



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2021-40716

FECHA: 2021-09-02 16:44 PRO 796230 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
878 DE 26/05/2021 EXPEDIENTE 3-2019-02371
DESTINO: Inversiones balister sas
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D. C.

SEÑOR (A):

REPRESENTANTE LEGAL (o quien haga sus veces)

INVERSIONES BALISTER SAS

**CARRERA 13 NO. 60 - 86 OFICINA 306 BARRIO CHAPINERO
BOGOTÁ, D.C.**

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No. 878 del 26 de MAYO DE 2021**

Expediente No. **3-2019-02371-1**

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 **RESOLUCION No. 878 del 26 de MAYO DE 2021**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse 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 por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, por el artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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: *Diego Felipe Lopez – Contratista SIVCV* *DL*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario SIVCV* *WUP*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero – Profesional Especializado SIVCV*
Anexos: 7 FOLIOS

RESOLUCIÓN No. 878 DEL 26 DE MAYO DE 2021
“Por la cual se cierra y se archiva una investigación administrativa”
Expediente 3-2019-02371

Pág. 1 de 11

**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 el Decreto Nacional 51 de 2004, Decreto Distrital 121 de 2008, 572 de 2015, Ley 1437 de 2011, Ley 820 de 2003, demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por traslado de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad del oficio bajo el radicado 3-2019-02371 de fecha 8 de abril de 2019 en relación a una presunta irregularidad en la Actividad de Intermediación o Arrendamiento de Inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana por parte de la sociedad **INVERSIONES BALISTER S.A.S**, identificada con Nit No. 900.950.869-3, **por presuntamente tener 19 inmuebles en arrendamiento y no tener la Matrícula de Arrendador.** (Folios 1 al 5).

Que mediante radicado No. 1-2019-16100 del 25 de abril de 2019, la sociedad **INVERSIONES BALISTER S.A.S** presentó descargos frente al requerimiento No. 2-2019-17599 del 8 de abril de 2019 y aportó documentación que consideró pertinente para el caso. (Folios 7 y 23).

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto No. 3462 del 13 de agosto de 2019**, *“Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos”*, en contra de la sociedad **INVERSIONES BALISTER S.A.S**, por el incumplimiento al numeral 1° y 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. (Folios 8 al 10).

Que el citado Acto Administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, por medio de Notificación personal según se evidencia en Acta del 27 de agosto de 2019 suscrita por el señor **MARCO BENJAMIN IZQUIERDO RESTREPO** en calidad de autorizado de la sociedad investigada. (Folio 12).

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 **INVERSIONES BALISTER S.A.S**, transcurrido el término legal indicado, presentó escrito de Descargos junto con las pruebas que considero pertinentes frente al Auto de Apertura de Investigación **No. 3462 del 13 de agosto de 2019**, bajo el radicado 1-2019-33760 del 9 de septiembre de 2019. (Folios 21 a 25). *AB*

Exp. 3-2019-02371

RESOLUCIÓN No. 878 DEL 26 DE MAYO DE 2021
“Por la cual se cierra y se archiva una investigación administrativa”
Expediente 3-2019-02371

Pág. 2 de 11

Que continuando con las Actuaciones Administrativas correspondientes, este Despacho profirió el **Auto No. 3939 del 25 de septiembre de 2019**, *“Por el cual se da trámite a una actuación administrativa”*, en contra de la sociedad **INVERSIONES BALISTER S.A.S**, señalándole el termino para presentar sus alegatos de conclusión, conforme lo estable el párrafo 2º artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015. (Folios 26 al 27).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante el envío del oficio 2-2019-56401 del 11 de octubre de 2019 entregado en la dirección del destinatario que aparece en registro de la Cámara de Comercio de Bogotá con la guía No. YG242704448CO del 16 de octubre de 2019 de la empresa de servicio postal 4/72. (Folios 28 al 29).

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 sociedad investigada presentó dentro del término legal, escrito de Alegatos de Conclusión respecto al **Auto No. 3939 del 25 de septiembre de 2019**, bajo el radicado 1-2019-40047 del 29 de septiembre de 2019. (Folios 30 al 34).

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, Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015 y demás normas concordantes.

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.

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

Exp. 3-2019-02371

RESOLUCIÓN No. 878 DEL 26 DE MAYO DE 2021
“Por la cual se cierra y se archiva una investigación administrativa”
Expediente 3-2019-02371

Pág. 3 de 11

- 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”.
- 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”.
- 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”.
- 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 los 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.
- 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 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

“Artículo 2°. 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.” (Subrayado fuera de texto).

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., “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 dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los

Exp. 3-2019-02371

RESOLUCIÓN No. 878 DEL 26 DE MAYO DE 2021
“Por la cual se cierra y se archiva una investigación administrativa”
Expediente 3-2019-02371

Pág. 4 de 11

procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

FUNDAMENTOS LEGALES

Este Despacho ejerce sus funciones de inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D.C, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, Ley 820 de 2003, Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 y 419 de 2008 y demás normas concordantes.

De acuerdo a la aplicación de los artículos 32 y 33, de la Ley 820 de 2003, ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana, y la aplicación del Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, afines y complementarias, respecto al tema de Arrendamiento específicamente, este Despacho es competente para conocer, **investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar**, de la presunta vulneración a la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Ante este hecho, la Ley 820 de 2003, en su artículo 32, dispone la competencia en el ejercicio de:

(...) “INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO. ..., estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., ..., (QUIEN), establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, (PARÁGRAFO)...”

(Se resalta con negrillas, subrayado y entre paréntesis).

En este mismo sentido el Decreto 51 de 2004, en su artículo 8º, numeral 1º, de nivel Nacional, dispone que le compete en el ejercicio, de Inspección, Control y Vigilancia (I.C. y V.), a personas Jurídicas (Intermediarios) o personas Naturales:

“(...) sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana.

Artículo 8. ...deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., ... podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

Exp. 3-2019-02371

RESOLUCIÓN No. 878 DEL 26 DE MAYO DE 2021
“Por la cual se cierra y se archiva una investigación administrativa”
Expediente 3-2019-02371

Pág. 5 de 11

1. **Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas.** En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo...” (Se resalta con negrillas y subrayado).

Y el Decreto Distrital 121 de 2008, de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., en su literal (b) del artículo 20, dispuso que la secretaria del Hábitat es quien ejerce la competencia para ello en la:

“...SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA: (Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 578 de 2011.) Son funciones ..., las siguientes:

b.- Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con el objeto de prevenir, mantener o preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, en los términos de la Ley y los reglamentos...” (Se resalta con negrillas y subrayado).

Igualmente, la Ley 820 de 2003, reafirma en su artículo 33, literal (a) numerales 1-6, dispone que, la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (S.D. de I, V y C de V), de la secretaria del Hábitat, tiene la Competencia, en sus funciones, de acuerdo al desarrollo normativo anterior, en los casos de:

“... a) Contrato de arrendamiento:

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; (Se resalta con negrillas y subrayado) *AS*

Exp. 3-2019-02371

RESOLUCIÓN No. 878 DEL 26 DE MAYO DE 2021
“Por la cual se cierra y se archiva una investigación administrativa”
Expediente 3-2019-02371

Pág. 6 de 11

Y, a Personas Jurídicas, finalmente, en el ejercicio de la:

“...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.” (Se resalta con negrillas y subrayado).

Así mismo, la norma citada complementa en su artículo 34 dispone:

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

Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.” (Se resalta con negrillas y subrayado).

Exp. 3-2019-02371

RESOLUCIÓN No. 878 DEL 26 DE MAYO DE 2021
“Por la cual se cierra y se archiva una investigación administrativa”
Expediente 3-2019-02371

Pág. 7 de 11

De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013 manifestó lo siguiente:

“(…) la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial respecto del ius puniendi, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto “valor material de la justicia(…)”. (Se resalta con negrillas).

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, en su carácter de autoridad administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la Ley 820 de 2003, la cual define nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 la norma mencionada.

Es así como, 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, y que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas, procede a fallar en la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si la sociedad **INVERSIONES BALISTER S.A.S**, vulneró la normatividad concerniente a la actividad de arrendador al no obtener la Matricula de Arrendador y ejercer así las actividades de arrendamiento.

Respecto a lo anterior, las presentes diligencias se iniciaron por traslado de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad del oficio 3-2019-02371 de fecha 8 de abril de 2019 en el que señala una irregularidad por parte de la sociedad **INVERSIONES BALISTER S.A.S** en razón a presuntamente tener 19 inmuebles arrendados sin obtener Matricula de Arrendador, en el cual se manifiesta entre algunos de sus apartes:

*“(…)Teniendo en cuenta que, la sociedad **INVERSIONES BALISTER S.A.S**, representada legalmente por la señora Miryam Leonor Restrepo Lopera, mediante solicitud de matrícula bajo el radicado 1-2019-12493 del 28 de abril de 2019, presento dentro de los documentos que debe allegar, conforme a lo indicado en el artículo 29 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 28 de la Resolución 1513 de 2015, la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros para realizar actividades de intermediación o arrendamiento del año 2018*

Exp. 3-2019-02371

RESOLUCIÓN No. 878 DEL 26 DE MAYO DE 2021
“Por la cual se cierra y se archiva una investigación administrativa”
Expediente 3-2019-02371

Pág. 8 de 11

2019, se evidenció por parte de esta Subdirección, que tiene 19 contratos de arrendamiento suscritos, por lo cual esta dependencia procedió a requerir a la mencionada sociedad para que nos informara las razones por las cuales se encontraba ejerciendo actividades de arrendamiento de vivienda urbana sin contar con la matrícula de arrendador otorgada por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat. (...)

Seguidamente, el Despacho analiza los argumentos de defensa que presentó la sociedad investigada frente al **Auto No. 3462 del 13 de agosto de 2019**, “Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos”, y se resalta lo siguiente:

“(…) **INVERSIONES BALISTER S.A.S. NIT. 900.950.869-3**, NO (de ninguna manera) ejerce actividades que vayan en contra de la Ley 820 de 2003 en los numerales 1 y 4 del Artículo 34, ni cumple con los requisitos del artículo 28 de la citada ley.

Los inmuebles que pertenecen a la persona jurídica nombrada anteriormente son administrados con fines de arrendamiento por la Inmobiliaria Acevedo y Compañía con Nit. 860.026.620-1 y Matrícula de Arrendador (M.A) 033, tal como lo soporta la certificación anexa. (...)”.

De igual manera, el Despacho analizó el escrito de alegatos de conclusión presentando por la sociedad investigada respecto al **Auto No. 3939 del 25 de septiembre de 2019**, “Por el cual se da trámite a una actuación administrativa”, y resalta lo siguiente:

“(…) Según requerimiento por parte de la Secretaria Distrital del Hábitat de fecha 2019-04-08 proceso número 558197 se hizo alusión de incorporar como actividad económica principal y secundaria los registros CIU 6810 y 6820 para ejercer la actividad de arrendamiento e intermediación inmobiliaria, ya sea a título propio o de terceros. Nunca Inversiones Balister SAS a la fecha de esta solicitud tenía determinado como actividad principal las solicitadas por la Secretaria Distrital del Hábitat, por lo tanto no se cumple con el numeral primero del artículo 34 de la ley 820 de 2003, en concordancia con el artículo 28 de la citada ley. No se puede sancionar retroactivamente un hecho que no ha nacido a la vida jurídica (Inexistencia de causal objetiva sancionatoria). El artículo 28 de la Ley en cuestión menciona: (...)”

El pliego de cargos se fundamenta sobre la concurrencia en el supuesto hecho de la Sociedad Inversiones Balister SAS como actividades de: Anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda. No existe prueba que demuestre y compruebe esta ni indicio probable dentro del principio de la mediación de la prueba que corrobore esta actividad. Si bien es cierto en descargos de fecha 9 de septiembre del presente año con radicado 1-2019-33760 se reiteró que los inmuebles de propiedad de Inversiones Balister SAS los tiene bajo Contrato de Mandato para Administrar la Sociedad inmobiliaria ACEVEDO & CIA SAS Asesores Inmobiliarios con NIT 860.026.620-1 y matrícula de arrendador para realizar esta actividad M.A 003. (...)”

Exp. 3-2019-02371

RESOLUCIÓN No. 878 DEL 26 DE MAYO DE 2021
“Por la cual se cierra y se archiva una investigación administrativa”
Expediente 3-2019-02371

Pág. 9 de 11

Una vez estudiadas tanto la irregularidad encontrada por esta Entidad como los argumentos de defensa, y para establecer si existe algún incumplimiento o vulneración a la norma que regula la obligación de obtener la Matricula de Arrendador por parte de la sociedad **INVERSIONES BALISTER S.A.S**, el Despacho acude a lo preceptuado en el 28 de la Ley 820 de 2003 que señala:

“ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES. *Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.*


Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.”

Teniendo como base lo previsto en la anterior norma, el Despacho analiza los argumentos de defensa y la documentación allegada y observa que dentro del objeto social previsto en el Certificado de Cámara de Comercio, **no está contemplado el desarrollo de actividades de arrendamiento de inmuebles para vivienda urbana ni propios ni de terceros, por lo que no podría cumplir con los requisitos exigidos para la obtención de la Matricula de Arrendador**, salvo que hiciese modificaciones al objeto social de la sociedad y estas fueran registradas en debida forma en Cámara de Comercio; situación que según se observó en el plenario, no es de interés para la parte investigada.

Ahora bien, en lo que respecta a los 19 inmuebles arrendados que figuran en parte del acervo documental del expediente, si bien es cierto la sociedad investigada reconoce que son de su propiedad, también lo es, que los entregó bajo la suscripción de un Contrato de Administración a la sociedad inmobiliaria **ACEVEDO Y COMPAÑÍA SAS CON NIT. 860.026.620-1**, la cual figura en esta Entidad con Matricula de Arrendador No. 033, esto de conformidad con el certificado de fecha 29 de agosto de 2019, aportado en el escrito de Descargos (Folio 22), en cuya verificación de los inmuebles individualizados en ella, coinciden con la relación que aportó la sociedad investigada al momento de intentar solicitar la Matricula de Arrendador para sí. (Folios 2 y 3).

Así las cosas, el Despacho concluye que no existe un incumplimiento al Artículo 28 de la Ley 820 de 2003 por parte de la sociedad **INVERSIONES BALISTER S.A.S.**, ni habría mérito para imponer una sanción de 

Exp. 3-2019-02371

RESOLUCIÓN No. 878 DEL 26 DE MAYO DE 2021
“Por la cual se cierra y se archiva una investigación administrativa”
Expediente 3-2019-02371

Pág. 10 de 11

conformidad al artículo 34 de la Ley 820 de 2003, por cuanto como se evidenció en el desarrollo de la investigación, la mencionada sociedad no está desarrollando Actividades de Arrendamiento de vivienda urbana en razón a que no está dentro de su objeto social, ni estaría obligada a solicitar Matricula de Arrendador, pues está demostrado que existe una relación contractual de Administración Inmobiliaria con la sociedad ACEVEDO & CIA S.A.S., respecto de los inmuebles de su propiedad.

De lo anterior y en lo concerniente al caso bajo estudio, es posible señalar que no se logró demostrar que la sociedad investigada incurriera en un incumplimiento al artículo 28° de la Ley 820 de 2003 en lo referente a la obligación de matricularse ante la autoridad competente, por lo que el Despacho se ve en la imperiosa necesidad de no continuar con las presentes actuaciones administrativas, en aplicación del principio de favorabilidad como se estableció en el párrafo primero del artículo 35 de la Resolución Distrital No. 879 del 25 de julio de 2013 y en la jurisprudencia del H. Concejo de Estado, entre estas el fallo con Radicación número: 25000-23-27-00-2001-01180-01(15392), Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, Concejero ponente: HECTOR J. ROMERO DIAZ, de 3 de diciembre de 2009, donde se manifestó:

“(…) La Sección Cuarta ha sido constante en negar la aplicación del principio de favorabilidad en materia de sanciones administrativas, con el argumento de que el mismo solo tiene cabida en el derecho penal, según lo prevé el artículo 29 de la Constitución Política y no respecto de sanciones administrativas, cuyos procedimientos, objetivos e intereses tutelados son distintos a los de aquel. Además ha sostenido que la disposición con base en la cual se impone la sanción administrativa es la vigente en la época de ocurrencia de los hechos y que la norma que consagra una conducta irregular y cuantifica una sanción que es sustancial, rige hacia el futuro, es decir, para conductas que ocurran después de la vigencia de la ley.

No obstante, en este caso debe aceptarse la aplicación del principio de favorabilidad, como expresión de una mínima garantía del debido proceso a que tiene derecho cualquier persona y que por mandato constitucional se aplica a toda clase de actuaciones administraciones y judiciales. (…)”.

De esta forma y según se desprende de la Ley y la jurisprudencia, y al encontrarse plenamente demostrado que no existe una vulneración a la norma en lo pertinente a las competencias de esta Secretaría, no es posible continuar el presente proceso administrativo sancionatorio en contra de la sociedad **INVERSIONES BALISTER S.A.S**, identificada con Nit No. 900.950.869-3, por lo que se hace necesario ordenar el cierre y archivo de la presente actuación administrativa.

En mérito de lo expuesto, el Despacho

Exp. 3-2019-02371

RESOLUCIÓN No. 878 DEL 26 DE MAYO DE 2021
“Por la cual se cierra y se archiva una investigación administrativa”
Expediente 3-2019-02371

Pág. 11 de 11

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR EL CIERRE Y ARCHIVO de la presente Investigación Administrativa adelantada en contra de la sociedad **INVERSIONES BALISTER S.A.S.**, identificada con Nit No. 900.950.869-3, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

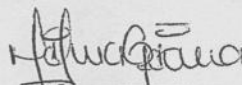
ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente Acto administrativo según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la sociedad **INVERSIONES BALISTER S.A.S.**, identificada con Nit No. 900.950.869-3 a través de su representante legal o quien haga sus veces.

ARTÍCULO TERCERO: 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 CUARTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veintiséis (26) días del mes de mayo de dos mil veintiuno (2021).



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaría Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: German Rafael García Ramos – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Exp. 3-2019-02371

[Inicio \(/\)](#)
[« Regresar \(/\)](#)
[Registros](#)
[Estado de su Trámite](#)
[\(/RutaNacional\)](#)
[Cámaras de Comercio](#)
[\(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)
[Consulta Tratamiento](#)
[Datos Personales](#)
[\(/Home/HabeasData\)](#)
[Formatos CAE](#)
[\(/Home/FormatosCAE\)](#)
[Recibo Impuesto de](#)
[Registro](#)
[\(/Home/CamReclmpReg\)](#)
[Estadísticas](#)

INVERSIONES BALISTER SAS

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo

Sigla	
Cámara de comercio	BOGOTA
Identificación	NIT 900950869 - 3

Registro Mercantil

Numero de Matricula	2666525
Último Año Renovado	2021
Fecha de Renovacion	20210325
Fecha de Matricula	20160315
Fecha de Vigencia	Indefinida
Estado de la matricula	ACTIVA
Tipo de Sociedad	SOCIEDAD COMERCIAL
Tipo de Organización	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
Categoría de la Matricula	SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL

Información de Contacto

Municipio Comercial	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Comercial	CR 13 NO. 60 - 86 OF 306 BRR CHAPINERO
Teléfono Comercial	5417760 3118092955
Municipio Fiscal	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Fiscal	CR 13 NO. 60 - 86 OF 306 BRR CHAPINERO ✓
Teléfono Fiscal	5417760 3118092955
Correo Electrónico Comercial	marcomin@hotmail.com
Correo Electrónico Fiscal	marcomin@hotmail.com
Fecha Última Actualización	20210714

Información Financiera

 REGISTRO MERCANTIL

[Comprar Certificado \(http://linea.ccb.org.co/certificadosele\)](http://linea.ccb.org.co/certificadosele)
[Ver Expediente...](#)
[Representantes Legales](#)

— Esta información corresponde al reporte realizado por la Cámara de Comercio.

Actividades Económicas

6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata
4761 Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados
6499 Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones n.c.p.

Certificados en Línea

Si la categoría de la matricula es Sociedad ó Persona Jurídica Principal ó Sucursal por favor solicite el Certificado de Existencia y Representación Legal. Para el caso de las Personas Naturales, Establecimientos de Comercio y Agencias solicite el Certificado de Matricula

[Ver Certificado de Existencia y F \(/RM/SolicitarCert codigo_camara=04&matricula=0002\)](#)
[Ver Certificado de Matric \(/RM/SolicitarCert codigo_camara=04&matricula=0002\)](#)


Acceso
Privado

[Bienvenido jcorredorca@habitatbogota.gov.co !!! \(/Manage\)](#)
[Cambiar Contraseña \(/Manage/ChangePassword\)](#)
[Cerrar Sesión](#)