ADMINISTRATIVA ESTÁ PROSCRITA. AUSENCIA DEL ELEMENTO DE CULPABILIDAD”.

Este despacho debe apartarse de dicho argumento toda vez que la sociedad sancionada solicitó ante esta Entidad y le fue otorgado el registro de enajenador N° 2015219, documento donde se advierte la obligación de remitir anualmente a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, el balance general y el estado de resultados con sus notas, con corte a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, mediante certificados y que el incumplimiento de dicha obligación acarreará las sanciones de Ley (*Presentación de Informes de los Estados Financieros*), conforme lo establecido en el parágrafo 1° del artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979 el cual al respecto dispuso:

“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. (Negritas y Cursiva fuera de texto)*

Que, 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*”: establece en el literal b), del artículo 5, lo siguiente:

RESOLUCIÓN No 54 DEL 06 DE FEBRERO DE 2025

*“Por la cual se decide el recurso de reposición en subsidio de apelación, interpuesto contra la Resolución No. 851 del 19 de septiembre de 2024”
Expediente 3-2023-5825-74*

“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 (...).”

PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL ARGUMENTO: “UNA SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN, TIENE POR LEY, SU OBJETO SOCIAL RESTRINGIDO”.

Al respecto y con ocasión al citado argumento se reitera por parte de este despacho que una vez consultado el Registro Único Empresarial “RUES” la sociedad No se encuentra Liquidada y en cuanto al registro enajenador N° 2015219 se evidencia que está **ACTIVO**, por lo tanto, de conformidad a lo establecido en el parágrafo 1° del artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979 concordante con lo dispuesto en la Resolución Distrital 927 de 2021, en su artículo 5 literal b), normativa que establece las obligaciones que tienen los enajenadores de inmuebles destinados a vivienda en presentar el informe del estado de situación financiera del año inmediatamente anterior ante la autoridad administrativa competente, razón por la cual la sociedad investigada debe cumplir con esta obligación independientemente si se ejerció o no la actividad.

Finalmente, es preciso informar al recurrente, que en el evento que la sociedad sancionada no ejerza la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda urbana, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Resolución Distrital 927 de 2021, podrá solicitar ante esta Entidad la cancelación del registro de enajenador lo cual constituye la situación generadora de presentar estados financieros del registrado del año inmediatamente anterior conforme el ordenamiento jurídico vigente.

Consideraciones finales:

Este Despacho deja de presente que revisado tanto el expediente físico como digital en la Aplicación SIGA de la Secretaría Distrital del Hábitat, se evidencia que las actuaciones incorporadas en el expediente 3-2023-5825-74 se sujetaron a las disposiciones del Proceso Administrativo Sancionatorio dispuestas en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y a las Normas contempladas en lo pertinente en el Decreto Distrital 572 de 2015, las cuales, han sido dispuestas con el objetivo de permitir el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de Enajenación de vivienda urbana a cargo del Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat.

En ese sentido, el trámite se adelantó con observancia plena de las garantías que le asistían al investigado, al que le fueron otorgadas las oportunidades procesales para el ejercicio de su derecho de defensa y contradicción, de los cuales hizo uso interponiendo los recursos de ley, razón por la cual no es procedente el cierre y archivo de las presentes actuaciones administrativas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESOLUCIÓN No 54 DEL 06 DE FEBRERO DE 2025

"Por la cual se decide el recurso de reposición en subsidio de apelación, interpuesto contra la Resolución No. 851 del 19 de septiembre de 2024"
Expediente 3-2023-5825-74

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER la Resolución No. 851 del 19 de septiembre de 2024 a través de la cual se impuso una sanción de multa a la sociedad **CONSTRUCTORA 108 RESERVADO SAS EN LIQUIDACION** identificada con **NIT. 900.850.027-1** y registro de Enajenador No. **2015219**, conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

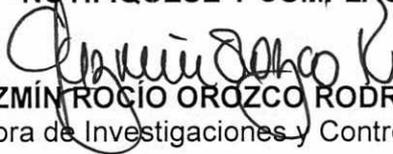
ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR, en todas sus partes la Resolución No. 851 del 19 de septiembre de 2024 conforme las consideraciones expuestas en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: CONCEDER ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria, de conformidad con lo establecido en los artículos 20 literal i. del Decreto Distrital 121 de 2008, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; en consecuencia, envíese el expediente al inmediato superior para lo de su competencia.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución al señor **JUAN GUILLERMO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ** representante legal de **COY GONZÁLEZ ASOCIADOS- Liquidador - CONSTRUCTORA 108 RESERVADO S.A.S EN LIQUIDACIÓN** identificada con **NIT. 900.850.027-1** y registro de Enajenador No. **2015219** de conformidad con lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011-.

ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución rige a partir de su expedición y contra la misma no proceden recursos de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró Víctor Neira Morris – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. 
Revisó: Ingrid Viviana Laguado Endemann - Contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 