

Bogotá D.C.

Señor (a)

Investigado (a)

ROCHA BALLESTEROS CAMILA ANDREA

KILOMETRO 7 VIA FUSAGASUGA SIBATE VEREDA BERMEJAL FINCA VILLA ELISA

FUSAGASUGA -CUNDINAMARCA

TELÉFONO: NA

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

2 2020-03953

FECHA: 2020-02-05 11:43 PRO 644338 FOLIOS: 1

ANEXOS: 7

ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN

DESTINO: camila andrea rocha ballesteros

TIPO: OFICIO SALUDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 2436 de 01 de noviembre de 2019**

Expediente No. **1-2017-21199**

Respetado (a) Señor (a):

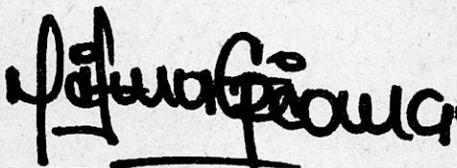
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 2436 de 01 de noviembre de 2019** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda 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.

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 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.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria

Anexos: 7 FOLIOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2436 DEL 01 DE NOVIEMBRE 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, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado No 1-2017-21199 del 29 de marzo de 2017, interpuesta por la señora **GLORIA ISABEL CEPEDA GUERRERO**, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 51.879.169 contra **CAMILA ANDREA ROCHA** identificada con C.C. 52.713.745; en la que manifiesta que su arrendador realiza incrementos superiores a los establecidos en el Índice de Precios al Consumidor¹; de igual manera señalo que le solicitaron un depósito² y relacionado con la suscripción de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado entre las partes ya señaladas sobre el inmueble ubicado en la **CARRERA 29 A No. 39-25 APARTAMENTO 402** de esta ciudad, entre otros hechos que narro en la queja.

Mediante radicado No 2-2017-25152 del 11 de abril de 2017 (folio 17), esta Subdirección procedió a comunicarle a la señora **GLORIA ISABEL CEPEDA**, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y normas concordantes.

Se procedió a enviar requerimiento a la **CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS** con radicado de salida No. 2-2017-25153 del 11 de abril de 2017 (folio 16), para que se pronunciara sobre los hechos aquí expuestos por parte de la querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud del principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, Decreto 572 de 2015, como se evidencia dentro del expediente.

Con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió **Auto No. 1149 del 17 de mayo de 2018** *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*, en contra de **CAMILA ANDREA ROCHA**

¹ Folio 1 de la queja 1-2017-21199 “el nuevo canon de arrendamiento a partir de noviembre de 2016 fue por \$1.150.000 más administración, esto es casi un incremento del 20% (lo que inicialmente me pedía era 1'300.000), cuando lo autorizado por el gobierno en 2016 fue el 6.77%”

² Folio 1 de la queja 1-20107-21999 “adicionalmente se me solicito un depósito por un valor de quinientos mil pesos (\$500.000), para cubrir los servicios que llegarán posteriormente a la entrega del inmueble.”



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2436 DEL 01 DE NOVIEMBRE Hoja No. 2 de 13

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

identificada con C.C. 52.713.745, por incumplir con lo señalado en la Ley 820 de 2003, así como el Decreto Nacional 51 de 2004.

Que el citado acto administrativo se notificó de conformidad a lo establecido en la Ley 1437 de 2011. La parte investigada con radicado de salida No. 2-2018-56001 del 14 de noviembre de 2018 (folio 22) de acuerdo con la trazabilidad de la correspondencia, la guía No. YG209769122CO fue entregada exitosamente el 18 de noviembre de 2018 (folio 23); se envió notificación por aviso con No. 2-2018-55983 del 14 de noviembre de 2018 (folio 24) que de acuerdo con la guía de trazabilidad No. YG209769136CO tiene causal de devolución de correspondencia (folio 25), se realizó la publicación de la citación (folio 26), de acuerdo a la publicación a citación a notificación personal (folio 27) con fecha del 19 de noviembre de 2018 hasta el 23 de noviembre 2018; Se envió notificación por aviso con radicado No. 2-2018-62242 del 12 de diciembre de 2018 (folio 28) de acuerdo con la guía de 472 No. YG212861317CO tiene causal de devolución de correspondencia; se realizó la publicación del aviso (folio 30), de acuerdo con la constancia de publicación del aviso (folio 31). Una vez agotado la notificación del auto de apertura; corrió traslado para la presentación de descargos. No se evidencia escrito de descargos frente al auto de apertura.

Continuando con las actuaciones administrativas se emitió el **Auto No 3086 del 19 de julio de 2019** *“Por el cual se da tramite a una investigación administrativa”*, (folio 32 a 33), comunicado a la parte investigada con radicado de salida No.2-2019-40981 del 01 de agosto de 2019 (folio 35), el cual tiene causal de devolución de correspondencia, de acuerdo con la guía No. YG235959592CO (folio 36); se realizó la publicación de la comunicación de acuerdo con el oficio obrante a folio 37 y la publicación de la comunicación (folio 38). Indicándole el término para allegar los alegatos de conclusión de conformidad a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto 572 de 2015. Sin que se observe en el expediente radicación de alegatos de conclusión y consultado el sistema documental Forest, no se evidencia radicación de alegatos de conclusión.

Se aclara que el Auto por el cual se *da tramite a una actuación administrativa* con No. 3086 del 19 de julio de 2019, cerro la etapa probatoria y corrió traslado para presentar alegatos de conclusión; de acuerdo con lo señalado en el acto administrativo citado; se aclara, que se evidencia un error de digitación; existente en el resuelve, que no afecta el contenido del mismo; mas aun, teniendo de presente que en los antecedentes, fundamentos legales del acto administrativo, se encuentra individualizado la persona contra la cual se adelanta la investigación administrativa y las comunicaciones relacionadas líneas atrás fueron enviadas de manera correcta a la aquí investigada CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS.

Teniendo la facultad consagrada en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho, se permite aclarar que el cierre de la etapa probatoria y el traslado para la presentación de alegatos de conclusión fue para la señora CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS y que el documento de identidad de la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2436 DEL 01 DE NOVIEMBRE Hoja No. 3 de 13

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

investigada corresponde, de acuerdo a la copia del contrato de arrendamiento, obrante a folios 3 a 4, a la cedula de ciudadanía No. 52.713.745.

Artículo 45. Corrección de errores formales. *En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda.*

Aunado a lo anterior, conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, no se hizo necesario dentro de la presente actuación administrativa, el decretarse de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del acto administrativo definitivo que pone fin a la actuación a las existentes y obrantes dentro del mismo, así mismo la decisión de fondo que acá se tomara, se fundamenta de forma plena en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

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 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, Ley 820 de 2003, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Que la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana 820 de 2003 artículos 8, 32 y 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, es competente para conocer de:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2436 DEL 01 DE NOVIEMBRE Hoja No. 4 de 13

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

- **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 literal a y b consagra dentro de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Subdirección de Investigación Vigilancia y Control de Vivienda urbana controlar el ejercicio de la actividad de arrendador; entre las que se encuentra *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. 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:*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2436 DEL 01 DE NOVIEMBRE Hoja No. 5 de 13

“Continuación de la Resolución 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.*
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.”

Concordante con el artículo 20 de la Ley 820 de 2003

Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. *Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.*

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2436 DEL 01 DE NOVIEMBRE Hoja No. 6 de 13

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

ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. *En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.*

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.

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 señora **CAMILA ANDREA ROCHA** identificada con C.C. 52.713.745, incumplió con las obligaciones de arrendador emanadas del Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana (Ley 820 de 2003), relacionadas con el (i) incremento al canon de arrendamiento por encima de los Índices de Precio al Consumidor, (ii) Solicitud de depósito de garantía por valor de \$500.000 quinientos mil pesos moneda corriente (iii) no contestación del requerimiento enviado con radicado de salida No. 2-2017-25153 (folio 16) respecto del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes y de las obligaciones que le asiste como arrendador.

En el radicado No. 1-2017-21199 del 29 de marzo del 2017 la señora **GLORIA ISABEL CEPEDA**, allegó con la queja: (i) copia del contrato de arrendamiento **VV-2183782**, que evidencia inicio del contrato de arrendamiento del 22 de septiembre de 2012, y valor del canon de arrendamiento \$900.000 (folio 3 a 4), (ii) se observa oficio suscrito por la señora Camila Andrea Rocha Ballesteros, en el cual solicita la entrega del apartamento a la fecha 01 de octubre de 2016 (folio 5), (iii) obra el “OTRO SI No 1”, en el cual se estima incrementar el canon de arrendamiento a \$1.150.000 con fecha del 29 de octubre de 2016, folio 6; (iv) oficio mediante el cual la arrendataria (Gloria Isabel Cepeda), comunica la entrega del inmueble; (v) acta de entrega del apartamento, en el cual se observa la siguiente anotación frente al depósito “Adjunto los originales de los últimos servicios pagados de agua, luz y gas, los pagos posteriores a que haya lugar serán cruzados contra el depósito de \$500.000 entregados en su momento a la firma del contrato.” (folio 8); (vi) Carta que refiere “REQUERIMIENTO FORMAL Y



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2436 DEL 01 DE NOVIEMBRE Hoja No. 7 de 13

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

CONSTITUCIÓN EN MORA” (folio 9 a 11); (vii) copia de recibos de pagos de caja menor, en el cual se observa en una de las copias, el concepto *“Deposito contrato arrendamiento apto 402 Edificio Malqui Cra 29 A # 39-56”* obrante a folios 12 a 15.

De acuerdo con el material probatorio obrante en el expediente se estima pertinente concluir que existe un contrato de arrendamiento entre la quejosa **GLORIA ISABEL CEPEDA** y la investigada **CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS** de acuerdo al contrato de arrendamiento VV-2183782 allegado folio 3 a 4; que la arrendataria realizó un incremento en el canon de arrendamiento a la renovación del contrato de arrendamiento, en la anualidad 2016, de acuerdo a la copia del **OTRO SI No.1** que descansa a folio 6; en el que se observa un incremento de \$900.000 novecientos mil pesos moneda corriente que venía cancelando a \$1.150.000 un millón ciento cincuenta mil pesos moneda corriente; es decir que incremento por encima del veinte por ciento (20%) entre el cambio de anualidad y renovación; informando que para el año 2016 el incremento que se autorizó es del 5.75% de acuerdo a la información obtenida de la página web del DANE *Departamento Administrativo Nacional de Estadística*. Es decir que el arrendador, incremento el canon de arrendamiento a la renovación por encima de lo establecido en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

El contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 29 A # 39 -25 APTO 402 de esta ciudad, de acuerdo con la copia del contrato de arrendamiento, inicio el 22 de septiembre de 2012. De conformidad con la Ley 820 de 2003 artículo 20, es permitido el **Reajuste del canon de arrendamiento**. *Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.* Es decir que al cumplimiento de los 12 meses; la arrendadora, tiene la potestad de realizar el incremento en el canon de arrendamiento. No obstante, lo anterior, se observa que la investigada realizó el incremento, en porcentaje superior a lo establecido para la anualidad 2016 como se estableció líneas atrás.

Así mismo se observa que la arrendadora CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS al inicio de la relación contractual exigió un depósito de garantía a la arrendataria, de acuerdo con la copia del recibo de caja menor que obra a folio 12 del expediente, en el cual se informa el Depósito: *“Deposito contrato arrendamiento apto 402 Edificio Malqui- Cra 29 A # 39-56, recibo de fecha 22 de septiembre de 2016”*; por valor de quinientos mil pesos moneda corriente, fecha en la cual inicia el contrato de arrendamiento. Es decir que la arrendataria e investigada CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS, solicitó un depósito de garantía y con dicho proceder vulneró lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2436 DEL 01 DE NOVIEMBRE Hoja No. 8 de 13

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

Continuando con los hechos que se investigan, se observa que la señora CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS, no contestó el requerimiento No. 2-2017-25153 del 11 de abril de 2017, conducta que trasgrede lo establecido en el artículo 34 numeral 4 de la Ley 820 de 2003 que establece: *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.*

Conforme a la documental obrante en el expediente, encuentra este Despacho, que la investigada incumplió lo establecido en el artículo 16, 20, 33 numeral 3 y 5 y 34 numeral 4 de la Ley 820 de 2003, respecto al incremento anual efectuado al canon de arrendamiento, al Depósito de garantía solicitado y a la no contestación del requerimiento.

Así las cosas, este Despacho considera que la CAMILA ANDREA ROCHA identificada con C.C. 52.713.745, vulneró lo dispuesto en artículo 16, 20, 33 numeral 3 y 5 y 34 numeral 4 de la Ley 820 de 2003

Artículo 16. Prohibición De Depósitos Y Caucciones Reales. *En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.*

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.

Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. *Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.*

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2436 DEL 01 DE NOVIEMBRE Hoja No. 9 de 13

“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:*

a) Contrato de arrendamiento:

3. *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*

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.*

así como lo dispuesto en el artículo 34 numeral 4 de la Ley ibidem:

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.*

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 ibidem el cual reza.

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:*

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.*

Que en el Auto de Apertura No. 1149 del 17 de mayo de 2019, se resolvió aperturar investigación administrativa por los numerales 6 y 5 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, las cuales se transcriben:

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:*

(...)

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. 2436 DEL 01 DE NOVIEMBRE Hoja No. 10 de 13

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

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.*

Frente a la investigación que se resuelve a través del presente acto administrativo, no se evidencia trasgresión a la disposición legal antes transcrita; realizando la aclaración que si existe vulneración a lo dispuesto en el artículo 16, 20, 33 literal a) numerales 3 y 5 y artículo 34 numeral 4 de la Ley 820 de 2003.

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 su sentencia C- 125 / 03 ha señalado lo siguiente:

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2436 DEL 01 DE NOVIEMBRE Hoja No. 11 de 13

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

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:

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

Observa el Despacho que, frente al cargo formulado, no obró con diligencia la investigada, ya que no dio cumplimiento a la contestación del requerimiento enviado No. 2-2017-25153 del 11 de abril de 2017 (folio 16).

MONTO DE LA SANCIÓN

Que por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, 572 de 2015 en el Artículo 34 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 Secretaría 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

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2436 DEL 01 DE NOVIEMBRE Hoja No. 12 de 13

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

Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que se evidencio una vulneración al artículo 16, 20 y 34 el cual se encuentra dentro de nuestras competencia de acuerdo al artículo 33 literal a) numeral 3 y 5, así como lo dispuesto en el numeral 4 artículo 34 de la Ley 820 de 2003, se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, así como lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 una sanción de multa correspondientes a dos (2) salario mínimo legal mensual vigente para el año 2019, siendo el salario (\$828.116); lo que arroja un resultado de la sanción a imponer por un valor de **UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE (\$1.656.232.00)**.

Conforme a lo anterior el valor total de la multa a imponer al investigado (a) **CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS** identificada con C.C. 52.713.745 es por un valor de **UN MILLON 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 **CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS** identificada con C.C. 52.713.745, una multa equivalente a dos salario mínimo legal mensual vigente para el año 2019, lo que arroja un resultado de la sanción a imponer por un valor de **UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE (\$1.656.232.00)**, conforme lo establece el artículo 16, 20, 33 literal a) numeral 3 y 5, por la vulneración a lo dispuesto en el numeral 4 del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003 de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: El pago de la multa impuesta deberá 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

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. 2436 DEL 01 DE NOVIEMBRE Hoja No. 13 de 13

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

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 **CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS** identificada con C.C. 52.713.745, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de la Resolución a la señora **GLORIA ISABEL CEPEDA**, identificada con C.C. No. 51.879.169 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.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. el uno (01) días del mes de noviembre de dos mil diecinueve (2019).


NATALIA TAMAYO CHAPARRO

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: Viviana C Montealegre R- Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó María del Pilar Pardo Cortes- Profesional Especializado- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Expediente 1-2017-21199