

Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
RV INMOBILIARIA S.A
CARRERA 15 No.87-39 PISO 401 A
BOGOTÁ D.C
TELÉFONO: NA

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 230 de 06 de febrero de 2020**
Expediente No. **1-2017-17330-1**

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2020-05468

FECHA: 2020-02-20 15:59 PRO 647317 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN
DESTINO: RV INMOBILIARIA S.A.
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a):

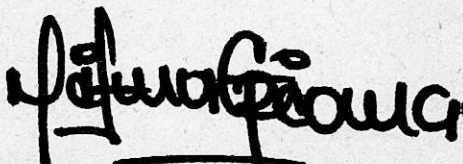
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 230 de 06 de febrero de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de 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.

Se informa que 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 (10) diez 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 de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria
Anexos: 6 FOLIOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN 230 DEL 06 DE FEBRERO DE 2020

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

CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por queja de las señoras **CECILIA SARMIENTO CASTAÑEDA** y **MARIANA CHIQUILLO SARMIENTO**, identificadas con cédula de Ciudadanía No. 20.651.425 y 1.032.452.576 respectivamente, quien mediante radicado No. 1-2017-17330 del 16 de marzo de 2017, nos informó del incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad **RV INMOBILIARIA S.A.** identificada con NIT 860.049.599-1, relacionado con la suscripción de un contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana efectuado sobre el inmueble ubicado en la **CARRERA 40 D # 1 C 38**, de esta ciudad; en donde presuntamente no se han cancelado los arriendos como administradora en los términos establecidos por el mencionado contrato

Con radicado No. 2-2017-25144 del 11 de abril de 2017 (folio 18), se procedió a informar a las señoras **CECILIA SARMIENTO CASTAÑEDA** y **MARIANA CHIQUILLO SARMIENTO** las competencias establecidas en la Ley 820 de 2003 artículo 33 literal b) numeral 3 y se informó que el Despacho encontró pertinente requerir al administrador del inmueble.

Mediante radicado No. 2-2017-25143 del 11 de abril de 2017, (folio 17), se requirió a la sociedad **RV INMOBILIARIA S.A.** identificada con NIT 860.049.599-1, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer. Lo anterior en aras de garantizar el debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 572 de 2015.

Que la sociedad investigada, contestó el requerimiento con radicado No. 1-2017-31118 del 02 mayo de 2017 (folio 41 anverso y 42), en ella manifestó:

“Entre la señora Laura Mariana Chiquillo, Cecilia Sarmiento Maldonado y RV Inmobiliaria, se suscribió contrato de administración inmobiliaria sobre el inmueble ubicado en la CR 44 No.1ª – 40 en Bogotá en el año 2015.

El inmueble fue restituido por abandono con fecha sin determinar, debido a que los arrendatarios no hicieron entrega formal del inmueble. No obstante, pese a que el contrato de administración



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN 230 DEL 06 DE FEBRERO DE 2020 Hoja No. 2 de 12

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

inmobiliaria es claro al indicar que el cubrimiento de pago de cánones de arrendamiento se realiza hasta por 12 meses siempre y cuando el inmueble se encuentre ocupado. Actualmente se adelantan las gestiones necesarias con la afianzadora para verificar los cánones que deben pagar los arrendatarios y estudiar la posibilidad del pago del canon del mes de enero de 2017.”

Este Despacho profirió el **Auto 1084 del 04 de mayo de 2018**, *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*, en contra de la sociedad **RV INMOBILIARIA S.A.** identificada con NIT 860.049.599-1, por incumplir con lo señalado en artículo 34 numeral 2 y 4 de la Ley 820 de 2003 y lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004, por no pago de las cuotas de administración, teniendo el deber conforme a la Cláusula Tercera literal b) del contrato de administración (folio 6 a 7).

Que el citado acto administrativo se notificó por aviso a la sociedad **RV INMOBILIARIA S.A.** identificada con NIT 860.049.599-1 (folio 26 a 33); y se corre el traslado de conformidad a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 artículo 7.

Posteriormente, verificado el expediente se encontró que el investigado radico descargos con radicado No. 1-2019-19610 del 20 de mayo de 2019 (folio 34); en el cual manifestó:

“damos respuesta al Auto 1084 del 4 de mayo de 2018, por medio del cual se da apertura de investigación administrativa en contra de RV inmobiliaria, como consecuencia de la queja presentada por las señoras Mariana Chiquillo Sarmiento y Cecilia Sarmiento Castañeda.

En relación con la violación del literal 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, nos permitimos manifestar que no hemos incumplido ninguna de nuestras obligaciones contempladas en el contrato de administración inmobiliaria, toda vez que fueron canceladas todos los cánones de arrendamiento causados hasta el mes de agosto de 2017, fecha en la cual las propietarias decidieron retirar el inmueble de nuestras oficinas y dar por terminado el contrato de administración inmobiliaria integral. Lo anterior puede verificarse con los extractos de pago de todos los meses que aportamos a la presente contestación, teniendo en cuenta que RV realiza pago de cánones a propietarios mes vencido.”

Que la sociedad radico memorial No. 1-2019-46809 del 27 de diciembre de 2019 (folio 43), en el cual informó:

“Conforme el aviso de notificación de fecha 03 de Diciembre de 2019, radicado NO. 2-2019-66154, del Auto 1084 del 04 de mayo de 2018, mediante el cual “abre una investigación



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN 230 DEL 06 DE FEBRERO DE 2020 Hoja No. 3 de 12

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

administrativa”, me permito manifestar que dicho aviso ya había sido previamente remitido a nuestra entidad el día 26 de Abril de 2019, mediante radicado No. 2-2019-20474 ¿, con fecha de recibido 30 de abril del mismo año.

Que, dentro del término establecido, el día 20 de mayo de 2019, se radicó ante su entidad respuesta de dicho requerimiento, bajo el No. 1-2019-19610.

Por lo anterior, reiteramos la respuesta dada el día 20 de Mayo de 2019, al Auto No. 1084 del 04 de mayo de 2018, y anexamos copia de la misma a la presente comunicación”

Se procedió a emitir el **Auto 2 de 03 de enero de 2020** (folio 53 a 54) por medio del cual se procedió a dar trámite a la actuación administrativa *cerrando la etapa probatoria de la presente investigación y corriendo traslado para la presentación de los alegatos de conclusión* respectivos; enviando comunicación al investigado con radicado No. 2-2020-00355 del 07 de enero de 2020 (folio 59), enviado con la guía No. YG249998830CO que de acuerdo a la trazabilidad de la correspondencia; esta fue recibido el 09 de enero de 2020 (folio 60), de la misma manera se envió la comunicación No. 2-2020-00356 del 07 de enero de 2020 (folio 61), con guía de 472 No. YG249998843CO, recibida el 09 de enero de 2020 (folio 62).

Que de validaciones realizadas al sistema de información Forest y de la verificación realizada al expediente No. 1-2017-17330, la sociedad investigada no radico escrito de 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 el investigado cuenta con matrícula de arrendador activa número 845.

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, 572 de 2015 y los que lo modifica y demás normas concordantes.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN 230 DEL 06 DE FEBRERO DE 2020 Hoja No. 4 de 12

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

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.*
- ✓ *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.*

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 consagra las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, Vigilancia y Control de Vivienda urbana controlar el ejercicio de la actividad de arrendador, y conocer las controversias originadas con ocasión del contrato de arrendamiento de vivienda urbana.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN 230 DEL 06 DE FEBRERO DE 2020 Hoja No. 5 de 12

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

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN 230 DEL 06 DE FEBRERO DE 2020 Hoja No. 6 de 12

“Continuación de la Resolución 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 **RV INMOBILIARIA S.A.** identificada con NIT 860.049.599-1 vulnero lo establecido en el artículo 33 literal b) numeral 3 concordante con el Artículo 34 numeral 2 y 4 por no cumplir con el contrato de administración (celebrado con las quejas **CECILIA SARMIENTO CASTAÑEDA** y **MARIANA CHIQUILLO SARMIENTO**, identificadas con cédula de Ciudadanía No. 20.651.425 y 1.032.452.576 respectivamente), lo que daría lugar a la infracción a la disposición legal establecida en el Artículos 34¹ numeral 2 y 4 de la Ley 820 de 2003.

De los hechos y documentos que reposan dentro del expediente se puede analizar:

- 1). Que la sociedad investigada si contesto el requerimiento No. 2-2017-25143 del 11 de abril de 2017, (folio 17), de acuerdo al radicado No. 1-2017-31118 del 02 mayo de 2017 (folio 41 anverso y 42). En tal sentido el Despacho no encuentra merito para sancionar por el numeral 4² del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.
- 2). Que se encuentran el incumplimiento al contrato de administración de acuerdo con lo narrado en la queja radicada con No. 1-2017-17330 del 16 de marzo de 2017:

“El pasado mes de julio de 2015 entregamos a RV INMOBILIARIA una casa ubicada en la Cra 40 D No. 1 C – 38 para su administración (Contrato No. 036005-02). La primera consignación del canon de arrendamiento la hicieron el 23 de octubre de 2015 con los descuentos que ellos establecieron. Esta consignación correspondía al mes de septiembre de 2015. Consignan mes vencido” Trascrito folio 1

El contrato de administración obrante a folio 6 a 7 ordena en la cláusula tercera:

¹ **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

² 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN 230 DEL 06 DE FEBRERO DE 2020 Hoja No. 7 de 12

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

“Son obligaciones del ADMINISTRADOR con respecto a la ejecución del contrato de arrendamiento con los arrendatarios las siguientes:”

(...)

“B). Pagar a EL PROPIETARIO el valor del canon de arrendamiento mensual, durante el tiempo que el inmueble se encuentre arrendado por EL ADMINISTRADOR, siempre que el arrendatario realice los pagos y permanezca ocupándolo materialmente.”

La sociedad investigada en oficio radicado con No. 1-2019-19610 del 20 de mayo de 2019, narra dentro de sus argumentos de defensa que los pagos de los cánones de arrendamiento a las propietarias se realizaban mes vencido (folio 34). Y solicitó que no se iniciara apertura de investigación. El Despacho discrepa de la solicitud que en su tiempo realizara la sociedad investigada; por cuanto en el contrato suscrito entre las partes; se establece que los pagos se realizaran en forma mensual y no esta contemplado que se cancelara mes vencido. Como en efecto fue realizado.

Es decir que los pagos de los cánones de arrendamiento se realizaron fuera del termino establecido en el contrato de administración clausula tercera literal b).

No obstante, lo anterior, es preciso señalar que el contrato de administración contiene obligaciones, que son de obligatorio cumplimiento, para las partes y de acuerdo con lo señalado en el artículo 1602 del Código Civil son ley para las intervinientes. Así las cosas, esta entidad tiene competencia para conocer de los incumplimientos al contrato de administración, de conformidad con lo señalado en el artículo 33 literal b) numeral 3), de la Ley 820 de 2003. En virtud de lo anterior la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda encuentra merito para sancionar por el incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 33 numeral 2 de la ley invocada líneas atrás.

Este Despacho, teniendo en cuenta los argumentos y los materiales probatorios allegados, procederá a indicar, que se encuentra probado la obligación contractual en el contrato de administración allegado por el quejoso; que se encuentra probado de acuerdo a lo narrado por el quejoso, que el administrador (investigado) no cancelo en los términos señalados en el contrato de administración los pagos de las cuotas de administración y que cobro un valor mayor al señalado en el contrato de administración, por concepto de comisión.

La conducta cometida por la sociedad investigada, se enmarcan en la prohibición que dispone el artículo 33 de la ley 820 de 2003 frente a qué se debe investigar por las controversias derivadas del incumplimiento al contrato de administración de los inmuebles destinados a vivienda urbana.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN 230 DEL 06 DE FEBRERO DE 2020 Hoja No. 8 de 12

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

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

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.*

De esta manera, es notoria la existencia de una conducta que genera una transgresión legal, lo cual es competencia de esta Subdirección y que resulta típica para la imposición de una sanción de carácter administrativo. Así las cosas, este Despacho haciendo uso de los principios del debido proceso, la sana crítica y la imparcialidad que debe regir a la Administración pública, puede determinar que el investigado **RV INMOBILIARIA S.A.** identificada con NIT 860.049.599-1, vulneró lo dispuesto en el Artículo 34 numeral 2 de la misma norma.

*“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:
(...)*

- 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.*

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN 230 DEL 06 DE FEBRERO DE 2020 Hoja No. 9 de 12

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

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 Secretaría 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 Secretaría 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:



RESOLUCIÓN 230 DEL 06 DE FEBRERO DE 2020 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.**

En la presente actuación, el Despacho encuentra que, el deber primordial de toda relación contractual que surja es que las partes cumplan con las obligaciones consagradas en el negocio efectuado, en este caso la quejosa no obtuvo de su administrador (sociedad investigada) el cumplimiento de la cláusula tercera literal b); vulnerando con ello, las normas sobre arrendamiento de vivienda urbana en Colombia.

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 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 Administrativo³, 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 Numeral 2, 6 y 8 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 2020⁴; se establece la ponderación, y se valora la proporcionalidad de la sanción. Se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondientes dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes equivalente a la suma de **UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS M/CTE. (1.775.60600)**, lo anterior en consonancia a lo señalado en 34 numeral 2 de la Ley 820 de 2003 y lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004.

³ **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.

⁴ Salario mínimo legal mensual vigente para la anualidad 2020 es de ochocientos setenta y siete mil ochocientos tres



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN 230 DEL 06 DE FEBRERO DE 2020 Hoja No. 11 de 12

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad **RV INMOBILIARIA S.A.** identificada con NIT 860.049.599-1, una multa por valor de **UN MILLÓN SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS M/CTE. (1.775.60600)**, lo anterior en consonancia a lo señalado en 34 numeral 2 de la Ley 820 de 2003 y lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004.

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, 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 **RV INMOBILIARIA S.A.** identificada con NIT 860.049.599-1, a través de su representante legal (o 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 las señoras **CECILIA SARMIENTO CASTAÑEDA** y **MARIANA CHIQUILLO SARMIENTO**, identificadas con cédula de Ciudadanía No. 20.651.425 y 1.032.452.576 respectivamente, 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 (10) días a ella, o a la des fijación 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 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN 230 DEL 06 DE FEBRERO DE 2020 Hoja No. 12 de 12

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los seis (06) días del mes de febrero de dos mil veinte (2020).

MILENA INES GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Vivianna Cristina Montealegre Rojas – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: María del Pilar Pardo Cortés – Profesional Especializado-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda