

**URGENTE  
MOTORIZADO**



Bogotá D.C.

Señor (a)  
**INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
TRANSVERSAL 47 No. 53C- 69  
BOGOTA

**ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
2-2021-33101**  
FECHA: 2021-05-23 16:40 PRO 783404 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 6  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
1290 DE 18/12/2020 EXPEDIENTE  
3-2018-04608-354  
DESTINO: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 1290 de 18 de diciembre de 2020**  
Expediente No. **3-2018-04608-354**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 1290 de 18 de diciembre de 2020** 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.

Se informa que 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 el artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

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

Elaboró: *Lilibeth Angulo Sierra- Contratista SIVCV*  
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario SIVCV*  
Aprobó *Diana Marcela Quintero Casas profesional Especializado SIVCV*  
Anexos: 6 FOLIOS

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

\*\*\*\*\*  
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS  
NEGOCIOS.

\*\*\*\*\*  
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO  
DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE  
60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U  
OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

\*\*\*\*\*  
PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE  
CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN  
WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS

\*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE  
DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E  
INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

=====  
|ADVERTENCIA: ESTA SOCIEDAD NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACION LEGAL DE|  
|RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL. POR TAL RAZON LOS DATOS CORRESPONDEN|  
| A LA ULTIMA INFORMACION SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL |  
| FORMULARIO DE MATRICULA Y/O RENOVACION DEL AÑO : 2020 |  
=====

CERTIFICA:

NOMBRE : INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.  
N.I.T. : 900.488.590-3, REGIMEN COMUN  
DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02166459 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2011

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA : 8 DE JUNIO DE 2020  
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020  
ACTIVO TOTAL : 10,000,000

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : TRANSVERSAL 47 NUMERO 53 C 69  
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.  
EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : ASISTENTE.CONSTRUCZOSA@GMAIL.COM  
DIRECCION COMERCIAL : TRANSVERSAL 47 NUMERO 53 C 69  
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.  
EMAIL COMERCIAL : ASISTENTE.CONSTRUCZOSA@GMAIL.COM

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL  
19 DE DICIEMBRE DE 2011, INSCRITA EL 20 DE DICIEMBRE DE 2011 BAJO EL  
NUMERO 01536871 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL  
DENOMINADA CONSTRUCTORA ZOSA SAS - EN LIQUIDACION.

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NO. 005 DEL 21 DE JULIO DE 2017, INSCRITA EL 26 DE  
SEPTIEMBRE DE 2017 BAJO EL NUMERO 02262239 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD  
DE LA REFERENCIA SE REACTIVA, CONFORME AL ARTICULO 29 DE LA LEY 1429  
DE 2010.

CERTIFICA:

REFORMAS:

DOCUMENTO NO.	FECHA	ORIGEN	FECHA	NO. INSC.
005	2017/07/21	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2017/09/26	02262239
008	2018/08/25	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2018/09/13	02375979

CERTIFICA:

DURACIÓN: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA, Y SU DURACIÓN ES

**RESOLUCIÓN No. 1290 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020** Pág. 1 de 10  
*“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 HABITAT**


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

**CONSIDERANDO**

La presente actuación administrativa se inició por comunicación llevada a cabo por medio de memorando interno remitido a este Despacho por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat en la cual se indica sobre la no presentación del informe de arrendador con corte 31 de diciembre de 2017 por parte de la sociedad **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** identificada con NIT **900.488.590-3** y matrícula de arrendador No. **20170196**.

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 cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 1462 del 25 de agosto de 2020, extendiendo la Emergencia Sanitaria en todo el territorio Nacional hasta el hasta el 30 de noviembre de la presente anualidad.

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 mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante 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”, 

**RESOLUCIÓN No. 1290 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020** Pág. 2 de 10  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

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 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 levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios

**RESOLUCIÓN No. 1290 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020** Pág. 3 de 10  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

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

Teniendo en cuenta las atribuciones legales y reglamentarias otorgadas a este Despacho, se procedió a avocar conocimiento y se dio apertura formal a la investigación por medio del Auto Apertura Investigaciones de Oficio No. 1383 del 09 de abril de 2019. El citado acto administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 66 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante citación para notificación personal bajo radicado No. 2-2019-19235 de fecha 12 de abril de 2019, efectivamente entrega en la dirección de notificaciones de la sociedad investigada el 25 de abril de 2019 según se observa en oficios contentivos en el expediente (folio 09), y citación No2 bajo radicado 2-2019-19234 de fecha 12 de abril de 2019 publicada en la cartelera de la oficina de notificaciones de la Subdirección desde el 24 de abril de 2019 hasta el 30 de abril de 2019, en atención a la no comparecencia de la sociedad investigada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** este despacho procedió a notificar mediante aviso bajo radicado No.2-2019-46019 del 28 de agosto de 2019 publicado en la cartelera y pagina web de esta Secretaria desde el día 09 de septiembre de 2019 desde las 07:00 am hasta el día 13 de septiembre de 2019 a las 04:30, entendiéndose surtida la notificación al finalizar el día 16 de septiembre de 2019, según se observa en constancia que reposa en el expediente (folio 19)

De conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho corrió traslado del citado acto administrativo, al representante legal de la sociedad **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** identificada con NIT 900.488.590-3 y matrícula de arrendador No. 20170196, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del auto de apertura de investigación presentara descargos, solicitara o aportara las pruebas que pretendiera hacer valer y rindiera las explicaciones que considerara necesarias en ejercicio de su derecho de defensa.

Verificados el expediente y el sistema (FOREST) de esta secretaria, se encontró que la sociedad investigada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** identificada con NIT 900.488.590-3 y matrícula de arrendador No. 20170196, no presentó descargos frente al Auto de apertura.

Continuando con las etapas procesales, este Despacho emitió el Auto Corre Traslado Alegatos de Conclusion No. 154 del 10 de septiembre de 2020 *“Por el cual se corre traslado para presentar alegatos”*, indicándole el termino para allegar los alegatos de conclusión de conformidad a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Por tanto, esta Subdirección resolvió cerrar la etapa probatoria y a su vez, corrió traslado a la sociedad investigada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** identificada con NIT 900.488.590-3 y matrícula de arrendador No. 20170196, mediante comunicación

**RESOLUCIÓN No. 1290 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020** Pág. 4 de 10

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa*

bajo radicado No. 2-2020-30478 de fecha 30 de septiembre de 2020, publicada en la cartelera de la oficina de notificaciones de la Subdirección el 23 de noviembre de 2020 desde las 07:00 am hasta las 04:30 pm, para que dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del mencionado auto presentara los alegatos respectivos, conforme lo establecido en el párrafo 2° del artículo 12° del Decreto 572 de 2015.

Revisado el sistema de correspondencia de esta Entidad, como el expediente en físico, se encuentra que la sociedad investigada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** identificada con NIT **900.488.590-3** y matrícula de arrendador No. **20170196**, no presentó alegatos de conclusión.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, (SIDIVIC) se encuentra que la sociedad investigada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** identificada con NIT **900.488.590-3** es titular de la matrícula de arrendador No. **20170196** de lo cual se colige que la sociedad en mención es sujeto susceptible de sanciones debido a actuaciones u omisiones en ejercicio de las actividades como arrendador, entre las cuales se encuentran la no presentación de los informes de actividad como arrendadores correspondientes a la vigencia fiscal 2017.

Que, de conformidad con las normas descritas, esta Subdirección procederá a continuar con el trámite de la presente actuación, de conformidad con los siguientes:

### **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 Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Decreto Nacional 51 de 2004 y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Que la Ley 820 de 2003 sobre Arrendamiento de Vivienda Urbana, en sus artículos 8, 32 y 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, determinan que las entidades territoriales ejercerán las siguientes funciones:

“(…)

**RESOLUCIÓN No. 1290 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020** Pág. 5 de 10  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

**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.*
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.*

Así mismo el artículo 34 de la Ley 820 determina:

*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.* *ff*

**RESOLUCIÓN No. 1290 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020** Pág. 6 de 10  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa*

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”. (Negritas fuera del texto).*

### **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, y que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas se pasa a decidir la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si la sociedad **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** identificada con NIT **900.488.590-3** y matrícula de arrendador No. **20170196**, incumplió con las obligaciones emanadas de la actividad de arrendador relativas a la presentación de los informes de arrendador correspondientes a la vigencia 2017.

Conforme a la documentación obrante en el expediente y en el Sistema de Información Distrital de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, (SIDIVIC), se logra evidenciar que la matrícula de arrendador fue otorgada a la sociedad **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S** identificada con NIT **900.488.590-3** y matrícula de arrendador No. **20170196**, razón por la cual para el 20 de marzo de 2018, la sociedad mencionada debió presentar los informes de arrendador correspondientes al corte 31 de diciembre de 2017, toda vez que dicha obligación es inherente a la autorización para el desempeño de la actividad de arrendador y la matrícula correspondiente. Igualmente, dicha obligación se mantiene indemne en la Resolución 1513 de 2015 artículo 31 que reza lo siguiente:



**RESOLUCIÓN No. 1290 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020** Pág. 7 de 10  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa*

*“ARTÍCULO 31. – Obligaciones del matriculado. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados quedan obligados a:*

- a) Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad en el año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, enviando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, así como el número de contratos de arrendamiento y de intermediación de inmuebles destinados a vivienda vigentes, en el formato establecido por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda – Subdirección de Prevención y Seguimiento para tal fin”*
- b) Reportar cualquier modificación a la información y documentación aportada para la obtención de la matrícula de arrendador, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 2° del Decreto Nacional 51 de 2004.*

En razón a lo anterior, dicha omisión es objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la Ley 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:*

*(...)*

- 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”.*

Verificado el acervo probatorio y el sistema de automatización de procesos y documentos FOREST de esta Secretaría se encuentra que el representante legal de la sociedad investigada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** identificada con NIT 900.488.590-3 y matrícula de arrendador No. 20170196, no realizó la presentación del informe de arrendador a corte 31 de diciembre de 2017, por lo cual se colige el incumplimiento por parte del investigado frente a sus obligaciones con ocasión al desempeño de la actividad como arrendador. Como se constata mediante memorando No.3-2018-04608-354 que se allega por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento.

Es importante tener en cuenta que esta obligación está determinada bajo el artículo 31 de la resolución 1513 de 2015, la que refiere claramente en sus literales “a” y “b” que es deber de todo matriculado como arrendador presentar ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda –Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta entidad, un

**RESOLUCIÓN No. 1290 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020** Pág. 8 de 10  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa*

informe sobre el desarrollo de su actividad del año inmediatamente anterior con fecha límite del 20 de marzo.

El representante legal o quien haga sus veces de la sociedad investigada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** identificada con NIT **900.488.590-3** y matrícula de arrendador No. **20170196**, tiene pleno conocimiento de que, esta obligación nace a la vida jurídica, solo con el oficio de notificación que otorga la matrícula de arrendador y era deber de ésta, presentar el informe sobre el desarrollo de su actividad como arrendador correspondiente al año 2017, a corte 31 de diciembre en el término descrito por el artículo 31 de la ley 1513 de 2015.

Así las cosas, este despacho no encuentra argumentos válidos para inhibirse de los cargos elevados la sociedad investigada, por incumplimiento a las normas citadas.

Que por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008 y 572 de 2015, 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, que 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 sociedad investigada, por la omisión en las obligaciones señaladas en el artículo.

Respecto a las sanciones administrativas, la Corte Constitucional en Sentencia C-564 de 2000 MP Dr. Alfredo Beltrán Sierra dispuso:

*“Sin embargo, el derecho administrativo, a diferencia de lo que sucede en el derecho penal, suele no establecer una sanción para cada una de las infracciones administrativas que se presente, sino que se opta por establecer clasificaciones más o menos generales en las que puedan quedar subsumidos los diferentes tipos de infracciones. Para el efecto, el legislador señala unos criterios que han de ser atendidos por los funcionarios encargados de imponer la respectiva sanción,*

<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. 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.

**RESOLUCIÓN No. 1290 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020** Pág. 9 de 10  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa*

*criterios que tocan, entre otros, con la proporcionalidad y razonabilidad que debe presentarse entre la conducta o hecho que se sanciona y la sanción que pueda imponerse, lo que le permite tanto al administrado como al funcionario competente para su imposición, tener un marco de referencia cierto para la determinación de la sanción en un caso concreto. (...)*”

Como quiera que la sociedad investigada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** identificada con **NIT 900.488.590-3** y matrícula de arrendador No. **20170196**, no desvirtuó los cargos formulados, por cuanto no ejerció su debido proceso el cual fue garantizado por esta Subdirección de Investigación impondrá una multa para lo cual se tasarán teniendo en cuenta la causas establecida en el numeral 6 del artículo 50 de la ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2020, corresponde al valor de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE. (\$877.803)**, 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 **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE**, con ocasión a la no presentación del informe de actividades como arrendador a corte 31 de diciembre de 2017, a la sociedad investigada **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** identificada con **NIT 900.488.590-3** y matrícula de arrendador No. **20170196**, que en pesos corresponde a la suma de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE. (\$877.803)**,

La anterior multa obedece a la aplicación de los criterios de proporcionalidad, razonabilidad y adecuación, entre otros, los cuales, sin lugar a duda, se tuvieron en cuenta para tasar el valor.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER** al representante legal o quien haga sus veces de la sociedad **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** identificada con **NIT 900.488.590-3** y matrícula de arrendador No. **20170196**, una multa correspondiente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** para el año 2020, que en pesos corresponde a la suma de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE. (\$877.803)**. Por el incumplimiento en la presentación del informe de arrendador a corte 31 de diciembre de 2017.

**RESOLUCIÓN No. 1290 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2020** Pág. 10 de 10

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

**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.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución a la sociedad **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ZOSA S.A.S.** identificada con NIT 900.488.590-3 y matrícula de arrendador No. 20170196 a través de su representante legal o quien haga de sus veces, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

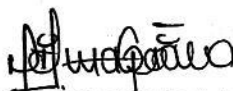
**ARTÍCULO TERCERO:** Contra el presente Acto Administrativo procede únicamente el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de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

**ARTÍCULO CUARTO:** La presente resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa dentro del término señalado, ésta se hará efectiva 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 QUINTO:** La presente Resolución rige a partir de su expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá, a los dieciocho (18) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

