



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señores
VANESSA ISABEL VILLAZON
Calle 16 No. 6-54
Valledupar-Cesar

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

2-2021-73992

FECHA: 2021-12-22 12:28 PRO 847467 FOLIOS: 1
ANEXOS: 9
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
2027 DE 16/09/2021 EXPEDIENTE
1-2019-47085-1
DESTINO: VANESSA ISABEL VILLAZON BLAY
TIPO: OFICIO SALUDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución No 2027 del 16 de septiembre de 2021**
Expediente No.1-2019-47085

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 2027 del 16 de septiembre 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 Resolución procede únicamente el recurso de reposición ante este Despacho que podrá interponer en la diligencia personal, o dentro de los diez (10) días hábiles 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 los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Artículo 20 del Decreto 121 de 2008.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Clara Villamizar Bernal – Contratista SIVCV *CPV*
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV *UMP*
Aprobó: Diana Marcela Quintero-Profesional Especializado
Anexo: 9 Folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 1 de 13
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2019-47085

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

CONSIDERANDO:

Que las presentes Actuaciones Administrativas se iniciaron por petición presentada por la señora **VANESSA ISABELL VILLAZON BLAY**, identificada con cédula de ciudadanía No. 49781.780, a través de petición radicada por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante radicado número 1-2019-47085 del 30 de diciembre de 2019, en la que informó un presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad **FAJARDO INFANTINO LTDA**, identificada con NIT 860.042.587-1, relacionado con la suscripción de un contrato de administración de vivienda urbana, respecto del inmueble ubicado en la carrera 15 # 135-67, Apartamento 605- un garaje, Edificio “Alameda de Contador”, de esta ciudad, presuntamente se encuentra incumpliendo el contrato de administración por el no pago oportuno del canon de arrendamiento, de conformidad con lo narrado en la queja, (folios 1-4)

Que mediante radicado No. 2-2020-03271 del 30 de enero de 2020, esta Subdirección procedió a comunicarle a la señora **VANESSA ISABELL VILLAZON BLAY**, las facultades conferidas a esta Entidad conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, (folio 5).

Que con radicados Nos. 2-2020 -03393 del 30 de enero de 2020 (folios 7-11), 2-2020-03270 del 30 de enero de 2020(folios 12-16) y 2-2020- 12799 del 19 de junio de 2019(folios 17-21), se requirió a la sociedad **FAJARDO INFANTINO LTDA**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte de la Querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al Principio del Debido Proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20; se evidencia recibido de correspondencia del 02 de julio de 2020, según reporte de empresa de mensajería 472 , con guía No. YG257838715CO, tal y como se evidencia dentro del expediente,(folio 24).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos “**FOREST**” de esta Secretaría, **NO** se evidenció por parte de la sociedad investigada respuesta al requerimiento hecho por parte de este Despacho, ni presentó descargos o documentos que considerará pertinentes para su defensa referentes a la queja presentada.

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 2 de 13

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2019-47085

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa y encontrar que la sociedad investigada presuntamente incumplió el Contrato de Administración de Inmueble objeto de estudio, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto No. 549 del 04 de noviembre de 2020**, *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*, en contra de la Sociedad **FAJARDO INFANTINO LTDA**, identificada con NIT 860.042.587-1, por el presunto incumplimiento a lo señalado en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, estableciendo además en el artículo tercero de la parte resolutive, que la parte investigada contaba con el término de quince (15) días hábiles para descorrer traslado de los descargos y para ejercer el Derecho de Defensa y Contradicción, de acuerdo con el artículo 6° y 7° del Decreto 572 de 2015. (folios 30-33).

Que el citado Acto administrativo, fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante diligencia de Notificación Personal a la señora Rubiela Guevara, el día 23 de noviembre de 2020, quien actuó en calidad de autorizada por el representante legal de la sociedad **FAJARDO INFANTINO LTDA**, identificada con NIT 860.042.587-1, según documentos aportados para el efecto, como registra en acta de notificación personal obrante a folio 40 del expediente.

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos *“FOREST”* de esta Secretaría, se evidencia que la sociedad **FAJARDO INFANTINO LTDA**, presentó escrito con Descargos, anexando las pruebas que consideró pertinentes frente al Auto de Apertura de Investigación Auto No. 549 del 04 de noviembre de 2020, bajo el radicado 1-2020-35611 de fecha 10 de diciembre de 2020, (folios 51-75).

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 834 del 6 de mayo de 2020** *“Por el cual se corre traslado para presentar alegatos”*, el cual cerró la etapa probatoria y comunicó el término para presentar sus Alegatos de Conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015, (folios 79-81).

Que dicho Auto se comunicó a la sociedad investigada, de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante el envío del oficio 2-2021-23961 del 14 de mayo de 2021, enviado a la dirección del destinatario que aparece en Registro de la Cámara de Comercio de Bogotá y entregado efectivamente según consta en la guía de correspondencia No. YG272298686CO de la empresa de servicio postal 4/72 el día 20 de mayo de 2020 (folios 82 y 84).

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

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 3 de 13
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2019-47085

presentó dentro del término legal escrito de Alegatos de Conclusión respecto al **Auto No. 834 del 6 de mayo de 2020**, a través de radicado No. 1-2021-23204 del 01 de junio de 2021 (folios 86-92).

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 a las existentes y obrantes dentro del mismo, 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 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:

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 Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 4 de 13

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2019-47085

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, 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.

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 5 de 13

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2019-47085

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, 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.

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

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

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

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

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

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

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

1. **Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en** *ff.*

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 6 de 13
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2019-47085

el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo...”

Además, le compete:

(...)

4. *Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos...”*

(Se resalta con negrillas y subrayado).

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 7 de 13
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2019-47085

“...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.
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;

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

“...b) Función de control, inspección y vigilancia:

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

(Se resalta con negrillas y subrayado).

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

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

1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.
2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble. *ff*

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 8 de 13

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2019-47085

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

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

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

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

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

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

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

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 9 de 13*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”**Expediente 1-2019-47085*

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 **FAJARDO INFANTINO LTDA**, identificada con el Nit. 860.042.587-1, con Matrícula de Arrendador No. 234, está inmersa en el incumplimiento del numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

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

(...)


- 2- Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

(...)

Respecto a lo anterior, las presentes diligencias se iniciaron con la presentación ante esta Entidad de una Queja por parte de la señora **VANESSA ISABEL VILLAZON BLAY** contra la Sociedad **FAJARDO INFANTINO LTDA**, por el presunto incumplimiento del contrato de administración, en la cual manifiesta entre otros aspectos lo siguiente:

“(...)

...me encuentro con la desagradable sorpresa donde se evidencia las fechas en las que ellos arbitrariamente han consignado los valores correspondientes al canon de arriendo del inmueble de mi propiedad. Muy a pesar de que en su contrato de administración de inmueble dice en la cláusula décima que: “el giro se efectuará el día diez (10) hábil de cada mes” pongo en conocimiento que las mismas se han realizado hasta con 151 días de atraso, abusando campantemente de mi confianza. Exijo contundentemente saber cuál es su explicación por escrito para consignarme el valor adeudado por concepto de canon de arrendamiento correspondiente al mes de Abril de 2019 con un retraso de CIENTO CINCUENTA Y UN (151) días después del décimo día hábil del mes de Abril de 2019 y así todas las consignaciones ciertamente atrasadas.

(...)” (Folio 2 reverso) 

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 10 de 13

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2019-47085

RAZONES DE LA DEFENSA

En este punto, el Despacho procede a analizar los argumentos de defensa y los documentos aportados como pruebas frente al Auto 549 del 04 de noviembre de 2020, “*por el cual se abre una investigación administrativa*” presentados por la sociedad **FAJARDO INFANTINO LTDA**, mediante el radicado 1-2020-35611 del 10 de diciembre de 2020 (folios 51-75), de los cuales se extrae lo siguiente pertinente al caso objeto de investigación:

“(…)

Desde el mes de marzo de 2019 hasta octubre de 2019 la inmobiliaria desafortunadamente tuvo un desequilibrio muy fuerte en la parte personal sobre nuestro equipo de trabajo (El contador (Q.E.P.D.) después de pertenecer a nuestra compañía por treinta (30) años. Y el hijo de otro de nuestros empleados, después de 35 años). Son cosas muy personales, que si desestabilizaron una estructura que lleva más de 49 años en funcionamiento. Sin nunca antes haber tenido una falla de incumplimiento. Y la persona que asumió los registros, omitió la inclusión de algunos clientes. Pero poco a poco fuimos saliendo adelante y afortunadamente logramos estabilizarnos respondiendo a cabalidad por las obligaciones adquiridas. (subrayado fuera de texto)

Al escrito de descargos, la parte investigada anexó copias de los pagos de cánones realizados a la señora Vanessa Isabel Villazón Blay, desde la fecha de inicio del contrato de arrendamiento – 30 de octubre de 2017 hasta noviembre de 2020 - donde se evidencia la fecha de cada transacción, las cuales coinciden con las relacionadas como pagos extemporáneos en la queja presentada en esta entidad (folios 56-75).

De igual manera, el Despacho hizo un estudio a los argumentos presentados bajo el radicado No 1-2021-23204 del 01 de junio de 2021 por la parte investigada frente al **Auto No. 834 del 06 de mayo de 2021**, “*Por el cual se corre traslado para presentar alegatos*”, y en lo pertinente se resalta lo siguiente:

“(…)

ANTECEDENTES RELEVANTES

...
Con ocasión de temas administrativos y la desafortunada muerte de una persona que formaba parte del equipo de contadores, Fajardo Infantino presentó algunas demoras en la consignación de los cánones de arrendamiento en favor de la señora Vanessa Isabel Villazón Blay, lo cual motivó la presentación de la queja ante esa Autoridad.

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 11 de 13
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2019-47085

Una vez Fajardo Infantino pudo volver a las operaciones normales, se puso al día en los pagos de las sumas debidas a la señora Vanessa Isabel Villazón Blay.

A la fecha, el contrato de administración inmobiliaria celebrado entre la señora Vanessa Isabel Villazón Blay y Fajardo Infantino se encuentra vigente y mi representada Fajardo Infantino se encuentra al día en los pagos correspondientes.

...

ALEGATOS DE CONCLUSION

....

3.1 Incumplimiento contractual subsanado

3.1.1 De acuerdo con la información obrante en el expediente y lo manifestado en el escrito de descargos, es evidente que en el presente caso lo que ocurrió fue un incumplimiento leve del contrato de administración inmobiliaria por parte de mi representada en la medida en que realizó ciertos y determinados pagos a la señora Vanessa Isabel Villazón Blay, por fuera de los términos contractuales.

3.1.2 Debe tenerse en cuenta que este incumplimiento fue debidamente justificado en un hecho objetivo como los temas administrativos y los desafortunados problemas en el área contable de Fajardo Infantino más no es una conducta dolosa con la intención de no honrar las obligaciones.

3.1.3 Finalmente, se anota que el incumplimiento en el pago de las obligaciones dinerarias derivadas del contrato de administración fue debidamente corregido, subsanado y resarcido a la señora Vanessa Isabel Villazón Blay quien: (i) a hoy no ha presentado reclamación contractual o administrativa alguna adicional en contra de mi representada; y (ii) a la fecha, mantiene una relación comercial y contractual de largo plazo con mi representada.

ANÁLISIS PROBATORIO Y DECISIÓN

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

La investigada, no aportó documentos o pruebas con las que se desvirtuaran los argumentos presentados en la queja, dejando entrever que efectivamente no dio cumplimiento a la obligación de realizar los **pagos oportunos** correspondientes a cánones de arrendamiento a la quejosa, a partir del mes de enero y hasta el mes de diciembre del año 2019; no obstante haber afirmado que el inmueble objeto del Contrato de Administración estaba arrendado y el ocupante estaba realizando los pagos correspondientes por arrendamiento. *AL*

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 12 de 13
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2019-47085

De igual manera, se determinó que la investigada no desvirtuó el incumplimiento al contrato de administración, toda vez que en el material probatorio aportado se evidencia el pago extemporáneo de los cánones de arrendamiento para el periodo enero- diciembre de 2019, los cuales coinciden con los denunciados por la quejosa, lo cual da certeza del incumplimiento a los estipulado para el efecto en el contrato de administración. Luego tales hechos, desencadenaron la presentación de la queja que inició la presente investigación y el desarrollo de las Actuaciones Administrativas.

El incumplimiento señalado, vulnera la siguiente cláusula prevista en el Contrato de Administración bajo estudio, suscrito el 29 de julio de 2013:

***DECIMA:** Los pagos mensuales a favor de la propietaria serán cancelados por la administradora teniendo en cuenta que se trata de un inmueble cuyo contrato tendrá seguro de arrendamiento; el giro se efectuará el día diez (10) hábil de cada mes, salvo en el evento de que el contrato sea enviado a la compañía aseguradora para el cobro judicial por mora, caso en el cual se pagará dentro de los cinco primeros días hábiles posteriores al mes del siniestro...*

Por lo anteriormente señalado, la aquí sociedad investigada le asistía el deber de cumplir no solo con los compromisos previstos en el Contrato de Administración, sino que, además, por tratarse de un Contrato de naturaleza del Mandato, debió cumplir con los requisitos generales preceptuados en el Código Civil Colombiano y en especial en lo que respecta a las obligaciones y responsabilidades del Mandatario tal y como se preceptúa en los artículos 2175, 2181 y 2183 que señalan:

“ARTICULO 2175. ABSTENCION DE EJECUCION PERJUDICIAL AL MANDANTE. El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente pernicioso al mandante.

ARTICULO 2181. RENDICION DE CUENTAS DEL MANDATARIO. El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 13 de 13

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2019-47085

Así las cosas, este Despacho recalca nuevamente que la Sociedad **FAJARDO INFANTINO LTDA**, identificada con el Nit. 860.042.587-1, con Matrícula de Arrendador No. 234, vulneró lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

(...)

1. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*

Incumplimiento que es materia de investigación y sanción, pues está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad a los numerales 1° y 3°, literal b) del artículo 33 de la Ley ibídem que disponen:

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.

(...)

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.

MOTIVACIÓN DE LA SANCIÓN

Con relación a 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.

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 14 de 13

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”**Expediente 1-2019-47085*

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional - Sentencia C-125/03, ha señalado lo siguiente:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. 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”.

Así las cosas, a continuación, se procederá a valorar el tipo de sanción a imponer a la mencionada sociedad investigada en lo concerniente a la queja presentada en el presente caso en estudio, pues el Despacho determina que dicha omisión es objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el numeral 2º artículo 34 de la ley 820 de 2003.

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, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

- **Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero:**

Encuentra el Despacho en lo señalado en la queja, que la parte investigada no realizó el pago de los cánones de arrendamiento en debida forma de conformidad a lo pactado en el Contrato de Administración,

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

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones de pago emanadas del Contrato de Administración de Inmueble e incurrió en una desatención a sus deberes en el rol de Administrador y como Sujeto materia de Inspección, Vigilancia y Control por parte de esta Entidad a quien se le ha otorgado una Matrícula de Arrendador, de conformidad a lo contemplado en el numeral 5º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el Código Civil Colombiano.

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 15 de 13
 “Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
 Expediente 1-2019-47085


¹ **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.

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 2° de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria 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 Administrativo¹, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a los investigados, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2°, 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 VEINTISEIS 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, y atendiendo los criterios de graduación, una sanción de multa correspondiente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE**, que en pesos corresponde a la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE (\$908. 526.00)**, por la vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a la Sociedad **FAJARDO INFANTINO LTDA**, identificada con el Nit. 860.042.587-1, con Matrícula de Arrendador No. 234, es de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE (\$908. 526.00)**, que 

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 16 de 13

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2019-47085

corresponden a UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE, por la vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar a la sociedad **FAJARDO INFANTINO LTDA**, identificada con el Nit. 860.042.587-1, con Matrícula de Arrendador No. 234, responsable de la infracción de la disposición contenida en el numeral 2° 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 **FAJARDO INFANTINO LTDA**, identificada con el Nit. 860.042.587-1, con Matrícula de Arrendador No. 234, sanción consistente en multa correspondiente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE**, para el año 2021, que en pesos corresponde a la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE (\$908. 526.00)**, por la vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

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 **FAJARDO INFANTINO LTDA**, identificada con el Nit. 860.042.587-1, con Matrícula de Arrendador No. 234, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: **NOTIFÍQUESE** el contenido de la presente Resolución a la señora **VANESSA ISABEL VILLAZON BLAY**, identificada con cédula de ciudadanía No. 49781.780, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: 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

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Pág. 17 de 13
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2019-47085

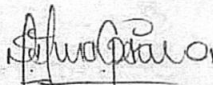
de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los dieciséis (16) días del mes de septiembre de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Blanca Lucile Martínez Cruz – Profesional Especializado SICV
Revisó: Víctor Raúl Neira – Profesional Especializado SICV 