



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Bogotá D.C.  
Señor (a)  
**WE FINCA RAIZ SAS**  
**REPRESENTANTE LEGAL (O QUIÉN HAGA SUS VECES)**  
Carrera. 17 a # 116 - 30  
BOGOTA, D.C. / BOGOTA

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

**2-2021-46279**

FECHA: 2021-09-26 14:34 PRO 804582 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 8  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
1132 DE 10/06/2021 EXPEDIENTE  
1-2018-14923-1  
DESTINO: WE FINCA RAIZ S.A.S.  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: Resolución 1132 de 10 de junio de 2021  
Expediente No. 1-2018-14923-1

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 1132 de 10 de junio 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 de 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 HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021**  
*"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  
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, 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 Modificada por la Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes y,

**CONSIDERANDO**

Que la presente actuación administrativa se inició por queja presentada por el señor JAVIER DARIO OSSA HOYOS identificado con Cedula de Ciudadanía No 70.104.777, en calidad de Representante legal de la sociedad INSSA SAS identificada con Nit 830.039.295 – 6 , quien mediante radicado 1-2018-14923 del 18 de abril de 2018, puso en conocimiento de esta Entidad, el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad WE FINCA RAIZ SAS identificada con NIT 900.316.907 – 7, relacionado el presunto incumplimiento relacionado con el ejercicio de la actividad inmobiliaria sin contar con la matrícula de arrendador . (folios 1 al 24).

Mediante radicado No. 2-2018-20765 del 11 de mayo de 2018, esta Subdirección procedió a comunicarle el señor JAVIER DARIO OSSA HOYOS identificado con Cedula de Ciudadanía No 70.104.777, nuestras funciones según lo preceptuado en el numeral 3 literal b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003. (folio 25).

Que con radicado No. 2-2018-20766 del 11 de mayo de 2018, se requirió a la WE FINCA RAIZ SAS para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer. Lo anterior en aras de garantizar el debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, la Ley 820 de 2003, y el Decreto 572 de 2015.

De consulta realizada al sistema documental que posee la entidad Forest, y al expediente, se deja de presente que la sociedad no dio respuesta al requerimiento elevado por esta Subdirección.

Que mediante Memorando de radicado No 3-2019-02104 del 27 de marzo de 2019 esta Subdirección remite copia de la queja interpuesta por el señor OSSA a la Subdirección de Prevención y Seguimiento para que desde su competencia certifique si la sociedad WE FINCA RAIZ SAS ejercía la actividad inmobiliaria sin Matrícula de Arrendador (folio 27).



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 2 de 13

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

Que mediante Memorando de radicado No 3-2019-02352 del 05 de abril de 2019, la Subdirección de Prevención y Seguimiento certifica: *“Que consultado el sistema de información de registro de las matriculas de Arrendadores de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se estableció que la sociedad WE FINCA RAIZ SAS identificada con el NIT 900.316.907-7, no tiene la Matricula de Arrendador establecida en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003. (Folios 31 a 29).*

Con ocasión a lo anterior este Despacho profirió el Auto No 4177 del 27 de septiembre de 2019, *“Por el cual se apertura una investigación administrativa”*, en contra de la sociedad WE FINCA RAIZ SAS, por incumplir con lo señalado en artículo 28 de la Ley 820 de 2003. (folios 15 a 17).

Que el citado acto administrativo se notificó a través de publicación del aviso a la sociedad WE FINCA RAIZ SAS, identificada con NIT. 900.316.907-7, quien fue citada a notificación personal con radicado No. 2-2019-57930 del 21 de octubre de 2019, enviada con la guía No. YG243605455CO, la cual registra devolución de correspondencia; ante la no comparecía de la investigada se surtió la notificación por aviso con radicado No. 2-2019-67417 del 09 de diciembre de 2019, enviado con la guía No. YG248045001CO con causal de devolución de correspondencia. Por lo anterior, se procedió a realizar la publicación del aviso desde el 26 de febrero de 2021 hasta el 04 de marzo de 2021 por lo que se concluye que la notificación se surtió el día 05 de marzo de 2021. (folios 25 a 46).

Que el Ministerio de Salud y Protección Social declaró mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 el Estado de Emergencia Sanitaria por causa del nuevo coronavirus en todo el territorio Nacional hasta el 30 de mayo del 2020, término que fue prorrogado por la resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, prorrogado a su vez por la resolución 1462 del 25 de agosto de 2020 hasta el 30 de noviembre de 2020, prorrogado a su vez por la resolución 2230 del 27 de noviembre de 2020 hasta el 28 de febrero de 2021, prorrogado a su vez por la resolución 222 del 25 de febrero de 2021 prorrogado a su vez por la resolución 738 del 26 de mayo de 2021 extendiendo la Emergencia Sanitaria en todo el territorio Nacional hasta el hasta el 31 de agosto del 2021.

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 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 la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021**  
*“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  
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, 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 Modificada por la Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes y,

**CONSIDERANDO**

Que la presente actuación administrativa se inició por queja presentada por el señor JAVIER DARIO OSSA HOYOS identificado con Cedula de Ciudadanía No 70.104.777, en calidad de Representante legal de la sociedad INSSA SAS identificada con Nit 830.039.295 – 6 , quien mediante radicado 1-2018-14923 del 18 de abril de 2018, puso en conocimiento de esta Entidad, el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad WE FINCA RAIZ SAS identificada con NIT 900.316.907 – 7, relacionado el presunto incumplimiento relacionado con el ejercicio de la actividad inmobiliaria sin contar con la matrícula de arrendador . (folios 1 al 24).

Mediante radicado No. 2-2018-20765 del 11 de mayo de 2018, esta Subdirección procedió a comunicarle el señor JAVIER DARIO OSSA HOYOS identificado con Cedula de Ciudadanía No 70.104.777, nuestras funciones según lo preceptuado en el numeral 3 literal b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003. (folio 25).

Que con radicado No. 2-2018-20766 del 11 de mayo de 2018, se requirió a la WE FINCA RAIZ SAS para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer. Lo anterior en aras de garantizar el debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, la Ley 820 de 2003, y el Decreto 572 de 2015.

De consulta realizada al sistema documental que posee la entidad Forest, y al expediente, se deja de presente que la sociedad no dio respuesta al requerimiento elevado por esta Subdirección.

Que mediante Memorando de radicado No 3-2019-02104 del 27 de marzo de 2019 esta Subdirección remite copia de la queja interpuesta por el señor OSSA a la Subdirección de Prevención y Seguimiento para que desde su competencia certifique si la sociedad WE FINCA RAIZ SAS ejercía la actividad inmobiliaria sin Matricula de Arrendador (folio 27).



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 2 de 13

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

Que mediante Memorando de radicado No 3-2019-02352 del 05 de abril de 2019, la Subdirección de Prevención y Seguimiento certifica: *“Que consultado el sistema de información de registro de las matriculas de Arrendadores de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se estableció que la sociedad WE FINCA RAIZ SAS identificada con el NIT 900.316.907-7, no tiene la Matricula de Arrendador establecida en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003. (Folios 31 a 29).*

Con ocasión a lo anterior este Despacho profirió el Auto No 4177 del 27 de septiembre de 2019, *“Por el cual se apertura una investigación administrativa”*, en contra de la sociedad WE FINCA RAIZ SAS, por incumplir con lo señalado en artículo 28 de la Ley 820 de 2003. (folios 15 a 17).

Que el citado acto administrativo se notificó a través de publicación del aviso a la sociedad WE FINCA RAIZ SAS, identificada con NIT. 900.316.907-7, quien fue citada a notificación personal con radicado No. 2-2019-57930 del 21 de octubre de 2019, enviada con la guía No. YG243605455CO, la cual registra devolución de correspondencia; ante la no comparecía de la investigada se surtió la notificación por aviso con radicado No. 2-2019-67417 del 09 de diciembre de 2019, enviado con la guía No. YG248045001CO con causal de devolución de correspondencia. Por lo anterior, se procedió a realizar la publicación del aviso desde el 26 de febrero de 2021 hasta el 04 de marzo de 2021 por lo que se concluye que la notificación se surtió el día 05 de marzo de 2021. (folios 25 a 46).

Que el Ministerio de Salud y Protección Social declaró mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 el Estado de Emergencia Sanitaria por causa del nuevo coronavirus en todo el territorio Nacional hasta el 30 de mayo del 2020, término que fue prorrogado por la resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, prorrogado a su vez por la resolución 1462 del 25 de agosto de 2020 hasta el 30 de noviembre de 2020, prorrogado a su vez por la resolución 2230 del 27 de noviembre de 2020 hasta el 28 de febrero de 2021, prorrogado a su vez por la resolución 222 del 25 de febrero de 2021 prorrogado a su vez por la resolución 738 del 26 de mayo de 2021 extendiendo la Emergencia Sanitaria en todo el territorio Nacional hasta el hasta el 31 de agosto del 2021.

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 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 la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 3 de 13

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

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).*

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 4 de 13

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

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, la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se levantó a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Posteriormente esta Subdirección procedió a emitir el Auto No. 429 de 06 de abril del 2021, *“Por el cual se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”* en el mismo se señaló el termino para presentar sus alegatos de conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015 ( folios 47-49);

Que el citado acto administrativo se comunicó a la sociedad investigada el 06 de mayo de 2021 mediante publicación en la cartelera y en la página web de la entidad de conformidad con la constancia de comunicación que reposa a folio 60 del expediente.

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 dentro del término legal, escrito de alegatos de conclusión respecto del Auto No 429 del 06 de abril de 2021.

Que 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; 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 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 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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 5 de 13

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

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 de Arrendamiento de Vivienda Urbana 820 de 2003, artículos 32 y 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, define las siguientes competencias para la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat en materia de contratos de arrendamiento:

### a) Contrato de Arrendamiento:

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

### 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. *JK*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 6 de 13

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

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.*

seguidamente la norma citada, en el CAPITULO X, indica:

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

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

*Parágrafo 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 las anteriores disposiciones legales, se deja de presente que la Resolución No 1513 de 2015 establece en su artículo 27 **que toda persona natural o jurídica**, entre cuyas actividades principales este la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, **o realizar labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios**, así como las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendadores celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, deberán matricularse ante la



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 7 de 13

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

Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Subdirección de Prevención y Seguimiento

*“ARTÍCULO 27.- Solicitud. De conformidad con el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, reglamentado por el Decreto 051 de 2004, 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 realizar labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, así como las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendadores celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, deberán matricularse ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Subdirección de Prevención y Seguimiento. La matrícula deberá efectuarse a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al inicio de las actividades como arrendador o intermediario.”*

De la misma manera el artículo 28 de la normatividad citada anteriormente establece los requisitos que debe cumplir para la obtención de la matrícula

*“ARTÍCULO 28.- Requisitos para la solicitud. Con base en lo establecido por el literal c) del artículo 29 de la Ley 820 de 2003, para tramitar la Matrícula de Arrendador el solicitante deberá presentar los siguientes documentos:*

- a) Formato de Solicitud de Matrícula de Arrendador establecido por la Secretaría Distrital del Hábitat, debidamente diligenciado.*
- b) Certificado de Registro Mercantil en el caso de personas naturales o Certificado de Existencia y Representación Legal cuando se trate de personas jurídicas, expedidos por la Cámara de Comercio con fecha de expedición no superior a dos (2) meses y en el que consten las actividades de qué trata este capítulo.*
- c) Si los tiene, relación de los inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, sobre los cuales se pretenda adelantar la actividad de arrendamiento o intermediación, en el formato oficial establecido para el efecto. En caso contrario, manifestación escrita y expresa de no tener aún inmuebles a su cargo para adelantar las referidas actividades.*
- d) Copia del modelo de contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana que utilizará en desarrollo de su actividad.* 



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 8 de 13

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

*e) Copia del modelo de contrato de administración de inmuebles dados en arrendamiento que utilizará en desarrollo de su actividad.*

*Parágrafo. El certificado de existencia y representación legal de que trata el literal b) del presente artículo, deberá contener por lo menos una dirección de notificación en la ciudad de Bogotá.”*

### ANÁLISIS DEL DESPACHO

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

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si la sociedad **WE FINCA RAIZ S.A.S.**, es objeto de sanción por incurrir en la conducta definida en el Artículo 34 numeral 1 de la ley 820 de 2003, por no tener matrícula de arrendador, cuando dentro de sus actividades económicas se encuentra la de arrendar; lo anterior, de conformidad con la competencia establecida en el artículo 33 literal b) numeral 3 de la estudiada norma.

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

1). La Certificación expedida por la Subdirección de Prevención y Seguimiento mediante Memorando de radicado 3-2019- 02352 del 05 de abril de 2019 en la que de forma expresa señala:

*“Que consultado el sistema de información de registro de las matrículas de Arrendadores de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda se estableció que la sociedad WE FINCA RAIZ SAS identificada con el NIT 900.316.907-7, no tiene la Matrícula de Arrendador establecida en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003”*

2). Las documentales adjuntadas por el quejoso Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá ( folios 5 y 6 ), en el cual se evidencia que la Matrícula Mercantil de la Sociedad Investigada es la **No 01937365 del 08 de octubre de 2009** y que la actividad económica es la No 6820 “ **ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA**” de acuerdo con lo anterior es evidente que la sociedad WE FINCA RAIZ SAS realiza actividades de arrendamiento antes de la fecha en la cual se iniciaron las actuaciones administrativas del expediente No 1-2018-14923.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 9 de 13

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

Es necesario destacar que la Resolución No 1513 de 2015 en su artículo 27 dispone que **toda persona natural o jurídica**, entre cuyas **actividades principales** este la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o realizar labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios deben tener su matrícula de arrendador.

Así las cosas, el despacho observa que la sociedad investigada, tenía el deber de poseer la matrícula de arrendador; por cuanto se observa que su actividad económica es la de: “Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata”.

3). Que, en la queja radicada ante esta entidad, el señor JAVIER DARIO OSSA HOYOS identificado con Cedula de Ciudadanía No 70.104.777, en calidad de Representante legal de la sociedad INSSA SAS identificada con Nit 830.039.295 – 6, fue clara en manifestar:

*“la sociedad WE FINCA RAIZ SAS identificada con Nit 900.316.907-7 la que en su objeto social contempla la actividad de arrendamiento de bienes raíces (se adjunta certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá), durante los años 2009 a 2018 a prestado los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles sin haber estado matriculada como arrendador en su entidad de conformidad con lo previsto en el artículo 28 y siguientes de la Ley 820 de 2003.”*

Negrilla y subrayado fuera de texto.

Este Despacho, teniendo en cuenta los argumentos y los materiales probatorios allegados, procederá a indicar, que se encuentra probado la obligación que tenía la sociedad WE FINCA RAIZ SAS de tener matrícula de arrendador.

La conducta cometida por la investigada, se enmarcan en las facultades que dispone el artículo 33 de la ley 820 de 2003 frente a qué se debe investigar por las controversias derivadas de la no obtención de la matrícula de arrendador, concordante con lo establecido en la Resolución No 1513 de 2015 artículo 27.

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

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

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. *[Firma]*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 10 de 13

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

De esta manera, es notoria la existencia de una conducta que genera una transgresión legal, lo cual es competencia de esta Subdirección y que resulta típica para la imposición de una sanción de carácter administrativo. Así las cosas, este Despacho haciendo uso de los principios del debido proceso, la sana crítica y la imparcialidad que debe regir a la Administración pública, puede determinar que la investigada WE FINCA RAIZ SAS identificada con Nit 900.316.907-7, vulnero lo dispuesto en el Artículo 34 numeral 1 de la misma norma.

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

*(...)*

*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.”*

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 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 11 de 13

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

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

Las anteriores normas constituyen el marco normativo básico con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, en cuanto a que 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 a 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 determinó que para el caso sub examine es aplicable el numeral sexto (6) de la norma citada:

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

En la presente actuación, el Despacho encuentra que el deber primordial de toda sociedad que ejerza la actividad inmobiliaria es adquirir la matrícula de arrendador de acuerdo a las normas trascritas en el presente acto administrativo; de acuerdo a lo anterior, se vulnero lo dispuesto en el artículo 34 numeral 1, y se adelanta la investigación y sanción de esta conducta en concordancia con el artículo 33 literal b) numeral 4 de las normas sobre arrendamiento de vivienda urbana en Colombia (Ley 820 de 2003).

### MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y con fundamento en lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numeral 1° de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, y atendiendo 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**, el monto de la



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 12 de 13

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

sanción a imponer a la investigada, se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup>. Mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numeral 6 de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo que el salario mínimo legal vigente para el año 2021<sup>2</sup>, se establece la ponderación, y se valora la proporcionalidad de la sanción, se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente a CINCO (5) SALARIOS MÍNIMO MENSUALES LEGALES VIGENTES que en pesos a la fecha corresponde a la suma CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE. (\$4.542.630.00), por la vulneración al numeral 1º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER** a la sociedad WE FINCA RAIZ S.A.S. identificada con NIT 900.316.907-7, representada legalmente por Daniel Enrique Talero (o quien haga sus veces), una multa por valor de CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE. (\$4.542. 630.00) lo anterior en consonancia a lo señalado en el artículo 34 numeral 1 de la Ley 820 de 2003 y lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004.

**PARÁGRAFO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *“Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios”*, al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto:cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co),

<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. Reiniciencia 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. Remuencia 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.

<sup>2</sup> Salario mínimo legal mensual vigente para la anualidad 2021 Novecientos Ocho mil Quinientos Veintiséis Pesos



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No 1132 DEL 10 DE JUNIO DE 2021 Hoja No. 13 de 13

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

documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE** el contenido de esta resolución a la sociedad **WE FINCA RAIZ S.A.S.** identificada con NIT **900.316.907-7**, representada legalmente por Daniel Enrique Talero (o quien haga sus veces), de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE** el contenido de la presente resolución al señor **JAVIER DARIO OSSA HOYOS** identificado con Cedula de Ciudadanía No **70.104.777**, 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 siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el 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. a los diez (10) días del mes Junio de dos mil veintiuno (2021).

**MILENA INES GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda.**