No Radicado: 2-2022-16585
Fecha: 18/03/2022 12:08:58
Destino: ORGANIZACION
Anexos: 4
Copia: N/A
www.habitatbogota.gov.co

BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D. C.

SEÑOR (A):
ORGANIZACION CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.S. - EN REORGANIZACION
CL 100 8A 55 TO C OF 214
BOGOTA, D.C.

Referencia: Aviso Notificación
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 2405 del 22 de octubre de 2021**
Expediente No. **3-2020-04791-508**

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 **AUTO No. 2405 del 22 de octubre 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.

Se informa que, de conformidad con el artículo 7 del Decreto Distrital 572 del 2015, cuenta con el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que ejerza el derecho a la defensa y rinda las explicaciones pertinentes, informándole que, en la presente investigación administrativa, puede actuar directamente o través de apoderado debidamente constituido.

Contra la presente actuación no procede Recurso alguno, de conformidad con lo manifestado en la Ley 1437 de 2011 Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por consiguiente, rige a partir de su fecha de expedición.

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

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Fernando Romero Melo – Contratista SIVCV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero – Profesional Especializado SIVCV
*Anexos:**4 FOLIOS***

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2405 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2021

"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"
Expediente 3-2020-04791-508

LA SUBDIRECCION 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 051 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Ley 1437 de 2011, Resolución 1513 de 2015 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Prevención y Seguimiento mediante memorando 3-2019-06935 del 19 de septiembre de 2019, informó a la Subdirección de Investigaciones de Control de Vivienda, lo siguiente:

"(...)

*Consultado el sistema de información de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda, con relación a la Sociedad **ORGANIZACION CONSTRUCTORA CONSTRUMAX SAS - EN REORGANIZACION**, con NIT **830.067.178-1** y Matrícula de Arrendador **No. 20080087**, se estableció:*

No ha presentado el informe del año 2019, sobre sus actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en Bogotá D.C (...)"

FUNDAMENTOS LEGALES

Que el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, dispone:

"(...)

***Toda persona natural o jurídica**, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, **deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente**.*

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula.

Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes" (Negrilla fuera del Texto).

Por su parte el artículo 32 y 33 de la citada norma señala:

"ARTICULO 32. ***inspección, control y vigilancia de arrendamiento****. La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.*

Parágrafo*. Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.*

"ARTICULO 33. 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.

El numeral 7, del artículo 8 del Decreto Nacional 051 de 2004, dispuso que, son entre otras, actividades de inspección, control y vigilancia la de:

"(...)

Recopilar con la periodicidad y en los términos que las autoridades competentes establezcan, información proveniente de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, que entre otros aspectos incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y

ubicación y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana.

Que el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a las sanciones 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:*

(...)

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.

(...)

***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.*

Que el artículo 22 del Decreto 121 de 2008, de la Alcaldía Mayor de Bogotá le asignó a la Subdirección de Investigación, Control y Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, entre otras funciones la siguiente:

"(...)

a. Adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda".

Que el artículo 31 de la Resolución Distrital 1513 de 2015, impuso a cargo de las personas naturales o jurídicas registradas ante la Secretaría Distrital del Hábitat, con matrícula de arrendador, las siguientes obligaciones:

"(...)

a) ***Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad en el año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, enviando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, así como el número de contratos de arrendamiento y de intermediación de inmuebles destinados a vivienda vigentes, en el formato establecido por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda –Subdirección de Prevención y Seguimiento para tal fin.***

b) Reportar cualquier modificación a la información y documentación aportada para la obtención de la matrícula de arrendador, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 2º del Decreto Nacional 51 de 2004…".

Que el Decreto Distrital No. 572 de 2015 *"por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat"* tiene como objeto:

"Artículo 1°. Objeto. *El presente Decreto tiene por objeto dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo del Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, Decreto 2391 de 1989, Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008, 578 de 2011 y demás normas concordantes.*

Parágrafo. *La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda."*

Que, respecto de la apertura de investigación y formulación de cargos, la norma ibídem, señala:

Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. *Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración el informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este*

> *acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso.*

Que por su parte el artículo 7, establece que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del auto de apertura y de formulación de cargos al investigado, éste podrá presentar descargos, solicitar audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicitar o aportar las pruebas que pretenda hacer valer, rendir las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa.

El anterior procedimiento se fundamenta en lo establecido en la Ley 1437 de 2011, -*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-*.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Este Despacho, procederá analizar las pruebas que reposan en el expediente con el fin de determinar si la Sociedad, **ORGANIZACION CONSTRUCTORA CONSTRUMAX SAS - EN REORGANIZACION**, con NIT **830.067.178-1** y Matrícula de Arrendador **No. 20080087**, con su omisión infringió lo preceptuado en el numerales 4 y 5 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, así como lo dispuesto en el artículo en el artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015.

La no atención de los requerimientos adelantados acarreará las sanciones previstas en el inciso primero del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

> *"(...)*
> *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 (...)"* (Negrilla fuera del Texto).

El Articulo 32 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con el numeral 7 del artículo 8 del Decreto Nacional 051 de 2004, y el literal a) del artículo 22 del Decreto 121 de 2008, faculta a la administración para imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, a las personas naturales y jurídicas que desarrollan actividades de arrendamiento de bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios en los términos establecidos en el artículo 28 ibidem, que se tasaran en aplicación a los criterios dispuestos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En este orden de ideas y de conformidad con lo establecido en el Artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, cuando a juicio de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda existiere mérito para dar apertura a una investigación, esta se adelantará mediante acto administrativo, que se notificará personalmente a los investigados.

Que obra en el expediente información que permite presumir que se ha transgredido la normatividad, por lo que se procederá de conformidad con el Artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, en consonancia con lo establecido en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -CPACA- a formular cargos, en contra de la Sociedad **ORGANIZACION CONSTRUCTORA CONSTRUMAX SAS - EN REORGANIZACION**, con NIT **830.067.178-1** y Matrícula de Arrendador **No. 20080087**, al no atender la obligación legal establecida en el literal a) del artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015, esto es, la presentación de los informes sobre el desarrollo de su actividad en el año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, enviando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, así como el número de contratos de arrendamiento y de intermediación de inmuebles destinados a vivienda vigentes a más tardar el 20 de marzo de cada año, de la vigencia anual 2019.

Que la formulación de cargos es aquel acto o acción dentro de una investigación administrativa, ya sea un sumario administrativo o una investigación sumaria, por el cual se establece y previene al funcionario, que existen elementos de información básicos y suficientes para considerar que hubo infracciones a la normativa legal vigente, en este caso el literal a) del artículo 31 de la Resolución No. 1513 de 2015, como se establece en la parte resolutiva del presente acto administrativo, para la vigencia 2019.

Ahora bien, de acuerdo al acervo aportado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, en su investigación preliminar, obra en el expediente:

- Copia del memorando No. 3-2019-06935 del 19 de septiembre de 2019
- Certificado No. 508
- Impresión Sidivic – Matricula de Arrendador No. 20080087
- Certificado de Cámara y Comercio

Con fundamento en lo anterior y por lo manifestado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, mediante memorando No. 3-2019-06935 del 19 de septiembre de 2019, se pudo observar que la Sociedad **ORGANIZACION**

AUTO No. 2405 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2021

"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"

Expediente 3-2020-04791-508

CONSTRUCTORA CONSTRUMAX SAS - EN REORGANIZACION, con NIT **830.067.178-1** y Matrícula de Arrendador **No. 20080087** presuntamente no atendió la obligación legal establecida en el literal a) del artículo 31 de la Resolución No. 1513 de 2015, expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat, correspondiente para la vigencia 2019.

Teniendo en cuenta lo anterior, este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa y formular pliego de Cargos en contra de la Sociedad **ORGANIZACION CONSTRUCTORA CONSTRUMAX SAS - EN REORGANIZACION**, con NIT **830.067.178-1** y Matrícula de Arrendador **No. 20080087**, de conformidad con lo preceptuado en el Decreto Distrital 572 de 2015, en consonancia con lo establecido en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, artículo 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, numeral 7 del artículo 8 del Decreto Nacional 051 de 2004, artículo 22 del Decreto Distrital 121 de2008, Resolución 1513 de 2015, y la documental que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **ABRIR** Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio contra la Sociedad **ORGANIZACION CONSTRUCTORA CONSTRUMAX SAS - EN REORGANIZACION**, con NIT **830.067.178-1** y Matrícula de Arrendador **No. 20080087**, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase apertura el expediente No. 3-2020-04791-508.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular pliego de cargos en contra de la Sociedad **ORGANIZACION CONSTRUCTORA CONSTRUMAX SAS - EN REORGANIZACION**, con NIT **830.067.178-1** y Matrícula de Arrendador **No. 20080087**, en calidad de arrendador, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

> **CARGO ÚNICO:** No presentar el informe del año 2019, sobre sus actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en Bogotá D.C, contraviniendo presuntamente lo dispuesto en el literal a) del artículo 31 de la Resolución No. 1513 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO: Informar al representante legal o quien haga sus veces de la Sociedad, **ORGANIZACION CONSTRUCTORA CONSTRUMAX SAS - EN REORGANIZACION**, identificada con NIT **830.067.178-1** y Matrícula de Arrendador **No. 20080087**, que de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Distrital 572 del 2015, cuenta con el termino de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para que ejerza el derecho a la defensa y rinda las explicaciones pertinentes, informándole que, en la presente investigación administrativa, puede actuar directamente o a través de apoderado, debidamente constituido.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido del presente Auto al representante legal o quien haga sus veces de la Sociedad, **ORGANIZACION CONSTRUCTORA CONSTRUMAX SAS - EN REORGANIZACION**, identificada con NIT **830.067.178-1** y Matrícula de Arrendador **No. 20080087.**

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Auto no procede recurso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C. a los veintidós (22) días del mes de octubre de dos mil veintiuno (2021).

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: CINDY LORENA MORA – Abogado Contratista - SICV
Revisó: Sonia Milena Benjumea Castellanos – Profesional Especializado- SICV