



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

**DANILO RODRIGUEZ CORTES**

**REPRESENTANTE LEGAL (O QUIÉN HAGA SUS VECES)**

Carre 98 Bis - 70 C - 39 Interior 5 - apartamento 504

BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

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

**2-2021-43956**

FECHA: 2021-08-17 16:41 PRO 801310 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 8  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
1641 DE 27/07/2021 EXPEDIENTE  
1-2018-15879-1  
DESTINO: Danilo Enrique Rodriguez Cortes  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: Resolución 1641 de 27 de julio de 2021

Expediente No. 1-2018-15879-1

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución 1641 de 27 de julio de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

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

La presente Resolución rige a partir de su expedición.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Osmar Alejandro Pulido Rodríguez Contratista*  
Revisó: *Juan Camilo Corredor - Profesional Universitario*  
FOLIOS (8)

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

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

**CONSIDERANDO:**

Que las presentes Actuaciones Administrativas se iniciaron mediante Queja con radicado No. 1-2018-15879 del 24 de abril de 2018, interpuesta por el señor **DANILO ENRIQUE RODRÍGUEZ CORTÉS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.064.506, en contra la sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT. 900.263.277-6, con Matrícula de Arrendador No. 20090034, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración Inmobiliaria del inmueble ubicado en la **CRA 73 C 40 F 35**, barrio Timiza de esta ciudad. Folios (01 al 06).

Que con oficio No. 2-2018-18457 del 27 de abril de 2018, se requirió a la Sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte del 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, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del expediente. Folio (07).

Que mediante radicado No. 2-2018-18458 del 27 de abril de 2018, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor **DANILO ENRIQUE RODRÍGUEZ CORTÉS**, las facultades conferidas a esta Subdirección conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (08).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos FOREST de esta Secretaría, se evidenció respuesta al requerimiento hecho por parte de la Sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT. 900.263.277-6, mediante el radicado 11-2018-17908 del 04 de mayo de 2018 en el que presenta su respuesta a la queja presentada ante este Despacho, aportando los documentos que considera pertinentes para su defensa. Folios (09 al 15).

Que, con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió **Auto No. 55 del 07 de febrero de 2019**, *“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”*, en contra de la Sociedad **PROYECTAMOS**.

**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**

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

**INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT. 900.263.277-6, por incumplir con lo previsto en la Ley 820 de 2003. Folios (16 al 19).

Que el citado Acto Administrativo fue notificado personalmente de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, al señor **LUIS FERNANDO MESA SANTOS**, en calidad de representante legal de la Sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT. 900.263.277-6, el 15 de marzo de 2019. (Folios 21 y 22).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos **FOREST** de esta Secretaría, se evidencia que la sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS**, presentó escrito con Descargos de defensa frente al Auto de Apertura de Investigación, **Auto No. 55 del 07 de febrero de 2019**, bajo el radicado No. 1-2019-11392 del 20 de marzo de 2019. Folios (27 a 40)

Que, continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió **Auto No. 3359 del 31 de julio de 2019**, *“Por el cual se da trámite a una actuación administrativa”*, el cual cerró la etapa probatoria y se le comunicó el término para presentar sus Alegatos de Conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2º del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (114 al 115).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 mediante el oficio No. 2-2019-56409 del 11 de octubre de 2019, enviado y entregado en la dirección del destinatario el 16 de octubre de 2019. Folios (43 y 44).

Que verificada la información que reposa en el expediente, así como en el sistema de automatización de procesos y documentos con que cuenta esta Entidad, se observa que la investigada no presentó escrito de Alegatos de Conclusión respecto al **Auto No. 3359 del 31 de julio de 2019**.

Que, 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, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta de forma plena en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

Que una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por COVID-19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de

**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. *Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 “Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”,*
2. *Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 “Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*
3. *Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 “Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*
4. *Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.*
5. *Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 “Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:*

*“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).*



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021

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

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, “Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levantó la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrándose garantizado el derecho de defensa y el debido proceso, este despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

### FUNDAMENTOS LEGALES

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de: Anuncio, Enajenación, Captación de dineros y Arrendamiento de Inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, y las modificaciones y demás normas concordantes.

Que la Ley 820 de 2003, de arrendamiento de vivienda urbana, 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:

*“(…) a) Contrato de arrendamiento:*

**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

- 1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- 2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.*
- 3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- 4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.*
- 5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.*
- 6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;*

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

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

Que la misma Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal a) numeral 1° y literal b) numerales 3° y 4° 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, como lo referente al contrato de administración; así mismo, la norma citada en el CAPÍTULO X: Sanciones Artículo 34, que indica: *de*

**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

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

- 1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*
- 2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*
- 3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*
- 4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.*
- 5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.*
- 6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.*

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

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

### **ANÁLISIS DEL DESPACHO**

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, considera 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 **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT. 900.263.277-6, con Matrícula de

**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

Arrendador No. 20090034, incurrió en el incumplimiento del numeral 2° del 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:*


*(...) 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.”*

En ese orden, esta Subdirección realizó el estudio al contrato de administración suscrito entre el señor **DANILO ENRIQUE RODRÍGUEZ CORTÉS** identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.064.506 y la Sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT. 900.263.277-6, por el inmueble ubicado en la **CRA 73 C 40 F 35**, barrio Timiza de esta ciudad; además de los hechos que giran en torno al presunto incumplimiento del mencionado contrato y que están relacionados con pagos adeudados al propietario del inmueble sobre el cual versa el contrato de administración.

En virtud de lo anterior, en el expediente obra copia del **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, observando en el folio 03, el mencionado estableció en su cláusula segunda, literal D), que el administrador debía cobrar a los arrendatarios el valor de los arrendamientos, y una vez percibidos, a los quince (15) días siguientes entregarlos al propietario mensualmente.

Revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos FOREST de esta Secretaría, se encuentra que la sociedad investigada presentó descargos a la queja inicial y al **Auto No. 55 del 07 de febrero de 2019**, sin embargo y con ocasión al **Auto No. 3359 del 31 de julio de 2019** no se pronunció al respecto.

De lo anterior, se señalan los argumentos presentados por la sociedad en su defensa respecto a la Queja:

*“Dando cumplimiento y respuesta al radicado quiero manifestarles que la firma **PROYECTAMOS INMOBILIARIA Y CIA LTDA.** con NIT: 900.263.277-6 tenía en administración el inmueble casa ubicada en la carrera 73 C No. 40 F 35 sur barrio timiza hasta el día 23 de marzo de 201 a mientras lo pintaban y organizaban para la entrega, como consta en acta de restitución de inmueble al señor Danilo Enrique Rodríguez Cortes, teniendo en cuenta acuerdo firmado por propietario y representante legal de la compañía en el cual *



**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**  
*"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

*se estableció que el señor Danilo Enrique Rodríguez Cortes autorizaba y aceptaba que el arrendatario William Samuel Peña Pacheco y Nubia Esperanza Acosta Montoya entregará el inmueble antes de la fecha de vigencia del contrato, dado que el arrendatario y familiar del mismo tenía inconvenientes económicos y que no podía continuar, por lo cual se firmó documento de acuerdo pre jurídico de fecha 7 de marzo de 2018 en el que se estipula que no se generaba pago de arriendo del mes de marzo 2018.*

*Este pago recibido en el mes de marzo por la firma Proyectamos Inmobiliaria es por incumplimiento al contrato de arrendamiento de vivienda urbana del arrendatario como se evidencia en el contrato de arrendamiento anexo, cláusula de incumplimiento.*

*Debido a los incumplimientos y atrasos del arrendatario se fueron corriendo las fechas de pago hacia el propietario, igualmente la difícil situación económica que se ve a nivel general en todo el país, ocasionando que a la fecha se le esté adeudando al señor dos cánones de arrendamiento por valor de \$1.216.740 cada uno, para un total de \$2.433.480 los cuales nos comprometemos a cancelar de la siguiente forma un canon de arrendamiento el día 15 de junio de 2018 y el otro canon de arrendamiento para el 29 de junio de 2018, dejándole estos dos pagos al día al propietario y así mismo finalizando la relación comercial que se tiene en buenos términos."*

Que, en el escrito mencionado anteriormente, la sociedad investigada aportó copia de un acuerdo pre jurídico (folio 11) en el que se comprometió con el señor **DANILO ENRIQUE RODRÍGUEZ CORTÉS**, a la terminación bilateral del contrato de administración, acordando la no generación de pago únicamente para el mes de marzo de 2018, autorizando por parte del propietario a la entrega del inmueble por parte del arrendatario el 20 de marzo de 2018.

Cotejado lo narrado por la quejosa a folio 1 informó al Despacho:

*"Este monto fue consignado con dificultades en algunas ocasiones, incluida una consignación con cheque sin fondos. Las consignaciones correspondientes a los meses de septiembre de 2017 y de enero de 2018 nunca han sido consignadas, igual que la del mes de marzo de 2018.*

*Ante esta situación de incumplimiento, del pago de los meses de septiembre y enero mencionados, en el mes de enero el propietario propuso al representante legal la terminación del contrato de administración mencionado, con documento revisado por las partes. El representante legal de la Inmobiliaria sugirió no terminar el contrato y a cambio, propuso*

**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

*que el arrendatario consignara directamente a la cuenta de ahorro autorizada por el propietario y que este le entregara a la Inmobiliaria el monto relativo a la comisión de servicios y el IVA correspondiente; con el compromiso del representante legal de que la Inmobiliaria cancelaba los dos pagos atrasados al propietario, antes del 10 de febrero. El propietario aceptó esta propuesta.*

*De todo esto, por orden de la Inmobiliaria, el arrendatario efectuó la consignación del mes de febrero de 2018 de manera directa a la cuenta autorizada por el propietario. Este en varias ocasiones pidió instrucciones para consignar el monto de la comisión de servicios, hasta que se logró y pudo efectuar la consignación en la cuenta autorizada por la Inmobiliaria.*

*El contrato fue terminado, pues el arrendatario, por situaciones personales decidió entregar la casa. La cual se acordó recibir el 20 de marzo de 2018. El arrendatario pagó el monto correspondiente de este mes de marzo a la Inmobiliaria, valor que tampoco fue recibido por el propietario.*

*Los pagos atrasados (septiembre de 2017 y enero de 2018) que le debe la Inmobiliaria al propietario, no se han recibido. Tampoco el del último mes (marzo de 2018) en que estuvo ocupando la casa el arrendatario, cuyos pagos mensuales, en su totalidad, fueron efectuados por este a la Inmobiliaria.*

*Por estas situaciones, después de haber cobrado varias veces, y no haberse resuelto el tema, recurro atentamente a la intervención de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, en la dependencia que corresponda, para lograr su colaboración en la investigación y solución de lo expuesto.”*

Continuando con el estudio de las pruebas aportadas por las partes, se analiza el escrito allegado de descargos el 20 de marzo de 2019 con radicado 1-2019-11392 y en el que señala al respecto:

*“Debido a los incumplimientos y atrasos del arrendatario se fueron corriendo las fechas de pago hacia el propietario, igualmente la difícil situación económica que se ve a nivel general en todo el país, ocasionado que a la fecha se le esté adeudando al señor dos cánones de arrendamiento por valor de \$1.216.740 cada uno, para total de \$2.433.480 los cuales comprometemos a cancelar de la siguiente forma un canon de arrendamiento el día 15 de mayo de 2019 y el otro canon de arrendamiento para el 15 de junio de 2019, dejándole estos dos pagos al día al propietario y así mismo finalizando la relación comercial que se tiene en buenos términos.”*

**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

Una vez analizadas las pruebas documentales obrantes en el expediente, este Despacho evidenció que efectivamente la sociedad investigada incurrió en un Incumplimiento al Contrato de Administración por la siguiente razón:

- Pese a que aportó documentos que demostraron que realizó acuerdos para el cumplimiento del contrato de administración suscrito por el señor **DANILO ENRIQUE RODRÍGUEZ CORTÉS** y la Sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT. 900.263.277-6, la sociedad investigada no logró desvirtuar lo afirmado por el quejoso respecto de la mora en los pagos que debió realizar al propietario por el cobro de los arrendamientos, si bien afirma que el valor total adeudado es de \$ 2.433.480, que serían pagados en los meses de mayo y junio de 2018 y 2019, no existe en el expediente prueba o copia de los pagos mencionados anteriormente y que demuestren el cumplimiento de lo establecido en el contrato de administración que nos ocupa.

Conforme a lo expuesto, la sociedad aquí investigada le asistía el deber de cumplir no solo con los compromisos previstos en el contrato de administración, sino que, además, por tratarse de un Contrato de Mandato, debió cumplir con lo previsto en el Código Civil Colombiano y en especial en lo que respecta a las obligaciones y responsabilidades del Mandatario tal y como se preceptúa en los artículos 2175, 2181 y 2183 que señalan:

**“ARTÍCULO 2175. ABSTENCIÓN DE EJECUCIÓN PERJUDICIAL AL MANDANTE.** *El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente pernicioso al mandante.*

**ARTÍCULO 2181. RENDICIÓN DE CUENTAS DEL MANDATARIO.** *El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.*

*Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.*

*La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.*

**ARTÍCULO 2183. RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO.** *El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aún cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.*

**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

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

*“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.”*

Incumplimiento que es materia de investigación y sanción y está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad **numeral 3º, literal b) del artículo 33** de la Ley ibidem:

*“ARTÍCULO 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

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

*3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.” (Subrayado fuera de texto).*

Así las cosas y una vez estudiado el plenario, los hechos y el marco legal, el despacho determinó que dicha omisión es objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el **numeral 2º artículo 34 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 - 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.”*

**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

*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 la conducta infractora ejercida por la sociedad investigada que deberá realizar el Despacho previa a la imposición de sanción, se tendrá en cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33, que establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia que tiene esta Subdirección tanto en Contratos de Arrendamiento como de Administración.

Las anteriores normas constituyen el marco normativo con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple como ente regulador 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 de los cargos que fueron demostrados 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, se aplican en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

- **Reincidencia en la comisión de la infracción:**

Una vez estudiado el caso, el Despacho ha encontrado que la sociedad infractora ha sido objeto de varias investigaciones y la imposición de sanciones por hechos similares al estudiado en el presente, por lo que se evidencia una conducta reincidente.

**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**  
*“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 la Sociedad Investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones emanadas de contrato de administración e incurrió en una desatención a sus deberes en el rol de Mandatario de conformidad con lo contemplado en el Código Civil Colombiano; de igual manera, se observa una imprudencia al incurrir en un Incumplimiento al Contrato de Administración de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 34 de la **Ley 820 de 2003**.

- **Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente:**

Obedece al desentendimiento y desinterés de la sociedad investigada a dar respuesta a los requerimientos hechos por este Despacho en relación con la queja presentada limitándose únicamente a dar respuesta sin adelantar las gestiones pertinentes para el pago de los cánones de arrendamiento derivados del contrato de administración.

### **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 de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaría 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**, los cuales 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, considerando este Despacho precedente imponer una sanción de multa a la investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el **artículo 50 Numerales 3º, 6º y 7º de la Ley 1437 de 2011.**

<sup>1</sup> **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.



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**

*“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 2021, corresponde al valor de: **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE. (\$908.526.00)**, se considera pertinente imponer conforme a las funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente a **CINCO (5) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de: **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE. (\$4.542.630.00)**, por la vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a la Sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT No. 900.263.277-6, con matrícula de arrendador No. 20090034, es de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE. (\$4.542. 630.00)**, que corresponden **CINCO (5) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** por la vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 en relación con el incumplimiento del contrato de administración.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER** a la Sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT. 900.263.277-6, con Matrícula de Arrendador No. 20090034, a través de su representante legal o quien haga sus veces, una multa correspondiente a **CINCO (5) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de: **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE. (\$4.542. 630.00)**, por la vulneración al numeral 2° 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](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.

**RESOLUCIÓN No. 1641 DEL 27 DE JULIO DE 2021**  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE** el contenido de esta Resolución al representante legal o quien haga sus veces de la Sociedad **PROYECTAMOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT 900.263.277-6, con matrícula de arrendador No. 20090034; 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 **DANILO ENRIQUE RODRÍGUEZ CORTÉS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.064.506, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

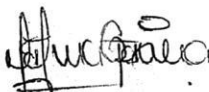
**ARTÍCULO CUARTO:** Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D.C. a los veintisiete (27) días de julio de dos mil veintiuno (2021).



**MILENA INÉS GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda