



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2097 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017

“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 y 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado No 1-2016-07464 del 05 de Febrero de 2016, interpuesta por la señora **LUZ MARINA RICO DE PINTO**, contra la Sociedad **OCÉANO 53 INMOBILIARIO DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con Nit 900.776.860-2, por el presunto incumplimiento al contrato de administración, con ocasión al inmueble ubicado en la Carrera 90 No 6 A – 98 Torre 2 Apto 406 Int.17 de esta ciudad, relacionado con la no cancelación de cánones de arrendamiento.

Mediante radicado No 2-2016-10834 del 09 de febrero 2016, esta Subdirección procedió a comunicarle a la señora **RICO DE PINTO**, nuestras funciones según lo preceptuado en el numeral 3 literal b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Con radicado No 2-2016-10828 del 19 de febrero 2016, se requirió a la Sociedad **OCÉANO 53 INMOBILIARIO DE COLOMBIA S.A.S.**, para que se pronunciara sobre los hechos aquí expuestos por parte de la querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del expediente.

Revisado el aplicativo de correspondencia de esta Entidad, la Sociedad investigada no dio respuesta al citado requerimiento.

Con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió **Auto N° 3673 del 20 de diciembre de 2016**, *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*, en contra de la Sociedad **OCÉANO 53 INMOBILIARIO DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con Nit 900.776.860-2, por incumplir con lo señalado en los numerales 2 y 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004.

El citado acto administrativo se notificó de conformidad a lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, y se le corrió traslado a la investigada Sociedad conforme al artículo 7 del Decreto Distrital

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 1600
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

CP

16



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2097 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 2 de 9

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

572 de 2015, para que ejerciera su derecho de defensa; verificados los aplicativos de esta Entidad se evidenció que esta no allegó descargos sobre el mencionado acto administrativo.

Continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió **Auto 865 del 25 de mayo de 2017** *“Por el cual se decreta el cierre del terminó probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”*, el cual se le comunicó a la Sociedad indicándole el termino para presentar sus alegatos de conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015.

Verificado el aplicativo de correspondencia dispuesto por esta Entidad se evidenció que la investigada no allegó alegatos de conclusión.

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 **OCEANO 53 INMOBILIARIO DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con Nit 900.776.860-2, cuenta con matrícula de arrendador No SM 16-206.

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 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:

- *Conocer de las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fidores 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.*





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2097 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 3 de 9

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

- *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.*

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.*



CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2097 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 4 de 9

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

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 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 **OCÉANO 53 INMOBILIARIO DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con Nit 900.776.860-2, incumplió con las obligaciones emanadas del contrato de administración suscrito con la señora **LUZ MARINA RICO DE PINTO**, con ocasión al inmueble ubicado en la Carrera 90 No 6 A – 98 Torre 2 Apto 406 Int.17 de esta ciudad, relacionado con la no cancelación de cánones de arrendamiento

Que revisado el expediente, se encuentra con claridad meridiana que la Sociedad no presentó escrito de descargos frente al Auto de apertura de las presentes actuaciones administrativas, ni allegó escrito de alegatos de conclusión; evidenciado así este Despacho el no interés y abandono por parte de la investigada del desenlace del presente proceso.

Así las cosas este Despacho considera que la Sociedad **OCÉANO 53 INMOBILIARIO DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con Nit 900.776.860-2, vulneró lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003:





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2097 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 5 de 9

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

“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”

Así como el numeral 4 del artículo 34 de la Ley ibídem:

“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:

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.

(...)

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2097 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 6 de 9

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

entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional ha señalado lo siguiente:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

Por otro lado se tiene que las sanciones administrativas que puede imponer la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda, se encuentran taxativamente señaladas en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En el caso objeto de la presente actuación, dentro de la evaluación y valoración de las conductas infractoras que deberá realizar el Despacho, previas a la imposición de sanciones, éste deberá tener en cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33, que establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia en contratos de arrendamiento como de administración, que tiene esta Subdirección.

Las anteriores normas constituyen el marco normativo básico con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple, con ente regulador en la actividad inmobiliaria de personas naturales como jurídicas.

De conformidad con lo expuesto, este Despacho procederá en primer lugar, analizar la naturaleza y gravedad del cargo que fue demostrado en la presente actuación administrativa, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por cada incumplimiento y finalmente, efectuar la dosificación correspondiente.

APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2097 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 7 de 9

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

- **Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.**

En la presente actuación, el Despacho encuentra que el mismo resulta aplicable toda vez que la Sociedad Investigada, tenía la obligación contractual de cumplir con el pago del canon de arrendamiento a la propietaria.

- **Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente:**

Encuentra el Despacho, que el infractor no dio cumplimiento a ninguna de las ordenes emitidas por esta Subdirección, ni se hizo parte en ninguna de las actuaciones administrativas como se evidencia en el plenario.

MONTO DE LA SANCIÓN

Que por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 419 de 2008, el Artículo 34 numerales 2 y 4 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, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2 y 7 de la Ley 1437 de 2011.

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 cuatro

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.

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2097 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 8 de 9

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

(4) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES que en pesos corresponde a la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$ 2.950.868.00)**, por la vulneración a los numerales 2 y 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Conforme a lo anterior el valor total de la multa a imponer a la Sociedad **OCÉANO 53 INMOBILIARIO DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con Nit 900.776.860-2, es de cuatro (4) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES que en pesos corresponde a la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$ 2.950.868.00)**.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la Sociedad **OCÉANO 53 INMOBILIARIO DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con Nit 900.776.860-2, a través de su representante legal quien haga sus veces, una multa correspondiente a cuatro (4) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES que en pesos corresponde a la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$ 2.950.868.00)**, por la violación al artículo 34 Numerales 2 y 4 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

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 representante legal o quien haga sus veces, de la Sociedad **OCÉANO 53 INMOBILIARIO DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con Nit 900.776.860-2, a través de su representante legal quien haga sus veces, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de la Resolución a la señora **LUZ MARINA RICO DE PINTO**, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2097 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 9 de 9

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

ARTÍCULO CUARTO: 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.

ARTÍCULO QUINTO: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veintiún (21) días del mes de Septiembre de dos mil diecisiete (2017).

DIANA CAROLINA PINZÓN 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 Huertas-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

