



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor:

JOSE WILLIAM QUINTERO QUINTERO
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CARRERA 7 # 71 – 52 TORRE B PISO 12
Teléfono: 3124602766
BOGOTA D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2019-50162

FECHA: 2019-09-16 10:12 PRO 607726 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: JOSE WILLIAM QUINTERO QUINTERO
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACION**

Tipo de Acto Administrativo: **RES. 1362 del 24 de Julio de 2019**

Expediente No. **1-2017-36999**

Respetado Señor:


De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCION 1362 DEL 24 DE JULIO DE 2019**, proferida por la **Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del 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 en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 del 2011. /

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: Luis Alberto Sicachá Ramirez - Contratista SIVCV

Revisó: Dra. Diana Carolina Merchán B. - Profesional Universitaria SIVCV

Anexo: **RES. 1362 DEL 24/07/2019**. Folios: 6

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1362 DEL 24 DE JULIO DEL 2019

“Resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

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 del 2003, Decreto Nacional No. 51 del 2004, Decretos Distritales No.121 de 2008 y 572 del 2015, Ley 1437 del 2011, y demás normas concordantes y

CONSIDERANDO

Que las actuaciones administrativas generadas en la presente investigación se iniciaron mediante queja con radicado No 1-2017-36999 del 18 de mayo del 2017, interpuesta por José William Quintero Quintero y Mary Méndez Pérez contra la sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA & CIA LTDA.**, identificada con NIT. **900.263.277-6**, por el presunto incumplimiento al contrato de administración celebrado, relacionado con los no pagos de los cánones de arrendamientos del inmueble ubicado en la Carrera 116 B N. 74 A 90 Torre 14 Apartamento 502 Conjunto Residencial Motecarlo 3 del Barrio Villas de Granada de esta ciudad.

Mediante radicado No 2-2017-44494 del 03 de junio del 2017, esta Subdirección procedió a comunicarle a los quejosos nuestras funciones según lo preceptuado en el numeral 3 literal b) del artículo 33 de la Ley 820 del 2003 (folio 12).

Con radicado No 2-2017-45378 del 13 de junio del 2017, se requirió a la sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA & CIA LTDA.**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte de los quejosos 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 a (folio 13).

Verificados los aplicativos de correspondencia de esta Entidad, se encuentra que la sociedad investigada no dio respuesta al mencionado requerimiento.

Con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió **Auto No. 1167 del 21 de mayo del 2018**, *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*, en contra de la sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA & CIA LTDA.**, identificada con NIT. **900.263.277-6.**, por incumplir con lo señalado en la Ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004 (folios 14 al 17).

El citado acto administrativo se notificó personalmente al representante legal de la sociedad investigada

Expediente 1-2017-36999



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1362 DEL 24 DE JULIO DEL 2019 Hoja No. 2 de 12

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

de conformidad a lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 del 2011 (folio 19). En el mismo acto de notificación se corrió traslado a la investigada sociedad conforme al artículo 7 del Decreto Distrital No. 572 del 2015, para que ejerciera su derecho de defensa.

Verificados los aplicativos de correspondencia de esta Entidad, se encontró que la sociedad investigada ejerció su derecho de defensa presentando escrito de descargos el día 27 de julio del 2018, radicado No. 1-2018-28992, argumentando lo siguiente:

“ Dicho contrato duro 10 meses, ya que el inquilino entrego el inmueble antes de tiempo, según comunicación escrita a los propietarios...Los propietarios a fuerza mayor cambiaron guardas del apartamento y dieron la orden a la administración del conjunto que nadie de la inmobiliaria podía ingresar al apartamento dejando a la inmobiliaria en una posición, de no poder entregar el inmueble o restituir como se debe hacer...A la vez quiero aclararles que los meses que duro el contrato se les cancelo la totalidad de los cánones.”

Continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió **Auto No. 4148 del 30 de octubre de 2018** *“Por el cual se da tramite a una actuación administrativa”*, el cual cerro la etapa probatoria y se le comunicó el termino para presentar alegatos de conclusión conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015 (folio 37).

Acto administrativo comunicado mediante publicación del mismo en la Secretaría Distrital del Hábitat y en la página web el día 13 de febrero del 2019.

Revisado el sistema de correspondencia de la Entidad se evidencio que la investigada no allegó escrito de alegatos de conclusión.

Una vez expuestos los antecedentes de la presente investigación administrativa y encontrándose garantizado el derecho de defensa y el debido proceso, se procede con los siguientes:

FUNDAMENTOS LEGALES

Que la Subsecretaría 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1362 DEL 24 DE JULIO DEL 2019 Hoja No. 3 de 12

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

Que la Ley 820 del 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, establece las funciones y competencias que tiene las entidades territoriales para el presente tema, el Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat:

(...)

Artículo 33. Funciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

a) Contrato de arrendamiento:

- 1. Conocer de las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- 2. 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.*
- 3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- 4. 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.*
- 5. 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.*
- 6. 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.*

(...)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1362 DEL 24 DE JULIO DEL 2019 Hoja No. 4 de 12

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

Que la Ley 820 del 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 Investigaciones y Control de Vivienda 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.*
- 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 las cuales constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y, una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden las actuaciones administrativas, que se estructuraron los principios de las actuaciones para fallar la presente investigación administrativa.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1362 DEL 24 DE JULIO DEL 2019 Hoja No. 5 de 12

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si la sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS.**, identificada con NIT: **900.263.277-6**, incumplió con las obligaciones que tenía como administradora del inmueble y dentro del contrato suscrito con José William Quintero Quintero y Mary Méndez Pérez respecto del inmueble ubicado en la Carrera 116 B N. 74 A 90 Torre 14 Apartamento 502 Conjunto Residencial Montecarlo 3 del Barrio Villas de Granada de esta ciudad. Incumplimiento relacionado con la no cancelación oportuna de tres (03) cánones de arrendamiento.

Es necesario señalar lo que el Código General del Proceso determina en cuanto a las pruebas:

Que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, esto es la necesidad de la prueba (artículo 164 del C.G.P.)

Que sirven como pruebas, la declaración de parte, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez (artículo 165 del C.G.P)

Que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. (Artículo 167 del C. G P.).

De acuerdo a lo anteriormente expresado, tenemos que las pruebas son un medio de verificación de las afirmaciones y hechos que formulan las partes dentro de un proceso, con el fin de otorgarle al juez las pautas necesarias para tomar una decisión.

Aunado a lo anterior, se tiene que no sólo se necesita allegar oportunamente las pruebas que se pretende hacer valer dentro del proceso, sino que estas deben ser congruentes con el objeto del mismo, igualmente éstas deben cumplir con los requisitos de pertinencia, conducencia y utilidad.

En cuanto al concepto de conducencia, nos referimos a la idoneidad legal que tiene una prueba para demostrar un hecho determinado, es decir, que la práctica de la prueba es permitida por la ley como elemento demostrativo de algún hecho o algún tipo de responsabilidad; la pertinencia es la relación directa entre el hecho alegado y la prueba solicitada, y la utilidad se refiere a su aporte concreto en punto del objeto de la investigación, en oposición a lo superfluo e intrascendente.

Que en virtud de lo establecido en el artículo 306 de la Ley 1437 del 2011 (Código De Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), en los aspectos no contemplados en este Código se seguirá el Código de Procedimiento Civil en lo que sea compatible con la naturaleza de los procesos y actuaciones que correspondan a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, lo cual indica que



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1362 DEL 24 DE JULIO DEL 2019 Hoja No. 6 de 12

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

respecto al régimen probatorio se tienen en cuenta las disposiciones generales contenidas en el artículo 164 y siguientes del Código General del Proceso.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 1437 del 2011, son admisibles todos los medios de prueba señalados en el Código General del Proceso. Por lo tanto, a la luz de lo establecido en el artículo 165 de dicho Estatuto, los documentos aportados son útiles para la formación del convencimiento de la autoridad con jurisdicción y competencia para decidir.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 164 del Código General del Proceso, relacionado con la necesidad de la prueba toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.

En el escrito de queja presentado con radicado No. 1-2017-36999 se señala que José William Quintero Quintero y Mary Méndez Pérez celebraron un contrato respecto del inmueble objeto de administración. Así mismo, manifiestan los quejosos una deuda por concepto de tres (03) cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de marzo, abril y mayo del 2017.

Respecto de las pruebas documentales aportadas por los quejosos y obrantes en el expediente No. 1-2017-36999, se tienen:

1. Copia del contrato de administración celebrado entre las partes acá señaladas el día 21 de mayo del 2016. (Folios 3 al 11).

En cuanto a las documentales aportadas por la investigada sociedad PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS., se tienen:

1. Copia de formato de transacción del Banco Davivienda por un valor de \$ 839.808, sin ser visible o notoria la fecha de la respectiva transacción ni tampoco el sello del cajero.
2. Copia de comprobante de egreso del 15 de mayo del 2017, por un valor de \$ 649.616 junto con el respectivo soporte de consignación del Banco Davivienda de fecha 15 de mayo del 2017, a nombre de José William Quintero.
3. Copia de comprobante de egreso mes de enero del 2017, por un valor de \$ 664.808 con soporte de consignación del Banco Davivienda.
4. Copia de comprobante de egreso mes de diciembre del 2016, por un valor de \$ 776.000 con soporte de consignación del Banco Davivienda.
5. Copia de comprobante de egreso mes de noviembre del 2016, por un valor de \$ 776.000 con soporte de consignación del Banco Davivienda.
6. Copia de comprobante de egreso mes de octubre del 2016, por un valor de \$ 749.000 con soporte de consignación del Banco Davivienda.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1362 DEL 24 DE JULIO DEL 2019 Hoja No. 7 de 12

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

7. Copia de comprobante de egreso mes de septiembre del 2016, por un valor de \$ 800.000 con soporte de consignación del Banco Davivienda.
8. Copia de comprobante de egreso mes de agosto del 2016, por un valor de \$ 775.500 con soporte de consignación del Banco Davivienda.
9. Copia de cheque del Banco Av Villas por valor de \$ 775.500 a nombre del señor José William Quintero de fecha 26 de julio del 2016, copia de transacción efectuada en el Banco Davivienda de fecha 26 de julio del 2016.

Una vez analizadas las pruebas allegadas por las partes en la presente investigación administrativa, esta Subdirección evidencia que las documentales aportadas por la sociedad investigada con radicado No. 1-2018-28992 de fecha 27 de julio del 2018, junto con los argumentos de descargo, no prueban que la sociedad **Proyectamos Inmobiliaria SAS.**, haya cumplido con su obligación que como administradora del inmueble objeto del contrato de administración tenía; esto es, consignar a los propietarios del inmueble los respectivos cánones de arrendamiento. Al valorar las documentales allegadas por la sociedad **Proyectamos Inmobiliaria**, no se evidencio las consignaciones de los meses de marzo y abril del 2017, objeto de la presente investigación. No ocurre lo mismo con el mes de mayo del 2017, ya que la sociedad apporto copia de la consignación de este mes.

Respecto de los demás argumentos esgrimidos por el representante legal de la sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS.**, esta Subdirección no evidencio soporte documental alguno que pudiese corroborar lo dicho en su escrito de descargos.

Así las cosas, este Despacho considera que la sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS.**, identificada con NIT: **900.263.277-6** y matricula de arrendador No. 20090034, vulneró lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley No. 820 del 2003:

“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 del 2003.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1362 DEL 24 DE JULIO DEL 2019 Hoja No. 8 de 12

“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.

(...)

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 - Sentencia C-125/03, ha señalado lo siguiente:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1362 DEL 24 DE JULIO DEL 2019 Hoja No. 9 de 12

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

“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 Investigaciones y Control de Vivienda, se encuentran taxativamente señaladas en el artículo 34 de la Ley 820 del 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 Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del 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 DEL 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:

- **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 **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS.**, tenía la obligación contractual de cumplir con el pago de los cánones de arrendamiento a la propietaria, por el inmueble que tenía en su administración.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1362 DEL 24 DE JULIO DEL 2019 Hoja No. 10 de 12

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

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

Encuentra el Despacho, que el infractor no dio cumplimiento a las obligaciones contractuales de los contratos de administración, siendo la sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS.**, una profesional en temas inmobiliarios.

MONTO DE LA SANCIÓN

Que por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, 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 6 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 2019, corresponde al valor de OCHOCIENTOS VEINTE Y OCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS M/CTE. (\$828.116.00), se impondrá sanción conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, con multa correspondiente a cuatro (04) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES que en pesos corresponde a la suma de **TRES MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$ 3.312.464.00)**, por la vulneración a los numerales 2 y 4 del artículo 34 de la Ley 820 del 2003.

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.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1362 DEL 24 DE JULIO DEL 2019 Hoja No. 11 de 12

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

Conforme a lo anterior el valor total de la multa a imponer a la sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS.**, identificada con NIT: **900.263.277-6** y matrícula de arrendador No. 20090034, es de cuatro (04) **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de **TRES MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$ 3.312.464.00)**.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS.**, identificada con NIT: **900.263.277-6** y matrícula de arrendador No. 20090034, a través de su representante legal (o quien haga sus veces), una multa correspondiente a cuatro (04) **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de **TRES MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$ 3.312.464.00)**, por la violación al artículo 34, numerales 2 y 4 de la Ley 820 del 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 **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS.**, identificada con NIT: **900.263.277-6**, a través de su representante legal o quien haga sus veces, de conformidad a lo establecido en el artículo 66 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente resolución a **JOSE WILLIAM QUINTERO QUINTERO** identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.162.109 y/o a la señora **MARY MENDEZ PEREZ** con cedula No. 52.987.673 de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1362 DEL 24 DE JULIO DEL 2019 Hoja No. 12 de 12

“Continuación de la resolución por la cual se impone una sanción administrativa”

(10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 del 2011.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de julio de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

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