



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3062 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2016

“Resolución por la cual se impone una Sanción Administrativa”

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron a petición de parte, por queja presentada por la señora **MARÍA MERCEDES TIPACOQUE BARBOSA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.615.162, mediante radicado No. 1-2016-00274 del 06 de Enero de 2016, por un presunto incumplimiento al contrato de administración, por parte de la Empresa Unipersonal TEN TU CASA PROPIEDADES E.U., identificada con Nit 900.378.644-0, relacionado con la no cancelación de veintiún (21) cánones de arrendamiento cada uno por un valor de **QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000.00)**, correspondientes a los meses de Marzo a Diciembre de 2014 y de Enero a Diciembre de 2015, sobre el inmueble ubicado en la Diagonal 63 A No 99 – 38, barrio El Portal de los Álamos de esta ciudad.

Mediante radicado número 2-2016-0184 del 12 de Enero de 2016, esta Subdirección procedió a comunicarle a la señora **MARÍA MERCEDES TIPACOQUE BARBOSA**, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003.

Con radicado número 2-2016-0187 del 12 de Enero de 2016, se requirió a la Empresa Unipersonal TEN TU CASA PROPIEDADES E.U., para que se pronunciara respecto de los hechos aquí expuestos por parte del querellante y aporte las pruebas que quiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en nuestra carta política de 1991 artículo 29, Ley 820 de 2003 y el Decreto 419 de 2008.

Que de acuerdo a la guía que obra en el expediente No 7020574772, emitida por la empresa de correos, se observa que la Sociedad no recibió el requerimiento enviado por esta Subdirección.

Con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió **Auto N° 1323 del 16 de Mayo de 2016**, *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*, en contra de la **Empresa Unipersonal TEN TU CASA PROPIEDADES E.U.**, identificada con Nit 900.378.644-0, por incumplir con lo señalado en el numeral 2 y 4 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004.

Handwritten signature or mark.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3062 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 2 de 8

“Continuación de la Resolución por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Mediante oficio de salida con radicado No 2-2016-40936 se le comunico a la señora **MARÍA MERCEDES TIPACOQUE BARBOSA**, el Auto N° 1323 del 16 de Mayo de 2016, el cual de acuerdo a guía de empresa de mensajería (folio 35) no pudo ser entregado.

Que mediante radicado 2-2016-40992, se envió comunicación para citación de notificación personal del Auto N° 1323 del 16 de Mayo de 2016, a la señora **ROCÍO CARRILLO RINCÓN** representante legal de la Sociedad investigada.

Dando cumplimiento al artículo 69 del CPACA, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, habiendo transcurrido cinco (5) días posteriores al envío de la citación de notificación personal, procedió a realizar la notificación del Auto N° 1323 del 16 de Mayo de 2016 por aviso, como se evidencia a folios 36 al 45 dentro del expediente.

Que revisado el expediente se evidencio que la investigada Sociedad no ejerció su derecho de defensa de conformidad a lo estableció en el artículo 7 del Decreto 572 de 2015.

Este Despacho se permite aclarar que por error involuntario en el acto administrativo *“por el cual se abrió una investigación administrativa”* a la Empresa Unipersonal **TEN TU CASA PROPIEDADES E.U.**, en su primer folio se colocó *“relacionado con la no cancelación de veinticuatro (24) cánones de arrendamientos, correspondientes al mes de marzo de 2014 al mes de enero de 2015, sobre el inmueble ubicado en la Calle 64 F No. 99-39”* debiendo ser lo relacionado con la no cancelación de veintiún (21) cánones de arrendamiento cada uno por un valor de **QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000.00)**, correspondientes a los meses de Marzo a Diciembre de 2014 y de Enero a Diciembre de 2015, sobre el inmueble ubicado en la Diagonal 63 A No 99 – 38, barrio El Portal de los Álamos de esta ciudad, como se subsana en el primer folio de la presente actuación administrativa.

Que verificado el aplicativo de la Cámara de Comercio de Bogotá – CCB, se evidencia que el nombre que tiene hoy la aquí investigada es Sociedad **TEN TU CASA PROPIEDADES E.U.**, con dirección para notificación judicial en la Carrera 112 A No 77 A – 51 Piso 2 de esta ciudad.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, (SIDIVIC) donde se encuentran los documentos exigidos para quienes desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que la Sociedad **TEN TU CASA PROPIEDADES E.U.**, con NIT. 900.378.644-0, tiene matrícula de arrendador con número 20140094, requisito exigido por el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3062 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 3 de 8

“Continuación de la Resolución por la cual se impone una Sanción Administrativa”

FUNDAMENTOS LEGALES

Que la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C., de conformidad con lo dispuesto por la la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 y 419 de 2008 y demás normas concordantes.

Que la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana 820 de 2003 artículos 8, 32 y 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, es competente para conocer de:

- Conocer de las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
- *Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.*
- *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- *Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.*
- *Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.*
- *Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control.*

b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. *Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.*
2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3062 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 4 de 8

“Continuación de la Resolución por la cual se impone una Sanción Administrativa”

3. *Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.*
4. *Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.*

Que la Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal b) N° 3 consagra dentro de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Subdirección de Investigación Vigilancia y Control de Vivienda urbana controlar el ejercicio de la actividad de arrendador, como lo referente al contrato de administración. Así mismo la norma citada en el CAPITULO X. Sanciones. Artículo 34. CAPITULO X Sanciones, indica: Artículo 34. *“Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:*

1. *Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*
2. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*
3. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*
4. *Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente*
5. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.*
6. *Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.*

Parágrafo 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.”

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3062 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 5 de 8

“Continuación de la Resolución por la cual se impone una Sanción Administrativa”

invaliden la actuación, que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si la Sociedad **TEN TU CASA PROPIEDADES E.U.**, identificada con Nit 900.378.644-0, incumplió con las obligaciones emanadas del contrato de administración suscrito con la señora **MARÍA MERCEDES TIPACOQUE BARBOSA**, con ocasión al inmueble ubicado en la Diagonal 63 A No 99 – 38, barrio El Portal de los Álamos de esta ciudad, relacionado con la no cancelación de veintiún (21) cánones de arrendamiento cada uno por un valor de **QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000.00)**, correspondientes a los meses de Marzo a Diciembre de 2014 y de Enero a Diciembre de 2015, sobre el inmueble ubicado en la Diagonal 63 A No 99 – 38, barrio El Portal de los Álamos de esta ciudad

Por otra parte es preciso señalar que la Sociedad **TEN TU CASA PROPIEDADES E.U.**, identificada con Nit 900.378.644-0, posee matrícula de arrendador N° 20140094, requisito exigido por el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana y por ende tiene la calidad de vigilado por parte de esta Subsecretaría.

Que revisado el expediente se evidencio que la investigada Sociedad no dio respuesta a ninguno de los requerimientos emitidos por esta Subdirección.

Así las cosas este Despacho considera que la Sociedad **TEN TU CASA PROPIEDADES E.U.**, vulnero con lo dispuesto en el numeral numeral 2 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003:

“Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble”

El numeral 4 del artículo 34 de la Ley ibídem, que establece:

“Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.”

Razón por la cual dicha omisión es objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la ley 820 de 2003.

“ARTÍCULO 34. SANCIONES. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

u



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3062 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 6 de 8

“Continuación de la Resolución por la cual se impone una Sanción Administrativa”

1. *Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*
2. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*
3. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*
4. *Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.*
5. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.*

(...)

Que por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 y 419 de 2008, en el Artículo 34 numeral 2º de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer multa hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada, este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico.

¹ **Artículo 50. Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3062 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 7 de 8

“Continuación de la Resolución por la cual se impone una Sanción Administrativa”

En consecuencia y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2016, corresponde a SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$689.454.00), de conformidad con el Decreto 2552 del 30 de Diciembre de 2015, se considera pertinente imponer una sanción de multa por valor de TREINTA (30) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES para el año 2016, que en pesos corresponde a la suma de **VEINTE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$ 20.683.620.00)**, a la Sociedad **TEN TU CASA PROPIEDADES E.U.**, identificada con Nit 900.378.644-0, por el incumplimiento a lo dispuesto en el numeral 2 y 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar responsable a la Sociedad **TEN TU CASA PROPIEDADES E.U.**, identificada con Nit 900.378.644-0, a través de su representante legal o quien haga sus veces, por la vulneración al mencionado ordenamiento jurídico, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: IMPONER a la Sociedad **TEN TU CASA PROPIEDADES E.U.**, identificada con Nit 900.378.644-0, a través de su representante legal o quien haga sus veces, una multa correspondiente a TREINTA (30) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES para el año 2016, que en pesos corresponde a la suma de **VEINTE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$ 20.683.620.00)**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

PARÁGRAFO: El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor del Tesoro Distrital, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta resolución, únicamente en la ventanilla de conceptos varios de la Dirección Distrital de Tesorería ubicada en el Supercade de la Carrera 30 N° 25-90 de esta Ciudad, para lo cual deberá presentar copia del presente acto administrativo. Su cancelación deberá acreditarse dentro de dicho término ante esta Subdirección, mediante la presentación del original del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución al representante legal o quien haga sus veces, de la Sociedad **TEN TU CASA PROPIEDADES E.U.**, identificada con Nit 900.378.644-0, a través de su representante legal o quien haga sus veces, de conformidad a lo establecido

U



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3062 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 8 de 8

“Continuación de la Resolución por la cual se impone una Sanción Administrativa”

en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE esta resolución a la señora **MARÍA MERCEDES TIPACOQUE BARBOSA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.615.162, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Acto Administrativo proceden los recursos de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, o a la desfijación de la publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los diecinueve (19) días del mes de Diciembre de dos mil dieciséis (2016).

DIANA CAROLINA BINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Jorge Alberto Doria Quintero-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Carlos Andrés Sánchez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.