ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

# RESOLUCIÓN 902 DEL 23 DE JUNIO DE 2017

*"Por la cual se impone una sanción"*

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA 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 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes,*

**CONSIDERANDO QUE:**

Toda persona natural o jurídica que tenga como actividad principal alguna de las descritas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, tales como 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 la respectiva matrícula de arrendador.

La obligación señalada en el considerando anterior, también 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 establecer 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 de vivienda urbana.

Mediante Resolución Distrital No. 879 del 25 de julio 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, no obstante, en la mencionada resolución se estableció

que la fecha de presentación de los informes de actividades se debe hacer de forma anual, por lo que es imperioso aclarar que esta solo es aplicable para los informes posteriores a la entrada en vigencia de la resolución, quedando por tanto la presentación supeditada a una vez al año, y de la misma manera se estipulo como fecha límite para su presentación los primeros veinte (20) días calendario del mes de marzo de cada año.

Que por el incumplimiento de la obligación consagrada en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, correspondiente a la presentación de los informes del año 2014, mediante Auto de Apertura No. 2250 del 15 de Noviembre de 2016, se abrió investigación administrativa contra la sociedad BROKERS ESTATE S A S, identificada con NIT.: 900607379-7, por la NO presentación de la obligación derivada de la Matrícula de Arrendador No. 20140145, para el año 2014.

El precitado Auto de Apertura, fue notificado a la investigada mediante aviso el 02/03/2017.

Así mismo se confirma que la sociedad la sociedad BROKERS ESTATE S A S, identificada con NIT.: 900607379-7, NO presento descargos al auto de apertura, por lo cual una vez vencido el termino concerniente en la norma, bajo acto administrativo No. 166 del 03/10/2017 se cerró la etapa probatoria, notificando dicho auto mediante aviso en fecha del 05/09/2017 a la acá indilgada.

Que conforme a las funciones asignadas a este Despacho por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004, la Resolución No. 879 del 25 de julio de 2013 y el Decreto Distrital 572 de 2015, la Entidad es competente para conocer los alegatos interpuesto por la parte investigada, sin embargo una vez revisado los sistemas dispuestos por la entidad se logró verificar que guardo silencio en esta etapa.

## RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Procede el Despacho a analizar los argumentos interpuestos a lo largo de la presente investigación y en su lugar a revestir de plena validez el acto administrativo acusado, para lo cual este Despacho se pronunciará así:

Se pudo establecer que la sociedad en mención para el período investigado se encontraba con la matrícula de arrendador activa y la sola vigencia de su matrícula la obliga a presentar dentro de los términos señalados, y en virtud del artículo 8 del Decreto Nacional No. 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 año 2014.

Mediante Resolución Distrital No. 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.

**RESOLUCIÓN 902 DEL 23 DE JUNIO DE 2017 Hoja No. 3 de 5**
Continuación de la resolución *"Por la cual se impone una sanción"*

En cumplimiento de sus funciones, la Subdirección de Prevención y Seguimiento certificó con fecha 08 de marzo de 2016, que conforme al sistema de información de la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda, la sociedad BROKERS ESTATE S A S, identificada con NIT.: 900607379-7, no cumplió con el deber legal de presentar el informe abajo señalado:

**"...No ha presentado el informe de 2014 "**

En consecuencia, mediante Auto No. 2250 del 15 de Noviembre de 2016, correspondiente al expediente 3-2016-18346-57, 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 BROKERS ESTATE S A S, identificada con NIT.: 900607379-7, por el incumplimiento al deber legal antes mencionado.

Es de resaltar que una de las finalidades del Estado es la de garantizar la protección de los derechos de los administrados, de tal manera que las decisiones que se tomen no sean simple producto de la voluntad ni del arbitrio de las Entidades Públicas, sino por el contrario deben encontrarse sujetas a los procedimientos establecidos en la Constitución, la Ley y las normas especiales que regulen cada materia, en este caso se acudió al análisis de la sana crítica y a los argumentos aportados por parte de la sociedad investigada, es decir, una vez revisada la información en el sistema de información interno SIDIVIC, se pudo evidenciar que la vigilada presentó extemporáneamente los informes correspondientes al año 2014, es de resaltar que esta obligación debía ser atendida hasta el 20 de marzo de 2015, presentando los informes anuales, para el caso atenientes al año 2014 o en el caso de no existir novedades debe presentar oficio donde se informe de esta situación, el fin de obtener esta información por parte de las vigiladas es para tener un control y vigilancia de las actividades que realizan las mismas y evitar que la actividad de arrendamiento de vivienda urbana se realice de manera ilegal, el uso de esta información para la entidad es el mantener la vigilancia y control de las sociedades vigiladas y una vez verificado el incumplimiento de esta obligación debe iniciarse la investigación administrativa a que haya lugar.

Por otra parte se informa a la sociedad, que los Actos Administrativos expedidas por esta Subdirección, gozan de presunción de legalidad, es decir que se presumen ajustadas a todas las normas de jerarquía superior que los gobiernan, mientras que los jueces competentes no declaren lo contrario, en consecuencia, dichos Actos Administrativos cobran vigencia, o sea que empiezan a producir sus efectos, una vez se hallen legalmente notificadas o ejecutoriadas, y sin necesidad de fallo judicial acerca de su legalidad.

Este despacho dio cumplimiento a sus obligaciones derivadas de los artículos 29 de la C.P., Decreto Distrital No. 572 de 2015 y articulo 67 del C.P.A.C.A., apegándose a lo largo de todas las actuaciones administrativas desplegadas con ocasión a la investigación administrativa de oficio por la no presentación del informe del año 2014.

Es de resaltar que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, al ejercer las

facultades administrativas está sujeta a la aplicación de los principios fundamentales constitucionales tendientes a preservar, asegurar, conservar y restablecer el orden público, a través de sus recursos coercitivos con el fin de imponer el respeto y cumplimiento de los mandatos, que en el caso particular de esta Entidad y lo establecido en la Ley 820 de 2003, refieren a sanciones que van hasta los cien (100) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

Así las cosas y teniendo en cuenta que el Estado acapara la función sancionatoria, la que no ejerce de manera absoluta, sino con sujeción a ciertos límites, entre los que se deben señalar un juicio legal y garantizar una justa decisión, que debe corresponder a un deber ser, que viene señalado desde la Constitución Política, pues ha de cumplirse con acatamiento de unas formas que respeten los derechos y demás garantías.

De esta forma, el debido proceso en materia administrativa, busca en su realización, obtener una actuación administrativa justa sin lesionar al particular, tal como lo menciona el Artículo 29 de la Constitución Nacional, que además de enunciar un debido proceso en las actividades administrativas, nos remite igualmente al artículo 229 de dicha carta, ya que el desconocimiento en cualquier forma del derecho al debido proceso en un trámite administrativo, no sólo quebranta los elementos esenciales que lo conforman, sino que igualmente comporta una vulneración del derecho de acceso a la administración de justicia, del cual son titulares todas las personas naturales y jurídicas, que en calidad de administrados deben someterse a la decisión de la administración, por conducto de sus servidores públicos competentes, por lo tanto es importante que se respete el procedimiento requerido para la aplicación del acto administrativo, permitiendo un equilibrio en las relaciones que se establecen entre la administración y los particulares, en aras de garantizar decisiones de conformidad con el ordenamiento jurídico por parte de la administración.

Ahora bien, el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, expresa quienes deben tener la Matrícula de Arrendador, posteriormente la Secretaría Distrital del Hábitat especifica que las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de arrendadores deben cumplir con las obligaciones de la obtención de la Matrícula, por otra parte, en el instructivo de la presentación de los informes se explica que las sociedades vigiladas que no hayan tenido novedades o no se encuentren ejerciendo la actividad con corte al 31 de diciembre del año sobre el cual recae la obligación de presentar el informe, deben presentar una carta informando la situación a la Subdirección de Prevención y Seguimiento, pero en el plazo estipulado para la presentación del informe que es hasta el día 20 de marzo de cada anualidad..

Por lo anterior, este Despacho itera que pese a que la extemporaneidad con al que se presentó el informe no es abiertamente considerable, la normatividad vigente y aplicable a los arrendadores para el caso en particular, no exonera en forma alguna el cumplimiento de la misma y por consiguiente considera procedente sancionar con multa a la sociedad BROKERS ESTATE S A S, identificada con NIT.: 900607379-7, aclarando que la fecha límite establecida para la presentación de los informes del año 2014 era el día 20 de marzo de 2015.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT



**ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER** multa dentro del expediente 3-2016-18346-57, a la sociedad BROKERS ESTATE S A S, identificada con NIT.: 900607379-7 y Matricula de Arrendador No. 20140145, por la suma de **SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE ($737,717.oo M/cte.)** equivalente a **Un (1) SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE PARA EL AÑO 2017,**, por el incumplimiento de la obligación correspondiente al año 2014, por concepto de la actividad de arrendamiento e intermediación de vivienda dentro del Distrito Capital, de acuerdo a las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

**PARÁGRAFO:** El pago de la multa deberá efectuarse a favor de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA, identificada con Nit. 899999061-9 dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución, únicamente en la ventanilla de conceptos varios de la Dirección Distrital de Tesorería ubicada en el Supercade. Su cancelación deberá acreditarse dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento del término anterior mediante presentación ante este Despacho del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital so pena de cobro por Jurisdicción coactiva.

**ARTICULO SEGUNDO:** Notifíquese el presente Acto en atención a lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo a la sociedad BROKERS ESTATE S A S, identificada con NIT.: 900607379-7 y Matricula de Arrendador No. 20140145.

**ARTICULO TERCERO:** Contra este Acto procede únicamente el Recurso de Reposición ante este Despacho, de acuerdo con lo dispuesto por el parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, el cual, podrá interponerse dentro de la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella.

**ARTICULO CUARTO:** La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D.C., a los veintitrés (23) días del mes de Junio de dos mil diecisiete (2017).

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELASQUEZ**
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda.

*Elaboró: Milton David Becerra Ramirez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*
*Reviso: Carlos Andrés Sánchez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*