

Bogotá, D.C.

Señor (a)  
**ALIADA INMOBILIARIA SAS**  
Representante Legal (o quién haga sus veces)  
**NIT 900648459 - 3**  
Avenida Calle 32 No. 13 - 52  
Bogotá, D.C.

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

**2-2021-63611**

FECHA: 2021-11-17 14:49 PRO 833965 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 7  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
2232 DE 20/10/2021 EXPEDIENTE  
3-2019-05001-1  
DESTINO: ALIADA INMOBILIARIA SAS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Resolución 2232 de 20 de octubre de 2021**  
Expediente No. **3-2019-05001-1**

Respetado (a) Señor (a):

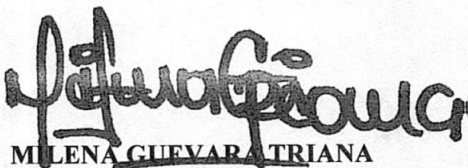
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución 2232 de 20 de octubre de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de 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 la presente resolución procede únicamente el recurso de reposición ante este Despacho el cual se podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 del 2003 y artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ma. Alejandra Villota – Contratista SIVCV  
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV  
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV

Folios: (7) folios

**RESOLUCIÓN No. 2232 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021**

Pág. 1 de 13

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”  
Expediente 3-2019-05001*

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, el Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Resolución 1513 de 2015, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y

**CONSIDERANDO:**

Que la presente Actuación Administrativa se inició por memorando remitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento con radicado 3-2019-05001 del 16 de julio de 2019, en el cual informa que **“canceló la matrícula de arrendador”** a la sociedad **ALIADA INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 900.648.459-3, por solicitud elevada por la citada sociedad, pero que se presume que ha continuado con el ejercicio la actividad de arrendar, indicando lo siguiente:

*“La Subdirección de Prevención y Seguimiento canceló la matrícula de arrendador No. 20130114, actuación notificada con el radicado 2-2015 -71699 del 9 de noviembre del año 2015, lo anterior por solicitud elevada de la empresa **ALIADA INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con Nit. 900.648.459-3, a través del radicado 1-2015-66964 del 19 de octubre de 2015.*

*No obstante, lo anterior, se presume que la citada empresa ha continuado con el ejercicio de la actividad de arrendar bienes destinados a vivienda urbana, como se evidencia en los informes anuales de actividades que ha presentado para los años 2017 y 2018.*

*En estos informes presentan novedades relacionadas con el inmueble ubicado en la KR 16 102 16 AP 607, matrícula inmobiliaria 50N.20732391, CHIP AAA0245EYZE, de propiedad de Gleydys Poveda Rodríguez.*

*La presunción del ejercicio ilegal de la actividad de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana nace de la interpretación de los incisos 1 y 2 del artículo 28 de la Ley 820 de 2003...*

...

*En este contexto y toda vez que, en el certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio, figura dentro del objeto social la actividad de **“ ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES ...”**, la Subdirección de Prevención y Seguimiento considera que la empresa **ALIADA INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con Nit. 900.648.459-3, está arrendando inmuebles destinados a vivienda sin contar previamente con la matrícula de arrendador otorgada por la Secretaría Distrital del Hábitat, razón por la cual remite dicha información para lo de su competencia:*

*Se anexan como pruebas los siguientes documentos:*

**RESOLUCIÓN No. 2232 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021**

Pág. 2 de 13

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”  
Expediente 3-2019-05001*

1. *Fotocopia del radicado 2-2015 -71699 del 9 de noviembre del año 2015, por medio del cual se notificó la cancelación de la matrícula de arrendador.*
2. *Impresión del SIDIVIC sobre el estado de la matrícula cancelada.*
3. *Fotocopia de los radicados 1-2018-11048 del 21 de marzo de 2018 y 1-2019-11888 de 22 marzo de 2019, con la impresión de los informes anuales de las actividades de los años 2017 y 2018.*
4. *Fotocopia del certificado de existencia y representación legal.*

(...)” (Folios 1 -10).

Que revisado el sistema de información “SIDIVIC” de esta Entidad, a través del cual se consulta la información y documentos exigidos para quienes pretenden desarrollar actividades de *intermediación o arrendamientos de bienes inmuebles propios o de terceros para vivienda urbana*, se verificó que la sociedad **ALIADA INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 900.648.459-3, NO cuenta con Matrícula de Arrendador, se deja de presente que la dirección que reposa en el sistema de información de la Entidad es: AC 32 13 52 de la ciudad de Bogotá.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la Investigación Administrativa, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió **Auto No. 3487 del 14 de agosto de 2019**, *“Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos”*, en contra de la Sociedad **ALIADA INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 900.648.459-3, *por incumplir presuntamente con lo previsto en los numerales 1 y 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003* (Folios 11-13).

Ante la imposibilidad de la notificación personal por la no comparecencia de la citada para tal efecto, el *Auto de apertura de investigación* No. 3487 del 14 de agosto de 2019, fue notificado a la Sociedad **ALIADA INMOBILIARIA SAS**, el 8 de noviembre de 2019, *mediante Notificación por Aviso* de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, como registra la constancia de publicación que reposa a folio 26 del expediente.

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de Procesos y Documentos “FOREST” de esta Secretaría, no se evidencia que la sociedad **ALIADA INMOBILIARIA SAS**, haya presentado *escrito de Descargos*, pruebas u otro con el que ejerciera su derecho a la defensa frente al Auto de Apertura de Investigación, No. 3487 del 14 de agosto de 2019.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió **Auto No. 1428 del 09 de septiembre de 2021** *“Por el cual se corre traslado para presentar alegatos”*, con el cual se comunicó a la sociedad investigada el término para presentar sus *Alegatos de Conclusión*, conforme lo establece el parágrafo 2º artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015. (Folios 27-29).

**RESOLUCIÓN No. 2232 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021**

Pág. 3 de 13

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”  
Expediente 3-2019-05001*

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante la *constancia de publicación* en un lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat con fecha 4 de octubre de 2021, (Folio 37), previa comunicación dirigida a la dirección de la sociedad investigada registrada en Cámara de Comercio.

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 NO presentó escrito de *Alegatos de Conclusión* respecto al 1428 del 09 de septiembre de 2021.

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

Que 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:

- 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. 2232 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021**

Pág. 4 de 13

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”  
Expediente 3-2019-05001*

- 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 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.” (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 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.

Que, mediante Acuerdo 83 de 1920, el Concejo de Bogotá declaró el 6 de agosto de cada año como día de fiesta municipal, por el aniversario de la fundación de Bogotá, y, el artículo 1 del Decreto Distrital 346 de 2007, determinó:

**RESOLUCIÓN No. 2232 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021**

Pág. 5 de 13

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”  
Expediente 3-2019-05001*

*“ARTÍCULO 1°. Con ocasión de la declaración de día de fiesta distrital a que hace referencia el Acuerdo 83 de 1920, no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, igual regla se predica de los Establecimientos Educativos del Distrito y de las Curadurías Urbanas”.*

Que la Secretaría Distrital del Hábitat expidió la Circular 06 del 5 de agosto de 2021, en la que dispuso:

*“La Secretaría Distrital del Hábitat, en cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo 83 de 1920 del Concejo de Bogotá y el Decreto Distrital 346 de 2007, en el cual se declaró el día 6 de agosto como día de fiesta municipal y definió, a su vez, que con ocasión de esta festividad no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, concederá el próximo 6 de agosto de 2021 como día de descanso a los servidores públicos, catalogándose esta fecha como día no hábil para la entidad.”*

Que por lo anterior se aclara que, al tratarse de un día no hábil, no correrán los términos para realizar los trámites de notificación, ni para la presentación de recursos o actuaciones en el marco de los procedimientos administrativos a cargo de la entidad; salvo los trámites de los procesos contractuales que se adelantan a través de la plataforma SECOP I y II.” (subraya fuera de texto)

**FUNDAMENTOS LEGALES**

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, Los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, y las modificaciones y demás normas concordantes.

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

a) *Contrato de Arrendamiento:*

*1. Conocer de las controversias contractuales 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.*

**RESOLUCIÓN No. 2232 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021**  
*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”*  
Expediente 3-2019-05001

Pág. 6 de 13

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

4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.

5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.

6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control.

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

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

Que la misma Ley 820 de 2003 en sus numerales 1° y 3° literal b) artículo 33 consagra dentro de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat a través de la Subdirección de Investigación Vigilancia y Control de Vivienda urbana, controlar el ejercicio de la actividad de arrendador, como lo referente al contrato de administración; así mismo, la norma citada en el CAPITULO X: Sanciones Artículo 34, que 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.

**RESOLUCIÓN No. 2232 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021**

Pág. 7 de 13

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”  
Expediente 3-2019-05001*

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.”*

Que el mencionado artículo 28 de la Ley 820 de 2003 fija taxativamente los siguientes aspectos:

**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.*

Que por su parte el artículo 31 de la Ley 820 de 2003, fija las condiciones que deben seguir aquellas personas que desarrollan actividades de arrendamiento además del término en que se deben cumplir:

**ARTÍCULO 31. CONDICIÓN PARA ANUNCIARSE COMO ARRENDADOR.** *Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior, según corresponda.*



RESOLUCIÓN No. 2232 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 8 de 13

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”  
Expediente 3-2019-05001

En el mismo sentido; en lo que respecta a la obligación de la sociedad arrendadora de anunciarse al público con el número de Matrícula asignado, es importante señalar lo previsto en el numeral 3° del artículo 8° del Decreto 51 de 2004 que expresamente señala:

*“Artículo 8°. De la inspección, vigilancia y control. Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 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., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:*

(...)

*3. Efectuar un permanente y efectivo control del contenido de la publicidad de los bienes y servicios que prestan las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, y de aquella que utilicen los demás oferentes de inmuebles para arrendamiento en el mercado, a fin de que la misma se ajuste a la realidad técnica, financiera y jurídica del servicio y bienes promovidos y a la normatividad vigente aplicable a la materia. El número de la matrícula de arrendador deberá figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas”. (Subraya fuera de texto)*

Por tanto y una vez citada la normativa pertinente y aplicable al caso, se procederá al

### ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado la inexistencia de vicios que invaliden la actuación, garantizando la salvaguarda de los principios del debido proceso y de la función administrativa, así como los hechos descritos y el material probatorio obrante dentro del proceso administrativo bajo estudio, procede a realizar un análisis del caso en cuestión, en lo relativo a la tipificación de la infracción, la prueba del hecho que la configura y de la responsabilidad del presunto investigado; y en caso de proceder la respectiva sanción, esta deberá estar motivada, garantizando el debido proceso y derecho a la defensa, previsto en la constitución política, aplicable a todo tipo de actuaciones, con la observancia de los principios y presupuestos legales aplicables.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si la Sociedad ALIADA INMOBILIARIA SAS, identificada con Nit. 900.648.459-3, incurrió en el incumplimiento del numeral 1 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, cuando dentro de sus actividades económicas se encuentra la de arrendar:

**RESOLUCIÓN No. 2232 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021**

Pág. 9 de 13

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”*  
*Expediente 3-2019-05001*

**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.*

**ANÁLISIS PROBATORIO Y DECISION**

- Con fundamento en lo anterior y según lo informado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, mediante memorando No. 3-2019-05001 del 16 de julio de 2019, se pudo evidenciar que la Sociedad **ALIADA INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 900.648.459-3, no cuenta con Matrícula de Arrendador en razón a que la misma fue **cancelada**, según solicitud de la citada sociedad, decisión que fue comunicada el 09 de noviembre de 2015 a través de oficio con radicado 2-2015-71699, no obstante continuó con el ejercicio de la actividad *de arrendar bienes destinados a vivienda urbana*, como se evidencia en los informes anuales de actividades que presentó para los años 2017 y 2018.

-Que a folios 3- 8 del expediente, obra copia de los oficios con radicación No. 1-2028-11048 del 21 de marzo de 208 y 1-2019-11888 del 22 de marzo de 2019, a través de los cuales la sociedad investigada presenta informe anual de actividades para los años 2017 y 2018.

-Que a su vez, a folios 9 y 10 del expediente, se observa Certificado de Cámara de Comercio de la sociedad investigada, impreso desde el RUES, en el que se evidencia que la matrícula mercantil es la número 02221994 del 06 de junio de 2012 y que la actividad principal es : “ *6810- actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados*” .

Que de lo anterior se infiere que la sociedad **ALIADA INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 900.648.459-3, continuó realizando actividades de arrendamiento **sin matrícula de arrendador**, previa notificación de cancelación de la misma, lo que va en contravía de lo estipulado en el artículo 27 de la Resolución 1513 de 2015, en cuanto a que toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la *de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana*, de su propiedad o la de terceros, o realizar labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, **deberán matricularse ante la Subsecretaría de Prevención y Seguimiento**, lo anterior en concordancia con lo señalado en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 .

Teniendo en cuenta lo anterior, este Despacho evidencia que hay 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 ~~la~~

**RESOLUCIÓN No. 2232 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021**  
*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”*  
*Expediente 3-2019-05001*

Pág. 10 de 13

carácter administrativo. Así las cosas, este Despacho en ejercicio de los principios del Debido Proceso, la sana crítica y la imparcialidad que deben regir a la Administración Pública, puede determinar que la Sociedad **ALIADA INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 900.648.459-3, vulneró lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

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.*

...

Incumplimiento que es materia de investigación y sanción, y está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad con lo dispuesto en los numerales 1° y 2°, literal b) del artículo 33 de la Ley ibidem, que señalan:

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

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.*

...

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.”*

Sobre las sanciones que se imponen por 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 forma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Teniendo en cuenta que existe el convencimiento suficiente, para declarar a la sociedad investigada como responsable, en el incumplimiento de normas a las cuales debe estar sujeta, y que las mismas son objeto de nuestro control y vigilancia, este Despacho encuentra procedente imponer sanción de carácter administrativo, por el incumplimiento normativo en que está incurso la Sociedad **ALIADA INMOBILIARIA SAS**.

**RESOLUCIÓN No. 2232 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021**

Pág. 11 de 13

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”  
Expediente 3-2019-05001*

**APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011**

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, se aplican en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

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

Una vez estudiado el caso, el Despacho ha encontrado que la sociedad infractora ha sido objeto de varias investigaciones por el hecho de incumplir con la obligación de obtener la Matrícula de Arrendador, por lo que se evidencia una conducta reincidente.

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

Encuentra el Despacho que la sociedad investigada no obró con prudencia, en cuanto no dio cumplimiento a las normas a las que está obligada, en virtud a que es una sociedad que ejerce actividades de arrendamiento de vivienda urbana sin Matrícula de Arrendador.

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

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la sociedad infractora no dio cumplimiento a la obligación de obtener la matrícula de arrendador conforme lo dispuesto en la citada normativa.

**MONTO DE LA SANCIÓN**

Por lo expuesto y 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, 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

*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.*

**RESOLUCIÓN No. 2232 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021**  
*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”*  
*Expediente 3-2019-05001*

Pág. 12 de 13

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 Numerales 3°, 6° y 7° 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 2021, corresponde al valor de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$908. 526.00 m/cte.)**, 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 MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE. (\$ 4.542.630, 00)**, por la vulneración al numerales 1°, del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a la Sociedad **ALIADA INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 900.648.459-3, sin matrícula de arrendador, es de **CINCO (5) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$ 4.542.630, 00)**.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Declarar a la sociedad Sociedad **ALIADA INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 900.648.459-3, sin matrícula de arrendador, responsable de la infracción de la disposición contenida en el numeral 1° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior **IMPONER** a la Sociedad **ALIADA INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 900.648.459-3, sin matrícula de arrendador, a través de su representante legal o quien haga sus veces, sanción de multa por la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$ 4.542.630,00)**, por vulneración por al numeral 1° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

**RESOLUCIÓN No. 2232 DEL 20 DE OCTUBRE DE 2021**

Pág. 13 de 13

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”  
Expediente 3-2019-05001*

**ARTÍCULO TERCERO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar “Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios”* al correo electrónico *cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co*, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

**ARTÍCULO CUARTO:** NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución al representante legal o quien haga sus veces de la Sociedad **ALIADA INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 900.648.459-3, sin matrícula de arrendador, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

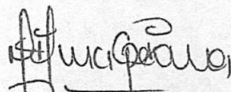
**ARTÍCULO QUINTO:** Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34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

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente resolución presta Mérito Ejecutivo y causa intereses moratorios del doce por ciento (12%) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 68 de 1923. 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.

**ARTÍCULO SEPTIMO:** La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los veinte (20) días del mes de octubre de dos mil veintiuno (2021).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda