



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2135 DEL 06 DE JULIO DE 2016

“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

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 en la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 y 419 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes,

CONSIDERANDO:

Toda persona natural o jurídica que tenga como actividad principal alguna de las descritas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, como lo son la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de terceros, o ejerza labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, requiere obtener ante la autoridad administrativa competente matrícula de arrendador.

La obligación señalada en el considerando anterior, fue establecida para las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarias o subarrendadores, celebren más de cinco contratos de arrendamiento, sobre uno o varios inmuebles en las modalidades descritas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003.

El artículo 34 de la Ley 820 de 2003, establece que el incumplimiento a cualquier norma a que deban sujetarse las personas de que trata el artículo 28 de la misma Ley, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente por parte de los mismos, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, podrá generarles la imposición de una multa hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

El numeral 7 del artículo 8 del Decreto Nacional 51 de 2004, señala que la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., podrá estatuir sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a recopilar con la periodicidad y en los términos que las autoridades competentes establezcan, información proveniente de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, que entre otros aspectos incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles destinados a vivienda urbana.

De conformidad con el Decreto Distrital 121 de 2008, es competencia de esta Subsecretaría realizar la inspección, vigilancia y control de la actividad de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda dentro del Distrito Capital, así como de llevar el registro de arrendadores.

EXPEDIENTE 3-2016-21795-215



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2135 DEL 06 DE JULIO DE 2016 **Hoja No. 2 de 5**

Continuación resolución “Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

En uso de las competencias delegadas a la Secretaría Distrital del Hábitat, se expidió la Resolución No. 671 de 2010¹ con registro distrital No. 4443 del 10 de junio de 2010, donde se estableció las obligaciones de los matriculados en el artículo 47.

Con base en lo expuesto anteriormente y para el caso sub examine, el literal **a** establece:

“... a) Presentar dentro de los primeros veinte (20) días calendario de los meses de enero y julio de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad, enviando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, así como el número de contratos de arrendamiento y de intermediación de inmuebles destinados a vivienda vigentes, en el formato establecido por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda para tal fin...”

Es decir, que los matriculados deben remitir los informes semestrales del desarrollo de su actividad en las fechas estipuladas con el objeto de cumplir con la obligación asignada a la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Mediante Resolución Distrital 879 del 25 de julio de 2013, con Registro Distrital No. 5180 del 16 de agosto de 2013, “*Por medio de la cual se regulan algunos trámites que se adelantan ante la Secretaría Distrital del Hábitat – Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda-, y se dictan otras disposiciones*”; se derogó de manera expresa la Resolución Distrital No. 671 del 04 de junio de 2010, manteniendo la obligación de presentar el informe de actividades por parte de los matriculados una vez al año y fija como plazo de presentación los primeros veinte (20) días calendario del mes de marzo de cada año.

Sin embargo, en el párrafo primero del artículo 35 de la Resolución Distrital No. 879 del 25 de julio de 2013, en aplicación del **principio de favorabilidad** se estableció:

“las personas obligadas a presentar los informes semestrales de que trataba el literal a) del artículo 47 de la Resolución No 671 de 2010, con anterioridad a la expedición de la presente resolución y frente a los cuales no haya caducado la facultad sancionatoria, han cumplido con dicha obligación si los presentaron por lo menos una vez en el año correspondiente”. (Resaltado fuera de texto).

Que a través de certificación expedida el día 11 de octubre de 2013, la Subdirección de Prevención y Seguimiento informó que la sociedad **ZALA COLOMBIA CONSULTORES S A S**, identificada con

¹ Aplicable para los informes de los años 2010, 2011, 2012 y primer semestre de 2013.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2135 DEL 06 DE JULIO DE 2016 **Hoja No. 3 de 5**

Continuación resolución “Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

NIT. 900.475.122-3 y Matrícula de Arrendador No. **20110222** incumplió el plazo legal fijado en la Resolución No. 671 de junio 4 de 2010, así:

- *Presentó el informe de 2013 Semestre 1, oportunamente el 22-Jul-2013 con radicación 1-2013-44022.*
- *Presentó el informe de 2013 Semestre 2, EXTEMPORÁNEAMENTE el 21-Mar-2014 con radicación 1-2014-18502.*

En consecuencia, mediante Auto No. **1035 de 15 de Abril de 2016**, correspondiente al expediente **3-2016-21795-215**, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, abrió investigación a la sociedad **ZALA COLOMBIA CONSULTORES S A S** por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la matrícula de arrendador.

Que se dio traslado del Auto precitado, para que dentro del término de diez (10) días, contados a partir del recibo de la comunicación, en ejercicio de su derecho de defensa, manifestara las explicaciones que considerara pertinentes y aportara las pruebas que se pretendieran hacer valer dentro de la investigación.

Por las razones expuestas, y encontrándose garantizado el derecho de defensa y el debido proceso, se procede a efectuar el siguiente:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

De acuerdo con las pruebas recaudadas dentro de la investigación administrativa en curso, el Despacho puede concluir que no existe una violación a la Ley 820 de 2003 por parte de la sociedad **ZALA COLOMBIA CONSULTORES S A S**, no obstante es imperioso manifestar que cuando las personas naturales o jurídicas desean desarrollar la actividad de arrendamiento de vivienda urbana deben cumplir y acatar las obligaciones, requerimientos u órdenes que se les imparten.

Revisado el expediente administrativo se observa que la sociedad **ZALA COLOMBIA CONSULTORES S A S**, presentó el informe correspondiente al primer semestre de 2013 el 22 de Julio de 2013, por lo que la Subdirección de Prevención y Seguimiento, se ve en la imperiosa necesidad de no continuar con las presentes actuaciones administrativas, en aplicación del **principio de**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2135 DEL 06 DE JULIO DE 2016

Hoja No. 4 de 5

Continuación resolución “Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

favorabilidad como se estableció en el párrafo primero del artículo 35 de la Resolución Distrital No. 879 del 25 de julio de 2013 y en la jurisprudencia del H. Consejo de Estado, entre estas el fallo con Radicación número: 25000-23-27-000-2001-01180-01(15392), Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, Consejero ponente: HECTOR J. ROMERO DIAZ, de 3 de diciembre de 2009, donde se manifestó:

“La Sección Cuarta ha sido constante en negar la aplicación del principio de favorabilidad en materia de sanciones administrativas, con el argumento de que el mismo sólo tiene cabida en el derecho penal, según lo prevé el artículo 29 de la Constitución Política y no respecto de sanciones administrativas, cuyos procedimientos, objetivos e intereses tutelados son distintos a los de aquél. Además, ha sostenido que la disposición con base en la cual se impone la sanción administrativa es la vigente en la época de ocurrencia de los hechos y que la norma que consagra una conducta irregular y cuantifica una sanción, que es sustancial, rige hacia el futuro, es decir, para conductas que ocurran después de la vigencia de la ley.

No obstante, en este caso debe aceptarse la aplicación del principio de favorabilidad, como expresión de una mínima garantía del debido proceso a que tiene derecho cualquier persona y que por mandato constitucional se aplica a toda clase de actuaciones administrativas y judiciales”.

Por consiguiente, el despacho haciendo uso de los principios procesales y Constitucionales de la sana crítica, del debido proceso, del derecho de defensa y favorabilidad de la Ley 820 de 2003, ordenará el cierre de investigación, vale aclarar que respecto de los años siguientes, se analizarán las circunstancias particulares y de ser necesario se adelantarán las respectivas actuaciones administrativas por posibles incumplimientos a las obligaciones derivadas de la matrícula de arrendador.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Cierre y archívese la investigación administrativa radicada bajo número **3-2016-21795-215** adelantada en contra de la sociedad **ZALA COLOMBIA CONSULTORES S A S**, identificada con **NIT. 900.475.122-3** y Matrícula de Arrendador No. **20110222**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el presente acto en los términos de los artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la sociedad **ZALA COLOMBIA CONSULTORES S A S**, identificado con **NIT. 900.475.122-3**, por



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2135 DEL 06 DE JULIO DE 2016

Hoja No. 5 de 5

Continuación resolución “Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

medio de su representante legal o quien haga sus veces, en su dirección y/o email de notificación judicial.

ARTÍCULO TERCERO: Advertir que contra el presente acto procede el recurso de reposición ante este despacho y el de apelación ante el Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de acuerdo con lo dispuesto por el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 y por el artículo 76 también de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que podrán interponerse dentro de la diligencia de notificación personal o dentro de los 10 días siguientes a ella o a la notificación por aviso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C. a los seis (06) días del mes de julio de dos mil dieciséis (2016).

DIANA CAROLINA PINZON VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó Carlos Andrés Sánchez – Contratista-. Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.