

Bogotá D.C.
Señor (a)
ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS
REPRESENTANTE LEGAL (O QUIÉN HAGA SUS VECES)
AV. ROJAS N° 70 - 82
BOGOTA, D.C. / BOGOTA

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: Resolución 2161 de 8 de octubre de 2021
Expediente No. 1-2018-40933-1

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT AL RESPONDER CITAR EL NR. 2-2021-69595 FECHA: 2021-12-05 10:12 PRO 841477 FOLIOS: 1 ANEXOS: 11 ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION 2161 DE 08/10/2021 EXPEDIENTE 1-2018-40933-1 DESTINO: ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS TIPO: OFICIO SALIDA SECRETARIA DE HABITAT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
--

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 2161 de 8 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 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.

El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Osmar Alejandro Pulido Rodríguez Contratista
Revisó: Juan Camilo Corredor - Profesional Universitario
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado - SIVCV
FOLIOS (11)

Con [Para Entidades \(https://entidades.rues.org.co/\)](https://entidades.rues.org.co/)

[Consulta Beneficio a Empresarios \(https://beneficios.rues.org.co/\)](https://beneficios.rues.org.co/)

Guía [Usuario \(http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html\)](http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html)

[Cámaras de Comercio \(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)

[¿Qué es el RUES? \(/Home/About\)](#)

jcorredorca@habitatbogota.gov.co

> [Inicio \(/\)](#)

[« Regresar \(/\)](#)

> [Registros](#)

[Estado de su Trámite](#)

> [\(/RutaNacional\)](#)

[Cámaras de Comercio](#)

> [\(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)

[Consulta Tratamiento](#)

[Datos Personales](#)

> [\(/Home/HabeasData\)](#)

[Formatos CAE](#)

> [\(/Home/FormatosCAE\)](#)

[Recaudo Impuesto de](#)

[Registro](#)

> [\(/Home/CamReclmpReg\)](#)

> [Estadísticas](#)

➤ ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS

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

Sigla	E&D INMOBILIARIA SAS
Cámara de comercio	BOGOTA
Identificación	NIT 900622583 - 6

Registro Mercantil

Numero de Matricula	2327728
Último Año Renovado	2020
Fecha de Renovacion	20201125
Fecha de Matricula	20130531
Fecha de Vigencia	Indefinida
Estado de la matricula	ACTIVA
Tipo de Sociedad	SOCIEDAD COMERCIAL
Tipo de Organización	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
Categoría de la Matricula	SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL

Información de Contacto

Municipio Comercial	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Comercial	Cra 45 A No 93-27
Teléfono Comercial	3870519 3870519
Municipio Fiscal	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Fiscal	AV. ROJAS N° 70 - 82
Teléfono Fiscal	4401224 3870519
Correo Electrónico Comercial	espacios_y_disenos@hotmail.com
Correo Electrónico Fiscal	espacios_y_disenos@hotmail.com
Fecha Ultima Actualización	20201125

Información Financiera

[REGISTRO MERCANTIL](#)

[Comprar Cer](#)

<https://linea.ccb.org.co/CertificadosEle>

[Ver Expediente...](#)

[Representantes Legales](#)

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

Actividades Económicas

6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

4330 Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil

Certificados en Línea

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

[Ver Certificado de Existencia y Re \(/RM/SolicitarCertif codigo_camara-04&matricula-00023](#)

[Ver Certificado de Matric \(/RM/SolicitarCertif codigo_camara-04&matricula-00023](#)

Con... Para Entidades (<https://entidades.rues.org.co/>)
 Guía... (<http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html>)
 ¿Qué es el RUES? (</Home/About/>)

Consulta Beneficio a Empresarios (<https://beneficios.rues.org.co/>)
 Cámaras de Comercio (</Home/DirectorioRenovacion/>)

jcorredorca@habitatbogota.gov.co

- > Inicio (/) 2017
- > Registros
- Estado de su Trámite
- > ([RutaNacional/](/RutaNacional/)) 2018
- Cámaras de Comercio
- > (</Home/DirectorioRenovacion/>) 2019
- Consulta Tratamiento
- Datos Personales
- > (</Home/HabeasData/>) 2020
- Formatos CAE
- > (</Home/FormatosCAE/>)
- Recaudo Impuesto de Registro
- > (</Home/CamReclmpReg/>)
- > Estadísticas

Representación Legal y Vinculos



No. Identificación	Nombre
+ 35514867	LAVERDE FAJARDO LILIA IRENE
+ 1014183519	PIZA LAVERDE NINA PAOLA

Mostrando registros del 1 al 2 de un total de 2 registros Anterior 1 Siguiente

Renovaciones Años Anteriores

Años	Fecha Renovación
2016	20160328
2017	20180403
2018	20180403
2019	20201125
2020	20201125

ENLACES RELACIONADOS



- > Sitio Web de Confecámaras (<http://www.confecamaras.org.co/>)
- > Consulta de Uso de Suelos - IUS (<https://ius.confecamaras.co/Map>)
- > Registro Nacional de Turismo - RNT (<http://rnt.confecamaras.co>)
- > Reporte de Entidades del Estado - RUP (<https://ree.rues.org.co>)
- > Registro de Garantías Mobiliarias (<http://www.garantiasmobiliarias.com.co>)
- > Registro Único Nacional de Entidades Operadoras de Libranza (<http://runeol.rues.org.co/>)
- > Sistema de Inspección, Vigilancia y Control de los Municipios y Cámaras de Comercio (<http://ivc.confecamaras.co/>)



RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 1 de 19

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2018-40933

**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 queja presentada por el señor **JHEISON FLAMINIO GONZALEZ SALCEDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.684.965 y tarjeta profesional de abogado No. 175.329 del C.S de la J. , quien actúa como apoderado de la señora **YURANY VIVIANA VALDERRAMA GUARNIZO**, radicada bajo el número 1-2018-40933 del 23 de octubre de 2018, contra la sociedad **ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT 900.622.583-6, en la que informó *un presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, relacionado con la suscripción de un contrato de administración de vivienda urbana*, respecto del inmueble ubicado en la carrera 69D # 3-80 Sur, Apartamento 1004, Torre 2 del Conjunto residencial Recodo de San Felipe I, de esta ciudad, presuntamente se encuentra incumpliendo el contrato de administración por el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento, de las cuotas de administración a la copropiedad, así como del no pago de servicios públicos, entre otros aspectos narrados en la queja, (folios 1-20)

Que mediante radicado No. 2-2018-57218 del 21 de noviembre de 2018, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor **JHEISON FLAMINIO GONZALEZ SALCEDO**, las facultades conferidas a esta Entidad conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, (folio 25).

Que con radicados No. 2-2018-57220 del 21 de noviembre de 2018, se requirió a la sociedad **ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte del 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, (folio 25).

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. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 2 de 19

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2018-40933

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. 3925 del 25 de septiembre de 2019**, *“Por el cual se apertura una investigación”*, en contra de la Sociedad **ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT 900.622.583-6, 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 segundo 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 26-28).

Ante la imposibilidad de la notificación personal por la no comparecencia de la citada para tal efecto, *el Auto de apertura de investigación No. 3925 del 25 de septiembre de 2019*, fue notificado a la Sociedad **ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS**, el 7 de enero de 2021, mediante 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 38 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 **ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS**, NO presentó escrito de descargos de defensa ni aportó pruebas frente al citado Auto de Apertura de Investigación.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 835 del 6 de mayo de 2021** *“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 párrafo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015, (folios 42-46).

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 15 de junio de 2021, (Folio 61), previa comunicación dirigida a la dirección de la citada inmobiliaria que aparece en Registro de la Cámara de Comercio de Bogotá.

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 **835 del 6 de mayo 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 que pone fin a la

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 3 de 19

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

Expediente 1-2018-40933

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 a través de **Auto No. 1324 del 20 de agosto de 2021**, este Despacho procedió a aclarar los artículos *primero y segundo del* Auto No. 3925 del 25 de septiembre de 2019 y confirmó en todas sus partes las demás disposiciones contenidas en el mismo, , (folios 65-67).

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 10 de septiembre de 2021, (folio 76), previa comunicación dirigida a la dirección de la citada inmobiliaria.

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”, 

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 4 de 19

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

Expediente 1-2018-40933

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 del 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. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 5 de 19

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

Expediente 1-2018-40933

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:

“ARTÍCULO 1º. 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 Establecimiento 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 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: 

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 6 de 19

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”*Expediente 1-2018-40933*

(...) “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 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**

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 7 de 19

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2018-40933

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:

“...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: 

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 8 de 19

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

Expediente 1-2018-40933

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

(Se resalta con negrillas y subrayado).

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 9 de 19

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

Expediente 1-2018-40933

“(…) 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 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 **ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT 900.622.583-6, con Matrícula de Arrendador No. 20130148, está inmersa en el incumplimiento del numeral 2º 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 del señor **JHEISON FLAMINIO GONZALEZ SALCEDO**, contra la Sociedad 

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 10 de 19

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”**Expediente 1-2018-40933*

ESPACIOS Y DISEÑOS INMOBILIARIA SAS, por el presunto incumplimiento del contrato de administración, en la cual manifiesta entre otros aspectos lo siguiente:

“(…)

... SEGUNDO: Pese a ser una obligación legal, la inmobiliaria no ha cumplido con la entrega a mi representada de la copia debidamente firmada del mencionado contrato de administración de inmueble. Este requerimiento ha sido insistentemente realizado por la señorita Yurany Viviana y por mí; como constancia de la última solicitud al respecto, anexo impresión del correo electrónico dirigido a las direcciones de la inmobiliaria y de su representante enviado el 15 de agosto de 2018, a las 18:53 horas, como recordatorio del acuerdo verbal hecho en reunión entre las partes el 11 de agosto de 2018, a la fecha sin respuesta.

...

CUARTO: En la citada reunión y debido a que, para el momento, la inmobiliaria adicionalmente adeudaba a mi prohijada el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de junio, julio y agosto de 2018, se requirió el pago inmediato de los mismos accediendo al plazo solicitado por la misma señora LAVERDE, hasta el jueves 16 de agosto de 2018, acuerdo también incumplido.

...

QUINTO: Mi poderdante declara que la mayoría de los meses, desde la suscripción del contrato de administración del Inmueble, la inmobiliaria no le he trasladado oportunamente los dineros correspondientes al canon de arrendamiento de cada mes,

...,

OCTAVO: Debido a la falta de respuesta a los correos y a las llamadas realizadas a señora LILIA REBENE, mi poderdante solicitó directamente a la administración del Conjunto Residencial Recodo de San Felipe I, Estado de Cuenta respecto a las obligaciones con la copropiedad, recibiendo un reporte con corte al 31 de agosto de 2018 donde se adeuda la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$2'656.600) por concepto de cuotas ordinarias de administración sin pagar desde agosto de 2016, sanciones por inasistencia a las asambleas de copropietarios, intereses moratorias, cuotas extraordinarias y demás, advirtiendo sobre el inminente inicio

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 11 de 19

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

Expediente 1-2018-40933

del proceso judicial para el cobro, lo que conllevaría a generación de costos adicionales por honorarios de abogado y costas del proceso judicial.

...

DÉCIMO: *Para evitar que el inmueble entrara en proceso de cobro judicial por la administración y siguiera generando intereses moratorios, el 27 de agosto de 2018 presentamos acuerdo de pago ante la administración del conjunto el cual fue aceptado el 4 de septiembre de 2018 y el primer pago del acuerdo se realizó el 5 de septiembre de 2018.*


Esta es una de las obligaciones incumplidas que tiene a cargo la inmobiliaria y que mi cliente ha debido comenzar a cubrir para evitar el inicio del proceso judicial que acarrearía mayores perjuicios, con el agravante que desde el mes de junio de 2018 la inmobiliaria tampoco ha cumplido con la obligación de cancelar a mi poderdante los cánones de arrendamiento acumulando a la fecha cinco meses.

...

DÉCIMO SEGUNDO: *El 2 de octubre de 2018, mi prohijada obtuvo Estado de Cuenta expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá arrojando un valor adeudado de NOVE.CIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$933.736), sin incluir el costo de reconexión del servicio, el cual indican, será calculado para el momento del pago total debido o acuerdo de pago.*

DÉCIMO CUARTO: *ESPACIOS Y DISEÑOS INMOBILIARIA S.A.S. ha incumplido con el compromiso ofrecido a mi representada de rendir cuentas detalladas sobre la administración cada trimestre, dejando en reiterada evidencia ausencia absoluta en su función como administradora del inmueble encomendado.*

(...)” (Folios 1-3).

Conforme a lo anterior, el Despacho observando la documentación allegada junto con el escrito de Queja encontró lo siguiente: 

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 12 de 19

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”**Expediente 1-2018-40933*

- Correo electrónico del 15 de agosto de 2018, dirigido al correo de Espacios y Diseños Inmobiliaria y a la señora Liliana Laverde, en el que solicita se envíe copia del contrato de administración y paz y salvo de las cuotas de administración respecto del inmueble de propiedad de la señora **YURANY VIVIANA VALDERRAMA GUARNIZO**, de conformidad con el acuerdo realizado en la reunión del 11 de agosto de 2018.
- Estado De cuenta (Extracto) expedido por la administración del Conjunto Residencial Recodo de San Felipe I, de fecha 17 de agosto de 2018, con saldo pendiente por pagar por valor de DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$ 2.656.600).
- Correos electrónicos del 18 y 24 de agosto de 2018, dirigido al correo de Espacios y Diseños Inmobiliaria y a la señora Liliana Laverde, en el que solicita la entrega del apartamento 1004 de la Torre 2, ubicado en la carrera 69D # 3-80 Sur, conjunto Residencial Recodo de San Felipe I, en atención al recurrente incumplimiento de las obligaciones contractuales, lo que generó una deuda por \$ 2.656.600, con la administración de la copropiedad, y adicionalmente adeuda cánones de arrendamiento de los meses junio, julio y agosto de 2018.
- Acuerdo de Pago suscrito entre la administración del Conjunto Residencial Recodo de San Felipe I, y la señora **YURANI VIVIANA VALEDERRAMA GUARNIZO**, con fecha 5 de septiembre de 2018.
- Comprobantes de consignación de cuotas del acuerdo de pago.
- Comprobantes de consignación de cuotas ordinarias de administración.
Estado de cuenta de servicios de agua, alcantarillado y aseo expedido por la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá, con fecha 2 de octubre de 2018.
- Certificación expedida por la representante legal **LILIANA LAVERDE FAJARDO** de **ESPACIOS Y DISEÑOS INMOBILIARIA SAS**, en la que indica que administra el inmueble apartamento 1004 de la Torre 2, ubicado en la carrera 69D # 3-80 Sur, conjunto Residencial Recodo de San Felipe I, de propiedad de la señora **YURANI VIVIANA VALEDERRAMA GUARNIZO**, identificada con cédula de ciudadanía 52.976.143.

Que de lo anterior se infiere que si bien, en el plenario no obra contrato de administración en atención a que no fue entregado por la investigada, en los documentos aportados por el Quejoso como material probatorio se evidencia que la Sociedad Investigada emite Certificación que da cuenta de la existencia de la relación contractual con la señora **YURANI VIVIANA VALEDERRAMA GUARNIZO**, respecto del

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 13 de 19

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

Expediente 1-2018-40933

inmueble ubicado en la carrera 69D # 3-80 Sur, conjunto Residencial Recodo de San Felipe I, apartamento 1004 de la Torre 2, de esta ciudad, luego esta entidad es competente para conocer del caso.

En este punto es indispensable indicar nuevamente, que revisados tanto el expediente físico como los Sistemas de Automatización de procesos y documentos *FOREST* y *SIDIVIC* de esta Entidad, no existe evidencia que la aquí sociedad investigada haya presentado escrito de Descargos frente al requerimiento inicial en razón a la Queja presentada, ni frente al *Auto de Apertura de la Investigación* ni argumentos de defensa frente al del *Auto de Alegatos de Conclusión.*, no obstante haberse citado y comunicado en la dirección que registra en Cámara de comercio de Bogotá.

ANÁLISIS PROBATORIO Y DECISIÓN

Tomando en consideración los argumentos y documentos presentados por la parte quejosa y que la sociedad investigada guardó silencio durante toda la investigación pese a que fue notificada en debida forma de todas las Actuaciones Administrativas proferidas, el Despacho examina los hechos alegados por el presunto incumplimiento al contrato de administración y concluye lo siguiente:

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

- 1- No aportó documentos o pruebas con las que se desvirtuaran los argumentos presentados en la Queja, dejando entre ver que efectivamente no dio cumplimiento a la obligación de realizar los pagos correspondientes a cánones de arrendamiento y en los valores correctos a la propietaria del inmueble partir del mes de junio de 2018 y hasta el momento en que fue presentada la Queja en este Despacho (23 de octubre de 2018), es decir por 5 meses aproximadamente, pese a que hay pruebas con las que se puede evidenciar que el inmueble objeto del Contrato de Administración estaba arrendado, tal y como se desprende del valor a pagar respecto del servicio público de agua, alcantarillado y aseo, en el que se refleja una deuda anterior y sus respectivos consumos por valor de NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$ 933.736); de igual manera no desvirtuó el incumplimiento en la obligación de pagar las cuotas de administración a la copropiedad según como lo manifiesta la parte Quejosa, cuyo valor asciende a la suma de: DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$ 2.656.600) al mes de agosto de 2018; luego tales hechos, desencadenaron la presentación de la queja que inició la presente investigación y el desarrollo de las Actuaciones Administrativas. *AF*

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 14 de 19

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

Expediente 1-2018-40933

2. Conforme a 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 perniciosa 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.*

Así las cosas, este Despacho establece que la Sociedad Inmobiliaria **ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con el Nit. 900.622-583-6, con Matrícula de Arrendador No. 20130148, vulneró lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

(...)

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.*

(...)

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:

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

(...)

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 15 de 19

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2018-40933

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.

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. *ffg*

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 16 de 19

*“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2018-40933*

**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 en debida forma de conformidad a lo pactado en el Contrato de Administración, tanto de los cánones de arrendamiento como de las cuotas de administración, beneficiándose de los dineros propiedad de la parte Quejosa y la Copropiedad.

- **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 los mismos hechos, 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:**

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 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el Código Civil Colombiano.

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

Obedece al desentendimiento y desinterés de la parte investigada a dar respuesta a los requerimientos hechos por este Despacho en relación a la queja presentada y las diferentes actuaciones administrativas, limitándose únicamente a guardar silencio pese a que le fueron notificados en debida forma.

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 17 de 19

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”**Expediente 1-2018-40933**


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. 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.

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°, 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 VEINTISEIS PESOS M/CTE. (\$908. 526.00)**, 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 **SIETE (7) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, que en pesos corresponde a la suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$6.359. 682.00)**, 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 **ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con el Nit. 900.622-583-6, con Matrícula de Arrendador No. 20130148, es de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$6.359. 682.00)**, que corresponden a **SIETE (7) SALARIOS** 

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 18 de 19

“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2018-40933

MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES, 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 **ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con el Nit. 900..622-583-6, con Matrícula de Arrendador No. 20130148, 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 **ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con el Nit. 900..622-583-6, con Matrícula de Arrendador No. 20130148, sanción consistente en multa correspondiente a **SIETE (7) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, para el año 2021, que en pesos corresponde a la suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$6.359. 682.00)**, 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 **ESPACIOS & DISEÑOS INMOBILIARIA SAS**, identificada con el Nit. 900..622-583-6, con Matrícula de Arrendador No. 20130148, 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 al señor **JHEISON FLAMINIO GONZALEZ SALCEDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.684.965, y tarjeta profesional de abogado No. 175.329 del C.S de la J., quien actúa en calidad de apoderado de la señora **YURANY VIVIANA VALDERRAMA GUARNIZO**, 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 de la Ley

RESOLUCIÓN No. 2161 DEL 08 DE OCTUBRE DE 2021 Pág. 19 de 19
“Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2018-40933

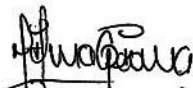
820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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 ocho (08) días del mes de octubre de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

