



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**REINALES BASTIDAS DENIS**  
Representante legal (o quien haga sus veces)  
**REINALES B INMOBILIARIA S.A.S.**  
CALLE 45 # 57 A - 32  
BOGOTA D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2019-63945**  
FECHA: 2019-11-22 09:49 PRO 626670 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4  
ASUNTO: Aviso de Notificación  
DESTINO: REINALES B INMOBILIARIA SAS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo **Resolución 2252 de 11 de octubre de 2019**  
Expediente No. 3-2018-00618-92

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 del Acto **Resolución 2252 de 11 de octubre 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 la presente providencia 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, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

**LEIDY YIRITH RIVERA GONZÁLEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Leonardo Cruz Daza - Contratista SIVCV*  
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria*  
Anexos: 4

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
[www.habitatbogota.gov.co](http://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 HABITAT

## RESOLUCIÓN No 2252 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2019

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

### LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo 735 de 2019, la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

### CONSIDERANDO

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por comunicación llevada a cabo por medio de memorando interno remitido a este Despacho por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat en la cual se indica que la sociedad **REINALES B INMOBILIARIA S A S**, identificada con Nit N° **900.417.567 – 1** y Matricula de Arrendador N° **20110134**, No presentó el informe de arrendador con corte al 31 de diciembre de 2016 dentro del término previsto en la norma.

Teniendo en cuenta las atribuciones legales y reglamentarias otorgadas a este Despacho, se procedió a avocar conocimiento y se dio Apertura formal a la investigación por medio del **Auto 2375 de 12 de Julio de 2018**.

Que el mencionado acto administrativo, fue notificado mediante publicación del aviso de notificación en cartelera y pagina web el día 26 de Noviembre de 2018, como figura en el expediente, de conformidad a lo establecido en el artículo 69 inciso 2 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011. (*Folio N° 16-17*)

Dentro de los términos legales para presentar los descargos frente al auto de apertura, verificado el sistema de información y correspondencia FOREST de esta Secretaría, se encontró que la sociedad **REINALES B INMOBILIARIA S A S**, identificada con Nit N° **900.417.567 – 1** y Matricula de Arrendador N° **20110134**.

*La investigada NO presentó descargos frente al auto de apertura.*

Continuando con las etapas procesales, este Despacho por medio del **Auto 3376 del 3 de Agosto de 2019**, *“Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”* dio trámite a la investigación administrativa en la cual se cerró la Etapa probatoria y se le informó el término para allegar alegatos de conclusión.

*La investigada NO presentó alegatos de conclusión.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No 2252 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2019

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

Que el mencionado acto administrativo, fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 66 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, (SIDIVIC) se encuentra que la sociedad **REINALES B INMOBILIARIA S A S**, identificada con Nit N° **900.417.567 – 1** y Matricula de Arrendador N° **20110134**, de lo cual se colige que la sociedad en mención es sujeto susceptible de sanciones debido a actuaciones u omisiones en ejercicio de las actividades como arrendador, entre las cuales se encuentran la presentación extemporánea o no presentación de los informes de actividad como arrendador correspondiente a la vigencia fiscal 2016.

Por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015, este despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

### FUNDAMENTOS LEGALES

Que la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, Ley 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 y 572 de 2015, Resolución 879 de 2013 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, fiadores y codeudores.*
- *Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.*
- *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- *Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.*
- *Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.*



## RESOLUCIÓN No 2252 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2019

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

- *Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control.*

### b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. *Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.*
2. *Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*
3. *Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.*
4. *Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.*

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

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 sometidas 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.*
- Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.”*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No 2252 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2019

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

### ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si la sociedad **REINALES B INMOBILIARIA S A S**, identificada con Nit N° **900.417.567 – 1** y Matricula de Arrendador N° **20110134**, incumplió con las obligaciones emanadas de la actividad de arrendador tal y como es la presentación de los informes de arrendador correspondientes a la vigencia 2016.

Conforme a la documentación obrante en el expediente y en el Sistema de Información Distrital de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, (SIDIVIC), se logra evidenciar que la Matrícula de Arrendador fue otorgada a la sociedad **REINALES B INMOBILIARIA S A S**, identificada con Nit N° **900.417.567 – 1** y Matricula de Arrendador N° **20110134**, razón por la cual, para el 20 de marzo de 2017, **REINALES B INMOBILIARIA S A S**, debió presentar los informes de Arrendador correspondientes al corte 31 de diciembre de 2016, toda vez que dicha obligación es inherente a la autorización para el desempeño de la actividad de arrendador y la matrícula correspondiente.

Igualmente, dicha obligación se mantiene indemne en la Resolución 1513 de 2015 respecto de lo que rezaba el artículo 35 de la Resolución 879 de 2013, el cual se procede a citar:

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

- a) ***Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad en el año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, enviando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, así como el número de contratos de arrendamiento y de intermediación de inmuebles destinados a vivienda vigentes, en el formato establecido por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda – Subdirección de Prevención y Seguimiento para tal fin”***

Razón por la cual dicha omisión es objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la ley 820 de 2003.

*“ARTÍCULO 34. SANCIONES. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No 2252 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2019

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

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.

Verificado el acervo probatorio y el sistema de automatización de procesos y documentos FOREST de esta Secretaría se encuentra que la sociedad **REINALES B INMOBILIARIA S A S**, identificada con Nit N° **900.417.567 – 1** y Matrícula de Arrendador N° **20110134**, no realizó la presentación del informe de arrendador a corte 31 de diciembre de 2016, motivo por el cual se colige el incumplimiento por parte del investigado frente a sus obligaciones con ocasión al desempeño de la actividad como arrendador.

De conformidad con lo expuesto, este Despacho evidencia que la investigada **NO allegó Descargos** y **NO allega los Alegatos de Conclusión**, por lo tanto, en ese escenario se entiende que no hay argumento o prueba que acredite poder cerrar y archivar la presente investigación de conformidad con lo consagrado en el Decreto Ley 2610 de 1979 artículo 3° y demás normas concordantes.

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 Administrativo<sup>1</sup>, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la sociedad **REINALES B INMOBILIARIA S A S**, identificada con Nit N° **900.417.567 – 1** y Matrícula de Arrendador N° **20110134**, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico.

*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 HABITAT

## RESOLUCIÓN No 2252 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2019

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

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 VEINTIOCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS M/CTE. (\$828.116.00)**, se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente a **DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, con ocasión a la no presentación del informe de actividades como Arrendador a corte 31 de diciembre de 2016.

Conforme a lo anterior el valor de la multa a imponer a la sociedad **REINALES B INMOBILIARIA S A S**, identificada con Nit N° **900.417.567 – 1** y Matricula de Arrendador N° **20110134**, es de **DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** para el año 2019, que en pesos corresponde a la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$1.656.232.00)**.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER** a la sociedad **REINALES B INMOBILIARIA S A S**, identificada con Nit N° **900.417.567 – 1** y Matricula de Arrendador N° **20110134**, una multa correspondiente a **DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** para el año 2019, que en pesos corresponde a la suma de **UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$1.656.232.00)**, por el incumplimiento en la presentación del informe de arrendador a corte 31 de diciembre de 2016.

**PARÁGRAFO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar “Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios” al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto:cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co), documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE** el contenido de esta Resolución a la sociedad **REINALES B INMOBILIARIA S A S**, identificada con Nit N° **900.417.567 – 1** y Matricula de Arrendador N° **20110134**, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO:** Contra el presente Acto Administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, el artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No 2252 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2019

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

**ARTÍCULO CUARTO:** La presente Resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

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

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los Once (11) días del mes de Octubre de dos mil diecinueve (2019).

  
**NATALIA TAMAYO CHAPARRO**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)**

*Elaboró: César Augusto Buitrago Amórtegui – Abogado Contratista -Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*  
*Revisó: María del Pilar Pardo Cortes – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*

