



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT
Alcalde 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 que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.
Diana C. Pinzón

RESOLUCIÓN No. 591 DEL 17 DE MAYO DE 2017

“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, Acuerdo 079 de 2003, la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por comunicación llevada a cabo por medio de memorando interno remitido a este Despacho por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat en la cual se indica sobre la no presentación del informe de arrendador con corte 31 de diciembre de 2014 por parte de la sociedad **A Y B ARRENDAMIENTOS S.A.S.** identificada con NIT No. 900.660.319-1 y matrícula de arrendador No. 20140120. Teniendo en cuenta las atribuciones legales y reglamentarias otorgadas a este Despacho, se procedió a avocar conocimiento y se dio apertura formal a la investigación por medio del auto 2196 de 15 de noviembre de 2016. Dicho acto administrativo fue notificado personalmente el pasado 17 de enero de 2017 a la representante legal de la sociedad investigada (Folio 7).

Dentro de los términos legales para presentar los descargos frente al auto de apertura, verificado el sistema de información y correspondencia FOREST de esta Secretaría, se encontró que la sociedad el señor **A Y B ARRENDAMIENTOS S.A.S.** llevó a cabo la presentación de descargos frente al auto de apertura por medio del radicado 1-2017-05036 de 30 de enero de 2017. En este documento el investigado argumenta que para el cierre del año 2014 no recibió por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat ningún requerimiento para la presentación de dicho informe y aunado a lo anterior, desconocía la obligación de la presentación de tales reportes.

Adjunta a los descargos copia de la radicación de entrega del informe como arrendador a corte 31 de diciembre de 2015 e indica que al igual que dicha anualidad, en el año 2014 no llevó a cabo el desarrollo de la actividad de arrendador y por tanto solicita el archivo de la actuación administrativa. Producto de lo anterior, el Despacho llevó a cabo la valoración de

CP
1/6



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 que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 591 DEL 17 DE MAYO DE 2017 Hoja No. 2 de 9

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

las pruebas presentadas por la parte investigada por medio del auto 113 de 06 de marzo de 2017 por medio de la cual se dio trámite a la investigación administrativa respectiva rechazando las pruebas presentadas por el investigado, toda vez que para esta Subdirección los documentos que se pretendían hacer valer como pruebas dentro del proceso no cumplían con los requisitos de utilidad, pertinencia, conducencia y oportunidad. Igualmente se dio cierre a la etapa probatoria dentro de la actuación administrativa para quedar a la espera de la presentación de los alegatos de conclusión dentro de los términos legalmente señalados. El auto 113 de 06 de marzo de 2017 fue notificado personalmente a la representante legal de la sociedad investigada el día 03 de abril de los corrientes tal y como se puede observar en el expediente (Folio 14). A la fecha del presente acto administrativo, la etapa de alegatos de conclusión no fue ejercida por la parte investigada; por lo tanto el Despacho procederá de acuerdo al procedimiento establecido para tomar una decisión de fondo.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, (SIDIVIC) se encuentra que la sociedad **A Y B ARRENDAMIENTOS S.A.S.** identificada con NIT No. 900.660.319-1 cuenta con la matrícula de arrendador No. 20140120, de lo cual se colige que la persona jurídica en mención es sujeto susceptible de sanciones debido a actuaciones u omisiones en ejercicio de las actividades como arrendador, entre las cuales se encuentran la presentación extemporánea o no presentación de los informes de actividad como arrendador correspondientes a la vigencia fiscal anterior.

FUNDAMENTOS LEGALES

Que la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría 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 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 de 2008 y 572 de 2015 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:

RESOLUCIÓN No. 591 DEL 17 DE MAYO DE 2017 Hoja No. 3 de 9

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

- 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.
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.

Así mismo la norma citada en el CAPITULO X. Sanciones. Artículo 34. CAPITULO X Sanciones, indica:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

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 que la
presente fotocopia coincide
con su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Procedencia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 591 DEL 17 DE MAYO DE 2017 Hoja No. 4 de 9

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

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.”

(Negrillas fuera del texto)



Diana Ginzón

RESOLUCIÓN No. 591 DEL 17 DE MAYO DE 2017 Hoja

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

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 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 **A Y B ARRENDAMIENTOS S.A.S.** incumplió con las obligaciones emanadas de la actividad de arrendador tal y como es la presentación de los informes de arrendador correspondientes a la vigencia 2014.

En este punto resulta necesario indicar al investigado que la aplicación del Decreto 572 de 2015 en el caso concreto obedece a la derogatoria en su totalidad del Decreto 419 de 2008. Por tal razón todas las actuaciones abiertas con posterioridad al 28 de diciembre de 2015, por tratarse de una norma de carácter procedimental, se rigen por la nueva normatividad sin importar la fecha de los hechos generadores de la conducta a sancionar. Igualmente, las actuaciones abiertas para la fecha mencionada y que se encuentran regidas bajo el sistema del derogado Decreto 419 de 2008, siguen su curso con la norma citada.

Conforme a la documentación obrante en el expediente, se logra evidenciar que la matrícula de arrendador fue otorgada a la sociedad **A Y B ARRENDAMIENTOS S.A.S.** en el año 2014, razón por la cual para el 20 de marzo de 2015, se encontraba con la obligación de remitir a conocimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat en este caso el informe de arrendador a corte 31 de diciembre de 2014, el cual no fue entregado. El aquí investigado debió presentar los informes de arrendador correspondientes, toda vez que dicha obligación es inherente a la autorización para el desempeño de la actividad de arrendador. Igualmente, dicha obligación se mantiene indemne en la Resolución 1513 de 2015 respecto de lo que rezaba el artículo 35 de la Resolución 879 de 2013, el cual se procede a citar:

“ARTÍCULO 35. – Obligaciones del matriculado. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados quedan obligados a:

- a) Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad en el año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, 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*

UP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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 que la
presente fotocopia coherente
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 591 DEL 17 DE MAYO DE 2017 Hoja No. 6 de 9

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

intermediación de inmuebles destinados a vivienda vigentes, en el formato establecido por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda – Subdirección de Prevención y Seguimiento para tal fin”

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:

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.

(...)

En este punto resulta necesario indicar al investigado que la aplicación del Decreto 572 de 2015 en el caso concreto obedece a la derogatoria en su totalidad del Decreto 419 de 2008. Por tal razón todas las actuaciones abiertas con posterioridad al 28 de diciembre de 2015,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT



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 que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón

RESOLUCIÓN No. 591 DEL 17 DE MAYO DE 2017 Hoja

"Continuación de la Resolución por la cual se impone una Sanción Administrativa"

por tratarse de una norma de carácter procedimental, se rigen por la nueva normatividad sin importar la fecha de los hechos generadores de la conducta a sancionar. Igualmente, las actuaciones abiertas para la fecha mencionada y que se encuentran regidas bajo el sistema del derogado Decreto 419 de 2008, siguen su curso con la norma citada. Por otra parte, verificado el acervo probatorio, se encuentra que la presentación del informe de arrendador no fue radicado por la sociedad investigada, motivo por el cual se colige el incumplimiento por parte de la sociedad investigada frente a sus obligaciones con ocasión al desempeño de la actividad como arrendador. Igualmente, no se puede alegar el desconocimiento de la norma como excusa para su cumplimiento, toda vez que en este caso el otorgamiento de un registro como el de arrendador supone el cumplimiento de requisitos y obligaciones derivadas del mismo.

Que por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008 y 572 de 2015, en el Artículo 35 de la Resolución 879 de 2013 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría 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 la omisión en las obligaciones señaladas en el mencionado ordenamiento jurídico.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2017, corresponde al valor de SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE. (\$737.717.00), se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondientes a un (01) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE, por la vulneración al artículo 35 de la Resolución 879 de 2013.

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.

CB



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 591 DEL 17 DE MAYO DE 2017 Hoja No. 8 de 9

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

Conforme a lo anterior el valor de la multa a imponer a la sociedad **A Y B ARRENDAMIENTOS S.A.S.** identificada con NIT No. 900.660.319-1 y matrícula de arrendador No. 20140120 es de UN (01) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE para el año 2017, que en pesos corresponde a la suma de **SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE. (\$737.717.00)**

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad **A Y B ARRENDAMIENTOS S.A.S.** identificada con NIT No. 900.660.319-1 y matrícula de arrendador No. 20140120 una multa correspondiente a un (01) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE para el año 2017, que en pesos corresponde a la suma de **SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE. (\$737.717.00)**, por el incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 35 de la Resolución 879 de 2013

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 SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución al a la sociedad **A Y B ARRENDAMIENTOS S.A.S.** identificada con NIT No. 900.660.319-1 y matrícula de arrendador No. 20140120, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

ARTÍCULO TERCERO: Contra el presente Acto Administrativo procede el recurso 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 parágrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 591 DEL 17 DE MAYO DE 2017



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

9
La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón

"Continuación de la Resolución por la cual se impone una Sanción Administrativa"

ARTÍCULO CUARTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los diecisiete (17) días del mes de Mayo de dos mil diecisiete (2017).

Diana Carolina Pinzón Velásquez

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Anderson Redondo Serrano-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda