



Bogotá D. C.

SEÑOR (A):
Representante Legal (o quien haga sus veces)
J V PRODUCTOS BIENES RAICES S A S
CALLE 139 BIS No. 112 C 16 2 P
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No. 32 del 05 DE FEBRERO DE 2021**
Expediente No. **1-2018-10534**

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 **RESOLUCION No. 32 del 05 DE FEBRERO DE 2021**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente Acto Administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la desfijación de la publicación, 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.

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

Folios: 6



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN 32 DEL 05 DE FEBRERO DE 2021
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

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

CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por queja interpuesta por el señor **JUAN PABLO PEÑA PÁEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79802360, quien mediante radicado No. 1-2018-10534 del 20 de marzo de 2018, informó del presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad **J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S.**, identificada con NIT. 900.962.848-0, relacionado con la suscripción de un contrato de administración de vivienda urbana, celebrado para para el inmueble ubicado en la Carrera 111 A No. 148 – 50, Apartamento 1104 Torre 2, de esta ciudad.

Que mediante oficio con radicado No. 2-2018-15429 del 11 de abril de 2018 (folio 07), se requirió a la sociedad **J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S.**, identificada con NIT 900.962.848-0, para que esta se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte del querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer. Lo anterior en aras de garantizar el debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 572 de 2015.

Que luego de la consulta realizada al sistema documental que posee la entidad Forest, y a la documental que reposa en el expediente, se evidencia que la citada sociedad no dio respuesta al requerimiento elevado por esta Subdirección.

Que desde la radicación de la queja No.1-2017-55924, se anexó por parte del quejoso el contrato de administración, y en este se observa que la sociedad con la cual se suscribió el contrato de administración es **J.V. PRODUCTOS Y BIENES RAÍCES S.A.S.**, identificada con NIT 900.962.848-0; así mismo, se evidencia que quien tenía la facultad de administrar el inmueble objeto de esta queja es esta sociedad; sin que el Despacho observe ningún error en la identificación de la citada persona jurídica.

Que, revisado el Sistema de Información Distrital de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, (SIDIVIC), donde se encuentran los documentos exigidos para quienes desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que la mencionada sociedad cuenta



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN 32 DEL 05 DE FEBRERO DE 2021 Hoja No. 2 de 11

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

con matrícula de arrendador No. 20160137.

Que este Despacho profirió el Auto de Apertura No. 57 del 07 de febrero de 2019, *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*, en contra de la sociedad J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S., identificada con NIT 900.962.848-0, y matrícula de arrendador No. 20160137, por presuntamente incumplir con sus obligaciones derivadas del mencionado contrato de administración, vulnerando lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004. (Folios 9 .12)

Que el citado acto administrativo se notificó a través de publicación del aviso a la sociedad J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S., identificada con NIT. 900.962.848-0, y matrícula de arrendador No. 20160137, quien fue citada a notificación personal con radicado No. 2-2019-08956 del 22 de febrero de 2019, enviada con la guía No. YG219832301CO, con causal de devolución de correspondencia; posteriormente se surtió la notificación por aviso con radicado No. 2-2019-24289 del 14 de mayo de 2019, enviado con la guía No. YG227916895CO, con causal de devolución de correspondencia. Por lo anterior, se procedió entonces a realizar la publicación del aviso (folios 16 - 22).

Que, verificado el expediente y el sistema documental FOREST, se estableció que la sociedad investigada no presentó escrito de descargos.

Que, siguiendo con la actuación administrativa, posteriormente esta Subdirección procedió a emitir el Auto No. 3674 de 03 de septiembre del 2019 *“Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”*; el citado acto administrativo se comunicó a la sociedad investigada mediante radicado No. 2-2019-48973 del 10 de septiembre del 2019, enviado con la guía No. YG239909132CO (folio 28).

Que, verificado el expediente y el sistema documental FOREST, se encuentra que la sociedad J.V. PRODUCTOS Y BIENES RAÍCES S.A.S., identificada con NIT No. 900.962.848-0, y matrícula de arrendador No. 20160137, no presentó escrito de alegatos de conclusión.

Que tanto el requerimiento como las diferentes citaciones o comunicaciones y la notificación del aviso, citados en párrafos anteriores fueron remitidos a la sociedad investigada a la calle 139 Bis No. 112 C - 16, Piso 2 de la ciudad de Bogotá. D.C., dirección registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, según aparece en el certificado del RUES.

FUNDAMENTOS LEGALES



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN 32 DEL 05 DE FEBRERO DE 2021 Hoja No. 3 de 11

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

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control respecto de 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, 572 de 2015 y los que lo modifica y demás normas concordantes.

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

a) Contrato de arrendamiento:

- 1. Conocer las controversias 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;*

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.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN 32 DEL 05 DE FEBRERO DE 2021 Hoja No. 4 de 11

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

Así mismo la norma citada en el artículo 34, indica:

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

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

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

Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.

En el mismo sentido, en lo que respecta a las obligaciones de quienes realizan actividades de arrendamiento, entre otras, en los términos de la Ley 820 de 2003, el artículo 8° del Decreto 51 de 2004 expresamente dice:

“Artículo 8°. De la inspección, vigilancia y control. Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. (...) (Subrayo es nuestro)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN 32 DEL 05 DE FEBRERO DE 2021 Hoja No. 5 de 11

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

Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., en este caso, la Secretaría Distrital del Hábitat, debe, 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; 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 y demás actividades a cargo del administrador.

ANÁLISIS DEL DESPACHO

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

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si el proceder de la sociedad **J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S.**, identificada con NIT 900.962.848-0, en calidad de mandatario, en los términos citados en párrafos anteriores, se adecua a las previsiones del artículo 33 literal b) numeral 3 y el artículo 34 numeral 2 y 4 de la Ley 820 de 2003, por no cumplir con el contrato de administración celebrado con el quejoso **JUAN PABLO PEÑA PÁEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79802360, conforme a los hechos narrados en la queja, y además, por no dar contestación al requerimiento enviado por este Despacho con el radicado No. 2-2018-15429 del 11 de abril de 2018, lo que daría lugar a la infracción a la disposición legal establecida en el Artículos 34¹ numeral 2 ibidem.

De los hechos y documentos que reposan en el expediente:

- 1) El señor **JUAN PABLO PEÑA PÁEZ** interpuso queja ante esta entidad el día 20 de marzo de 2018, aduciendo que desde el mes de agosto de 2017, la sociedad investigada, Inmobiliaria J.V. 

¹ 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN 32 DEL 05 DE FEBRERO DE 2021 Hoja No. 6 de 11

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

PRODUCTOS Y BIENES RAÍCES S.A.S., le venía incumpliendo sus obligaciones suscritas en contrato de administración, del inmueble ubicado en la Calle 139 BIS No. 112 C – 16 piso 2, toda vez que no le había cancelado los cánones de arrendamiento a que, bajo esa premisa, había lugar.

- 2) Relató que la investigada, Inmobiliaria J.V. PRODUCTOS Y BIENES RAÍCES S.A.S., cerró sus oficinas, y que su representante legal no dio respuesta a sus correos electrónicos ni a las llamadas realizadas a su abonado telefónico celular.
- 3) Así mismo, adujo que se vio perjudicado en razón a que los arrendatarios del inmueble de marras afirmaron haber realizado los pagos de los cánones, y que sólo se entenderían con la inmobiliaria.
- 4) Con la queja, el señor JUAN PABLO PEÑA PÁEZ, allegó copia del contrato de administración, así como copia del estado de cuenta de la administración del conjunto.
- 5) La sociedad investigada eligió no ejercer su derecho de defensa y contradicción, dando así paso a la constitución de que los hechos narrados por el quejoso se presumen ciertos.

Según los argumentos expuestos en el escrito de la queja y el material probatorio, este Despacho evidencia la existencia de un contrato de administración del citado bien inmueble, entre las partes señaladas.

Una vez ha analizada las pruebas documentales obrantes en el expediente, este Despacho evidenció que efectivamente la sociedad J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S., identificada con NIT. 900.962.848-0, incurrió en un incumplimiento al contrato de administración en los términos indicados en la queja, en tanto no aportó documentos o pruebas con las que se desvirtuará los argumentos allí presentados, dejando entre ver que efectivamente no dio cumplimiento a la obligación de realizar los pagos oportunos correspondientes a cánones de arrendamiento y en los valores correctos al beneficiario, lo cual desencadenó la presentación de la queja que dio inicio a la presente investigación y el desarrollo de las actuaciones administrativas.

Conforme a lo anteriormente señalado, a la sociedad aquí 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.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN 32 DEL 05 DE FEBRERO DE 2021 Hoja No. 7 de 11

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

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.*

Ahora bien, una vez verificada la existencia de unas conductas constitutivas de transgresión legal, se tiene que la investigación y posible sanción de las mismas es competencia de esta Subdirección. A lo suyo, se debe señalar que dichas conductas se encuentran tipificadas dentro de la normatividad vigente en la materia, y que son susceptibles de recibir la imposición de una sanción de carácter administrativo.

Así las cosas, este Despacho, haciendo uso de los principios del debido proceso, la sana crítica y la imparcialidad que debe regir a la Administración pública, determina sin dubitación alguna que la investigada J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S., identificada con NIT. 900.962.848-0, incumplió con sus deberes respecto al contrato de administración en los términos antes mencionados y por tanto, está inmersa en lo dispuesto en el Artículo 34 numeral 2 y 4 de la Ley 820 de 2003 que señala:

*“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.

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.

Respecto de 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN 32 DEL 05 DE FEBRERO DE 2021 Hoja No. 8 de 11

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

administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional ha señalado lo siguiente:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

Por otro lado, se tiene que las sanciones administrativas que puede imponer la Secretaría Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda, se encuentran taxativamente señaladas en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

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

Las anteriores normas constituyen el marco normativo básico con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple, como ente regulador en la actividad inmobiliaria tanto de personas naturales como jurídicas.

De conformidad con lo expuesto, este Despacho procederá en primer lugar, a analizar la naturaleza y gravedad de los cargos que fueron plenamente probados en la presente actuación administrativa, para luego entrar a mencionar el tipo de sanción a imponer por cada incumplimiento y finalmente, efectuar la dosificación correspondiente.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN 32 DEL 05 DE FEBRERO DE 2021 Hoja No. 9 de 11

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

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:

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

En la presente actuación, el Despacho encuentra que, el deber primordial de toda relación contractual que surja es que las partes cumplan con las obligaciones consagradas en el negocio efectuado, en este caso la sociedad investigada no dio respuesta al requerimiento elevado por esta Entidad, razón por la cual se inició el presente proceso administrativo sancionatorio.

MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo antes expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numerales 2 de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer multa hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo², este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numeral 2, 4, 6 y 7 de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta el salario mínimo legal vigente para el año 2021³, se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondientes cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, equivalentes a la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA**

² 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.

³ \$908.526 (SMLMV 2021)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN 32 DEL 05 DE FEBRERO DE 2021 Hoja No. 10 de 11

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

Y CUATRO MIL CIENTO CUATRO PESOS (\$3.634.104.00), MCTE., de conformidad con lo señalado en el artículo 34 numeral 2 y 4 de la Ley 820 de 2003 y lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S., identificada con NIT. 900.962.848-0, sanción de multa por valor de TRES MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUATRO PESOS (\$3.634.104.00), MCTE., de conformidad con lo expuesto en la parte motiva

PARÁGRAFO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoría 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 SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución a la sociedad J.V. PRODUCTOS Y BIENES RAÍCES S.A.S., identificada con NIT No. 900.962.848-0, a través de su representante legal (o quien haga sus veces), de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de la resolución al señor JUAN PABLO PEÑA PÁEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79802360, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente Acto Administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la desfijación de la publicación, 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN 32 DEL 05 DE FEBRERO DE 2021 Hoja No. 11 de 11

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

ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los cinco (05) días del mes de febrero de dos mil veintiuno (2021).

MILENA INÉS GUEVÀRA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: Erica Nataly Álvarez Sánchez – Abogada - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: Jairo Duitama Reyes – Profesional Esp. - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.