

Bogotá D.C.

Señor (a)
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.
TRANSVERSAL 24 # 51 - 31 OFICINA 502
BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-07694
FECHA 2019-02-19 11:17 PRO 544756 FOLIOS 1
ANEJO 3.4
ASUNTO: Aviso de notificación
GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA SAS
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Control de vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCIÓN 253 del 22 DE MARZO DE 2018**
Expediente No. 1-2016-32696-1

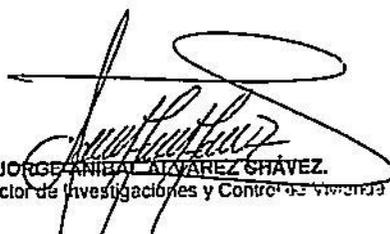
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) **RESOLUCIÓN 253 del 22 DE MARZO DE 2018**, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este despacho, el cual podrá interponerse dentro de la diligencia de notificación personal o dentro de los (10) diez días siguientes a ella, o a la desfijación de la publicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto Distrital 121 de 2008.


JORGE ANIBAL ATAVAREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de vivienda

Elaboró: María Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Anexo: **RESOLUCIÓN 253 del 22 DE MARZO DE 2018** FOLIOS: 4



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 253 DEL 22 DE MARZO DE 2018

"Por la cual se impone una sanción"

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

CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por la queja presentada en esta secretaría bajo radicado No 1-2016-32692 del 4 de mayo del 2016, interpuesta por el señor JULIO CESAR TORRENTE QUINTERO identificado con cédula de ciudadanía No. 80.874.598 contra la Sociedad GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA SAS identificada con NIT No. 900.990.922-7, por el presunto incumplimiento del contrato de administración celebrado entre las partes aquí señaladas el día 22 de enero del 2016, respecto del inmueble ubicado en la Calle 148 No. 18-35 de esta ciudad. Incumplimiento relacionado con el NO pago de un canon de arrendamiento.

Con oficio No. 2-2016-37251 del 19 de mayo del 2016, (folio 11) se requirió al GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA SAS (folio 11), para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte de la quejosa y, aportara las pruebas que quisiera hacer valer dentro de la presente investigación. Lo anterior garantizando el debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, artículo 4 del Decreto Distrital No. 572 del 2015. Revisado el aplicativo de correspondencia de esta Entidad (FOREST), se evidenció que 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 el Auto No. 3746 del 27 de diciembre de 2016, *"Por el cual se apertura una investigación administrativa"*, en contra la Sociedad GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA SAS identificada con NIT No. 900.990.922-7, por el presunto incumplimiento a lo establecido en el numeral 2 del artículo 34 y artículo 28 de la Ley 820 del 2003. (folios 14 al 16).

En el mismo acto administrativo se corrió traslado a la sociedad investigada para que ejerciera su derecho de defensa, presentado descargos de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Distrital 572 del 2015. El precitado auto de apertura fue notificado a la aquí investigada por aviso No. 2-2017-26049, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 del 2011, a través de guía No. 8000015647 (folios 25 y 26). Lo anterior como resultado de la no presentación de la investigada frente a la citación de notificación personal de fecha 25 de enero del 2017, radicado No. 2-



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 253 DEL 22 DE MARZO DE 2018 Hoja No. 2 de 8

"Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción"

2017-04064 (folios 18 y 19). Verificados los aplicativos de esta Entidad (FOREST), se evidenció que la sociedad aquí investigada no presentó descargos frente el auto de apertura No. 3746.

Continuando con las actuaciones administrativas, este despacho profirió el Auto No. 1178 del 28 de junio de 2017 *"Por el cual se da trámite a una investigación administrativa, acto administrativo comunicado bajo radicados No. 2-2017-52734, 2-2017-52736 a la sociedad investigada los días 11 y 13 de julio del 2017, a través de las guías No. 8000106374 y 8000106376 (folios 28 al 31). Verificado el aplicativo de correspondencia dispuesto por esta Entidad, se evidenció que la sociedad investigada NO presentó alegatos de conclusión.*

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría 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 del 1968, Ley 820 del 2003, los Decretos Leyes No. 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 del 1994 y 51 del 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, y demás normas concordantes.

Que la Ley 820 de 2003 *"por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones"* en su artículo 33 establece funciones de control, inspección y vigilancia a cargo del Distrito Capital, las cuales son ejercidas por la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda. Para el presente caso la función de control recae sobre el contrato de administración suscrito entre el señor JULIO CESAR TORRENTE QUINTERO identificado con cédula de ciudadanía No. 80.874.598 y la Sociedad GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA SAS identificada con NIT No. 900.990.922-7, ya que el mismo hace parte del control establecido en el numeral 3 del artículo 33:

"Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración."

Así mismo, la citada ley en su CAPITULO X establece las sanciones para lo cual en su artículo 34 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:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 253 DEL 22 DE MARZO DE 2018 Hoja No. 3 de 8

"Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción"

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

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

El despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y, verificado que no se presentan vicios o vulneración a los principios que rigen el Derecho Administrativo Sancionador, procederá con el siguiente análisis.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si la Sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA SAS** identificada con NIT No. 900.990.922-7, vulnero lo establecido en el numeral 2 del artículo del artículo 34 de la Ley 820 al no pagar el canon de arrendamiento al propietario del inmueble señor **JULIO CESAR TORRENTE QUINTERO**, contrato de administración de inmueble de vivienda urbana ubicado en la Calle 148 No. 18-35 de esta ciudad. Concomitante con la queja obra en el expediente: copia del contrato de administración celebrado entre las partes (folios 4 al 6), copias del certificado de cámara y comercio de la sociedad investigada (folios 7 y 8).

Dado que no obra pronunciamiento alguno por parte de la Sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA SAS** identificada con NIT No. 900.990.922-7, dentro de ninguna de las actuaciones llevadas a cabo en la presente investigación administrativa sancionatoria, y pese a ser garantizado sus derechos de defensa y contradicción en cada etapa, esta Subdirección dará por cierto los hechos objeto de la queja respecto al no cumplimiento de una de las obligaciones del contrato de administración la cual es pagar



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 253 DEL 22 DE MARZO DE 2018 Hoja No. 4 de 8

"Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción"

al propietario del inmueble el canon de arrendamiento pactado. Por lo tanto, esta Subdirección logra inferir y dar por cierto los hechos de que sí se constituyó un incumplimiento al contrato de administración celebrado entre las partes antes mencionadas.

Este despacho en consideración a las documentales aportadas con el escrito de queja, el silencio de la aquí investigada Sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA SAS** identificada con NIT No. 900.990.922-7, frente al requerimiento previo, al auto de apertura y al auto de alegatos, concluye que hubo vulneración a lo establecido en la Ley 820 del 2003, artículo 34:

Numeral 2 del artículo 34 de la ley ibídem:

(...)

"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."

Razón por la cual dichas actuaciones son objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la Ley 820 del 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.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 253 DEL 22 DE MARZO DE 2018 Hoja No. 5 de 8

"Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción"

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." (...)

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 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 en sentencia C-125/03 M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra 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 Secretaría Distrital del 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, este deberá tener en cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33 de la Ley 820, los cuales establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia en contratos de arrendamiento como de administración, que tiene esta Subdirección. Lo anterior, constituye el marco normativo con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple como ente regulador de la actividad inmobiliaria de personas naturales como jurídicas en el Distrito Capital.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 253 DEL 22 DE MARZO DE 2018 Hoja No. 6 de 8

"Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción"

De conformidad con lo expuesto, este despacho procederá en primer lugar, a 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 del 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:

- **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 **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA SAS** identificada con NIT No. 900.990.922-7, en desarrollo de su actividad económica como arrendador, según lo expuesto por la Cámara de Comercio de Bogotá en su objeto social persigue un lucro.

- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.**

Observa el despacho que la investigada no obró con diligencia, ni aplico las normas legales pertinentes para el fiel cumplimiento de la actividad inmobiliaria encomendada, conforme lo establece la Ley 820 del 2003 y el Decreto Nacional No. 51 del 2004.

MONTO DE LA SANCIÓN

Que por lo expuesto y lo establecido en el artículo 34 de la Ley 820 del 2003, y conforme a las competencias que le asisten a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del 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 numerales 2 y 6 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada este despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la sociedad aquí 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 253 DEL 22 DE MARZO DE 2018 Hoja No. 7 de 8

"Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción"

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2018, corresponde al valor de **SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$781.242.00 M/cte.)**, se procederá a imponer una multa que conforme a nuestras funciones establecidas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, el artículo 34 de la Ley 820 del 2003, multa correspondiente a ocho (8) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, que en pesos colombianos corresponde a la suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$6.249.936.00)**, por la vulneración a lo establecido en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 del 2003.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la Sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA SAS** identificada con NIT No. 900.990.922-7, una multa correspondiente a ocho (8) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes que en pesos corresponde a la suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$6.249.936.00)**, por la vulneración a lo establecido en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 del 2003.

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.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución al representante legal (o quien haga sus veces) de la Sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARÍA SAS** identificada

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 los 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 HABITAT

RESOLUCIÓN No. 253 DEL 22 DE MARZO DE 2018 Hoja No. 8 de 8

"Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción"

con NIT No. 900.990.922-7, de conformidad a lo establecido en los artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 del 2011.

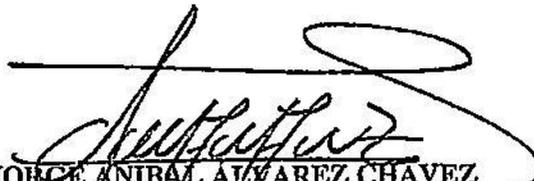
ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el contenido de la presente resolución al señor **JULIO CESAR TORRENTE QUINTERO** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.874.598, de conformidad a lo establecido en los artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 del 2011.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este despacho, el cual podrá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 del 2003, artículo 76 de la Ley 1437 del 2011.

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

Expédida en Bogotá D.C., a los veintidós (22) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.



JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Luis Carrillo -Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda L.C.L.
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*