



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2935 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2016

“Por la cual se resuelve un recurso de reposición”

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, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes,

CONSIDERANDO:

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda mediante **Resolución No. 1902 del 06 de Julio de 2016**, impuso sanción a la Sociedad **NASA LTDA NÚCLEO ASESOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**, identificada con Nit 800.208.365-1, con matrícula de arrendador No. 20130122, por el incumplimiento y/o cumplimiento extemporáneo correspondiente a la presentación del informe de II semestre del año 2013.

Dando cumplimiento al artículo 66 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, procedió a citar para notificación personal del contenido de la Resolución No. 1902 del 06 de Julio de 2016, a la señora **NUBIA ESPERANZA RINCÓN CRIOLLO**, en calidad de representante legal de la mencionada Sociedad.

El mencionado acto administrativo se notificó de forma personal el 19 de Julio de 2016, al señor **NEL GERARDO ORELLANA MUÑOZ**, identificado con cédula de ciudadanía No 11.290.416, en calidad de apoderado, como se evidencia dentro del expediente.

Que mediante radicado 1-2016-53641 del 21 de julio de 2016, el apoderado de la Sociedad, presentó Recurso de Reposición, contra la Resolución 1902 del 06 de Julio de 2016, la cual imponía una sanción por la no presentación de los informes de arrendador, argumentando entre otras cosas lo siguiente:

(...)

Petición: Solicito se revoque la resolución 1902 del 06 de julio del 2016 y notificada el 19 de julio del 2016. (...)

También se multa a la empresa NASA LTDA por no informar las actividades del primer semestre 2013, QUE DEBIÓ RENDIRSE EL 20 DE JULIO DE 2013.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar en la
presente fotocopia convalidada
en su momento con el
documento de reposición en los
archivos de esta Entidad.

Diana C. Rincón

114
46

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
Vivienda, Urbanización y Construcción
Vigilancia y Control de Vivienda
La presente Subsecretaría de
Inversión y Vivienda
Vivienda, Urbanización y Construcción
placante
en su
documento
Archivos de esta



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2935 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2016 Hoja No. 2 de 5

Continuación resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición"

Deseo recordar que menos tenía que informar las actividades del primer semestre del 2013, si la matrícula de arrendador fue otorgada el 2 de Agosto del 2013, es decir no ejercí actividades el primer semestre, como se puede sancionar por algo que no se tenía autoridad para arrendar o vender sin la debida autorización o matrícula. Y por ende no es estar sometido a la ley 820-2003, lo que se cae en un prevaricato, aplicación contraria a la ley.

(...)

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

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

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 4º 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2935 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2016 Hoja No. 3 de 5

Continuación resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición"

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.

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, se logra demostrar dentro del expediente que la Sociedad **NASA LTDA NÚCLEO ASESOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**, no cumplió con ninguno de los apartes de las resoluciones que le obligaban a la presentación respectiva de los informes de arrendadores, razón por la cual no se podría siquiera aplicar el principio de favorabilidad, pues si bien presentó el informe del II semestre del año 2013, gracias al requerimiento que hizo esta Secretaria, este también lo hizo de forma extemporánea vulnerando con ello lo estipulado en el ordenamiento jurídico (*Resolución No 671 de 2010 y Resolución 879 de 2013*), tal y como consta en el acervo probatorio.

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

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT
Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda,
por medio de la presente, comunica
que la presente resolución coincide
con el formato con el
del cual se reposa en los
de esta Entidad.

Dionisio Pizarro

45
97

18



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2935 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2016 Hoja No. 4 de 5

Continuación resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición"

Respecto a lo argumentado en su recurso, este Despacho se permite informar que la Resolución No 671 de 2010 de esta Entidad en el literal a) del artículo 47, derogada por la Resolución 879 de 2012, previa o determinaba que las **inmobiliarias** o personas naturales **que se encuentren matriculadas** deben remitir los informes semestrales en desarrollo de su actividad, dentro de los primeros veinte (20) días calendario de los meses de **enero y julio** de cada año, enviando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios y/o de terceros recibidos para administración y dados en arrendamiento y de administración de inmuebles destinados a vivienda vigente.

Por lo anterior se puede establecer que la Sociedad **NASA LTDA NÚCLEO ASESOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**, para el periodo investigado y de acuerdo a la certificación expedida por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad, de fecha 17 de marzo de 2015 se encontraba **con matrícula de arrendador activa y la sola vigencia de la matrícula lo obliga a presentar dentro de los términos señalados**; y en virtud a lo dispuesto por el artículo 8 del Decreto 51 de 2004 (Por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30, y 33 de la Ley 820 de 2003), los informes correspondientes al II semestre del año 2013.

De acuerdo, al análisis probatorio dentro de la investigación administrativa en curso, el Despacho puede concluir que si existió una violación a la Ley 820 de 2003 por parte de la investigada Sociedad **NASA LTDA NÚCLEO ASESOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**, por lo cual se hace plena relevancia a 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, por parte de los respectivos organismos de control y vigilancia, pues el hecho de que soliciten su reconocimiento para el desarrollo de actividades de arriendo, las convierte en sujetos de derechos y de obligaciones, las cuales deben de cumplir cabalmente conforme las leyes y normativas que rigen la materia..

En conclusión, es necesario tener presente que en todo proceso de carácter sancionatorio, las decisiones de fondo que emite la Secretaría Distrital del Hábitat son el resultado de una investigación que no dejó duda alguna respecto a la tipicidad del hecho y en consecuencia de la responsabilidad e infracción a las normas que se buscan proteger mediante el mismo, y por ende esa certeza debe verse reflejada en el proceso a través de todo el material probatorio allegado y recaudado en el transcurso del mismo, y en última instancia en la decisión de fondo con que se definan las situaciones jurídicas y fácticas planteadas por la autoridad competente y por las partes.

Acorde a lo anterior, el despacho haciendo uso de los principios procesales de la sana crítica, del debido proceso, del derecho de defensa y de la Ley 820 de 2003, constata que la Investigada Sociedad **NASA LTDA NÚCLEO ASESOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**, y según las pruebas dispuestas dentro del expediente, no cumplió con lo dispuesto en la Resolución 671 de 2010 y en el artículo 35 de la Resolución Distrital No. 879 del 25 de julio de 2013, razón por la cual no tiende a prosperar el recurso interpuesto, confirmándose en su totalidad la Resolución sobre la cual se presentó el recurso de alzada..



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR
SECRETARÍA DE HÁBITAT
Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Central del Hábitat
Subdirección de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La presente Subdirectora de
Inspección y Control de
Vivienda, en uso de sus
plenas facultades, ha
emitido el presente acto
administrativo con el
fin de poner en los
estados de la Entidad.

Diana C. Pinzón

RESOLUCIÓN No. 2935 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 2016 Hoja No. 5 de 5

Continuación resolución "Por la cual se resuelve un recurso de reposición"

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DESESTIMAR los argumentos del recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1902 del 06 de Julio de 2016, por la Sociedad NASA LTDA NÚCLEO ASESOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, identificada Nit 800.208.365-1 y matrícula No. 20130122, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

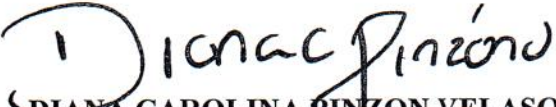
ARTICULO SEGUNDO: CONFIRMAR la Resolución No. 1902 del 06 de Julio de 2016, por medio de la cual se le impone una sanción contra la Sociedad NASA LTDA NÚCLEO ASESOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, identificada Nit 800.208.365-1 y matrícula No. 20130122, expedida por esta Subdirección, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTICULO TERCERO: Notifíquese el presente Acto según lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la Sociedad NASA LTDA NÚCLEO ASESOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, identificada Nit 800.208.365-1 y matrícula No. 20130122.

ARTICULO CUARTO: El presente acto administrativo rige a partir de su fecha y contra la misma no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C. a los veintitrés (23) días del mes de Noviembre de dos mil dieciséis (2016).


DIANA CAROLINA PINZON VELASQUEZ
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.

