



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL N.R.  
**2-2022-44997**  
Fecha: 2022-07-02 09:59:46  
Anexos: 7  
Folios: 1  
Asunto: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
1110 DE 10072022 EXPEDIENTE 3-  
Destino: BUILT CITY SAS  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSECCION



Bogotá D.C.

Señor (es):  
**BUILT CITY S.A.S.**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
CL 70 A # 1 - 10  
Bogotá

Referencia: **Aviso de Notificación**  
Tipo de acto administrativo: **Resolución 1110 de 11 de julio de 2022**  
Expediente No. **3-2019-06935-525**

Respetado (s) Señor (es):

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 1110 de 11 de julio de 2022** 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.

Se le informa al notificado que contra la presente resolución procede únicamente el recurso de reposición ante este Despacho el cual se podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y el parágrafo 2o del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Leidy E Guacaneme Niñez - Abogada Contratista SIVCV  
Revisó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV  
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV  
Anexos: 7 folios

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT



## RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*

### LA SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN 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, Resolución 1513 de 2015, la Ley 1437 de 2011, reformada por la Ley 2028 de 2021, demás normas concordantes y,

#### CONSIDERANDO

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda, ejerce funciones de inspección, vigilancia y control, las cuales recaen sobre las personas naturales y jurídicas que realicen actividades anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 735 de 2019, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

El Decreto Distrital No. 572 de 2015 regula el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat relacionadas con el trámite de las Actuaciones Administrativas respecto a las investigaciones que se eleven por incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

De ahí que, el artículo 13 del Decreto 572 de 2015 establece que *"Vencido el periodo probatorio (...) La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, proferirá decisión de fondo o el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al vencimiento del término para la presentación de los alegatos."* Lo anterior, en consonancia con lo establecido en la Ley 1437 de 2011.

Así mismo, de acuerdo a lo establecido en el numeral 13 del artículo 3 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos a efectos de que los mismos se adelanten dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas.

De otra parte, el Gobierno Nacional a través de Ministerio de Salud mediante Resolución 666 del 28 de abril del 2022, procedió a prorrogar la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional declarada mediante Resolución No. 385 de 2020, hasta el 30 de junio de 2022, prorrogada a su vez por las Resoluciones 844, 1462, 2230 de 2020 y 222, 738, 1315 y 1913 de 2021 y 0304 del 23 de febrero de 2022.

**RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022**

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por el 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 mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. *Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 "Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat",*
2. *Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 "Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la 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 de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones", la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.*
5. *Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 "Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones", en los siguientes términos:*

*"Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*"Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subraya fuera de texto).*

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *"Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el*

## RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*

*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, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

### FUNDAMENTOS LEGALES

La Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda conoce de los temas relacionados en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, reglamentado por el Decreto Nacional No. 51 de 2004, como:

*"(...)*

*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:* 

## RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*

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 Decreto Distrital No. 572 de 2015, regula el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat relacionadas con el trámite de las Actuaciones Administrativas respecto a las investigaciones que se eleven por incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, en consonancia con lo establecido en la Ley 1437 de 2011.

La Resolución No. 1513 del 22 de diciembre del 2015<sup>1</sup>, expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat en el marco de lo ordenado por la Ley 820 de 2003, en consonancia con la Ley 1437 de 2011, señaló de manera expresa la fecha en la cual, las sociedades comerciales que ejercen actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en el Distrito Capital Bogotá, la obligación de presentar sus respectivos informes relacionados con dichas actividades, señalando el literal a) del artículo 31 de la citada resolución que:

*"...Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados quedan obligados a: (...) 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..."*

En consecuencia, de lo expuesto, el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, reguló lo concerniente a las sanciones señalando que:

<sup>1</sup> "Por el cual se regulan algunos trámites que se adelantan ante la Subdirección de Inspección Vigilancia y Control de vivienda y se dictan otras disposiciones", norma que regía para la época de los hechos.

**RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022**

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*

*"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..."*

Por su parte, el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo señaló:

*"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:*

*(...)*

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

Que el artículo 15 del Decreto Distrital No. 572 de 2015, frente a la graduación de la sanción dispuso:

*"Artículo 15°. Graduación de las sanciones. Las sanciones económicas que se impongan tienen una función disuasiva y se graduarán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo"*

Que, respecto de la acción sancionatoria, la facultad del Estado para hacer cumplir el orden jurídico posee ciertos lineamientos y principios de carácter constitucional y legal que son de obligatorio cumplimiento. La Corte Constitucional en sentencia C-233 del 04 de abril de 2002, señaló:

*"...En la doctrina se postula, así mismo, sin discusión que la administración o las autoridades titulares de funciones administrativas lo sean de potestad sancionadora y que esta en cuanto a manifestación del ius puniendi del Estado, está sometida a claros principios generalmente aceptados, y en la mayoría de los casos, proclamados de manera explícita en los textos constitucionales. Así a los principios de configuración del sistema sancionador como los de legalidad (toda sanción debe tener fundamento en la Ley), tipicidad (exigencia de descripción específica y precisa por la norma creadora de las infracciones y de las sanciones de las conductas que pueden ser sancionadas y del contenido material de las sanciones que puede imponerse por la comisión de cada conducta, así como la correlación entre unas y otras) y de prescripción (los particulares no pueden quedar sujetos de manera indefinida a la puesta en *ft**

## RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*

*marcha de los instrumentos sancionatorios), se suman los propios de aplicación del sistema sancionador, como los de culpabilidad o responsabilidad, según el caso –régimen disciplinario o régimen de sanciones administrativas no disciplinarias- (juicio personal de reprochabilidad dirigido al autor de un delito o falta), de proporcionalidad o el denominado non bis in ídem.*

*Estos principios comunes a todos los procedimientos que evidencian el ius puniendi del Estado – legalidad, tipicidad, prescripción, culpabilidad, proporcionalidad, non bis in ídem-, resultan aplicables a los diferentes regímenes sancionatorios establecidos –penal, disciplinario, fiscal, civil, administrativo no disciplinario-, o que se establezcan por el legislador para proteger los diferentes bienes jurídicos ligados al cumplimiento de los fines del Estado y el ejercicio de las funciones públicas..."*

Que, por otra parte, en sentencia C-564 de 2000, la Corte ratificó la aplicación del debido proceso a las actuaciones administrativas que se cumplen en ejercicio del poder punitivo del Estado, y en particular del de policía:

*"El artículo 29 de la Constitución establece que el debido proceso ha de aplicarse tanto a las actuaciones judiciales como a las administrativas. Significa lo anterior, como lo ha establecido esta Corporación en reiterados fallos, que cuando el Estado en ejercicio del poder punitivo que le es propio y como desarrollo de su poder de policía, establece e impone sanciones a los administrados por el desconocimiento de las regulaciones que ha expedido para reglar determinadas materias, y como una forma de conservar el orden y adecuado funcionamiento del aparato, ha de ser cuidadoso de no desconocer los principios que rigen el debido proceso, entre ellos, los principios de legalidad, tipicidad y contradicción ..."*

Que, conforme a las anteriores precisiones, se debe adelantar en debida forma el proceso administrativo sancionatorio, con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 29 de la Constitución Política, como derecho de carácter fundamental de estricto cumplimiento.

### ANTECEDENTES

Mediante comunicación realizada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, según memorando interno **No. 3-2019-06935** del 19 de septiembre de 2019 - folios 1 y 2, se informó a esta Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat el presunto incumplimiento del deber legal de presentación del informe de sus actividades de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en el Distrito Capital Bogotá, **correspondientes a la vigencia anual del 2018, con corte a 31 de diciembre**, por parte de **BUILT CITY**

**RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022**

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*

**S.A.S.**, identificada con NIT 900449169 - 9 y matrícula de arrendador No. 20120174. La presente actuación administrativa se tramita bajo el expediente No. 3-2019-06935-525.

Por lo anterior y en cumplimiento al principio del debido proceso protegido constitucionalmente (art. 29), la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, expidió el Auto No. 2123 del 22 de octubre de 2021, a fin de determinar el presunto incumplimiento del deber legal por parte de la sociedad, señalado en el literal a) del artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015 de la Secretaría Distrital del Hábitat, a través del cual se formuló el siguiente cargo:

*"(...)*

**CARGO ÚNICO:** *Presentar de manera extemporánea el informe del año 2018, sobre sus actividades de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios(...)*

El auto de apertura de investigación fue notificado el 01 de diciembre de 2021, mediante acta de notificación personal a JOSÉ FÉLIX VERGARA ANDRADE, identificado con C.C. 17164260, en calidad de autorizado de **BUILTCITY S.A.S.**, identificada con NIT 900449169 - 9 y matrícula de arrendador No. 20120174, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, como se evidencia en el expediente administrativo, folio 11

Una vez revisados tanto el expediente físico como el sistema de automatización de procesos y documentos FOREST y el sistema integrado de gestión documental SIGA de esta Secretaría, **BUILTCITY S.A.S.**, identificada con NIT 900449169 - 9 y matrícula de arrendador No. 20120174, mediante radicación No. 1-2021-50979 del 13 de diciembre de 2021, presentó los descargos dentro de la presente actuación administrativa.

Posteriormente, la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante **Auto No. 31 del 12 de enero de 2021**, dispuso correr traslado a la sociedad investigada por el término de 10 días hábiles, para presentar alegatos de conclusión, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2, del artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, en consonancia con lo establecido en el inciso 2° del artículo 48 de la Ley 1437 de 2011, acto administrativo el 12 de mayo de 2022, mediante la publicación de la comunicación con oficio No. 2-2022-900 del 14 de enero de 2022, folio 33.

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el sistema de automatización de procesos y documentos FOREST y el sistema integrado de gestión documental SIGA de esta Secretaría, **BUILTCITY S.A.S.**, identificada con NIT 900449169 - 9 y matrícula de arrendador No. 20120174, No presentó alegatos de conclusión en los términos del acto mencionado en el párrafo que antecede. *JH*

**RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022**

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*

**ANÁLISIS DEL DESPACHO Y DECISIÓN**

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, procede a realizar un análisis del caso en cuestión, en lo relativo a la tipificación de la falta, la prueba del hecho que la configura y de la responsabilidad del presunto investigado; y en caso de proceder, la sanción aplicable y el trámite para imponerla.

Que obra en el plenario (folio 2) certificación emitida por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en la que se indica:

- Memorando No. 3-2019-06935 de 19 de septiembre de 2019:

*"(...)*

*Consultado el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda, con relación a la Sociedad BUILTCITY S.A.S., con Nit 900.449.169-9 y Matrícula de Arrendador No. 20120174, se estableció:*

*Que presentó el día 27/ago/2019 con radicación 1-2019-31820, después del plazo establecido en el literal a) del artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015, el informe del año 2018 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 (...)"*

Que, a su vez, esta Subdirección procedió a verificar el estado de la matrícula de arrendador No. 20120174 de **BUILTCITY S.A.S.**, identificada con NIT 900449169 - 9, evidenciando que se encuentra **cancelada**.

Que esta obligación está tipificada en el artículo 31 de la Resolución Distrital 1513 de 2015<sup>2</sup>, la que refiere claramente en el literal "a" que es deber de todo matriculado como arrendador presentar ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda –Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta entidad, un informe sobre el desarrollo de su actividad del año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre y con fecha límite del 20 de marzo.

La anterior obligación nace a la vida jurídica, con el oficio de notificación que otorga matrícula de arrendador, de lo que se infiere que el representante legal o quien hiciere sus veces de la sociedad **BUILTCITY S.A.S.**, identificada con NIT 900449169 - 9, tenía pleno conocimiento que era su deber legal presentar el informe de arrendador con corte a 31 de diciembre del **año 2018**, describiendo las actividades respecto de los inmuebles destinados a vivienda urbana, en el término descrito por el artículo 31 de la

<sup>2</sup> Normatividad que regía para la época de los hechos.

**RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022**

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*

citada Resolución 1513 de 2015, suceso que no aconteció, pues el investigado no allegó el documento en la respectiva vigencia de exigibilidad, es decir, hasta el 20 de marzo de 2019.

Cabe advertir que el plazo señalado por la Resolución No. 1513 de 2015, se entiende **"hasta"**, lo que significa que las empresas o personas naturales dedicadas a las actividades de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana pueden generar y allegar sus informes ante esta Secretaría Distrital del Hábitat **desde el inicio del calendario del año, es decir, desde enero de 2019**, lo que por efecto no sucedió en el presente caso.

De otra parte, es oportuno poner de presente al investigado la facultad que tiene de cancelar su matrícula de arrendador cuando dejen de ejercer la actividad de manera definitiva, en los términos señalados en el artículo 41 de la Resolución 927 de 2021.

Al respecto indica:

*"(...)*

*Las personas naturales o jurídicas matriculadas como arrendadores ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, podrán solicitar la cancelación de la vigencia de su matrícula cuando deje de ejercer la actividad de manera definitiva. En la solicitud deberá indicarse el estado de los contratos o inmuebles que se hayan reportado"*

Cabe advertir que como lo indica el citado artículo **"La cancelación de la matrícula no lo exime de las obligaciones contraídas con la Administración Pública o con terceros dentro del ejercicio de la actividad, ni da por terminadas las investigaciones administrativas que se encuentren en curso"**.

Para el caso en particular se tiene que la obligación se materializó una vez superado el corte del calendario fijado por la norma, esto es 31 de diciembre del año anterior, de ahí que, pese a verse realizado la cancelación del registro en cualquier fecha posterior a la establecida el investigado contaba con el deber de dar cumplimiento a la norma enunciada, en consecuencia su inobservancia constituye a la luz de lo establecido en el literal a) del artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015 y artículo 34 de la Ley 820 de 2003, una conducta susceptible de sanción como la que se tramita en la presente actuación administrativa.

Así las cosas, al no mediar una prueba suficiente que amerite la exclusión de las consecuencias administrativas al investigado por la inobservancia de la norma descrita en el literal a) del artículo 31 de la resolución No.1513 de 2015, *norma aplicable para la época de los hechos*, este despacho considera procedente imponer una sanción de 

**RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022**

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

multa en los términos señalados en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003<sup>3</sup>, dando aplicabilidad a la graduación de la sanción de acuerdo a los criterios señalados por el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>4</sup>, en consonancia con lo establecido en el artículo 15 del Decreto Distrital 572 de 2015.

Frente a los criterios de graduación de la sanción en materia administrativa, la Corte Constitucional mediante Sentencia C-564 de 2000 MP Dr. Alfredo Beltrán Sierra, ha señalado:

*“Sin embargo, el derecho administrativo, a diferencia de lo que sucede en el derecho penal, suele no establecer una sanción para cada una de las infracciones administrativas que se presente, sino que se opta por establecer clasificaciones más o menos generales en las que puedan quedar subsumidos los diferentes tipos de infracciones. Para el efecto, el legislador señala unos criterios que han de ser atendidos por los funcionarios encargados de imponer la respectiva sanción, criterios que tocan, entre otros, con la proporcionalidad y razonabilidad que debe presentarse entre la conducta o hecho que se sanciona y la sanción que pueda imponerse, lo que le permite tanto al administrado como al funcionario competente para su imposición, tener un marco de referencia cierto para la determinación de la sanción en un caso concreto. (...)”.*

Que respecto a lo manifestado en los descargos presentados por la apoderada de la parte investigada y a las pruebas que reposan en el expediente, una vez realizada la valoración de los argumentos expuestos, mediante los cuales la parte investigada hace referencia a: (i) la caducidad de la facultad sancionatoria del artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, (ii) la solicitud de la cancelación de la matrícula de arrendadores, la inactividad de su representada y (iii) a la aplicación del principio de buena fe por parte de la investigada en la presentación del informe de la vigencia del año 2018, este Despacho concluye que, no constituyen razones que tengan relevancia jurídica como eximente de responsabilidad, en el entendido que el marco normativo especial que rige la actividad de inmobiliaria, consagra una obligación de carácter general, es un mandato imperativo, que deben cumplir en la fecha en la que fue señalada en la Resolución No. 1513 de 2015 de esta Secretaría, la cual no permite equivocaciones en su interpretación, pues es claro que, la obligación surge para todas las personas que hayan obtenido la matrícula, indistintamente de si ejerce o no las actividades de intermediación o arrendamiento, por tanto, el cumplimiento de la misma es obligatorio, adicionalmente, al momento de obtener el la matrícula, la obligación es clara y así está contenida en el acto mediante el cual se le asignó, ratificando su conocimiento previo a cualquier requerimiento, procedimiento sancionatorio y/o la sanción.

<sup>3</sup> "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

<sup>4</sup> **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 (...)

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

**RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022**

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*

Descendiendo en el caso que nos ocupa y en razón al argumento mediante el cual la parte investigada alega que por el transcurrir del tiempo ha operado la caducidad, tal y como lo establece el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, se hace necesario citar el mencionado artículo: *"Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caduca a los tres (3) años de ocurrido el hecho, la conducta u omisión que pudiere ocasionarlas, término dentro del cual el acto administrativo que impone la sanción debe haber sido expedido y notificado. Dicho acto sancionatorio es diferente de los actos que resuelven los recursos, los cuales deberán ser decididos, so pena de pérdida de competencia, en un término de un (1) año contado a partir de su debida y oportuna interposición. Si los recursos no se deciden en el término fijado en esta disposición, se entenderán fallados a favor del recurrente, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y disciplinaria que tal abstención genere para el funcionario encargado de resolver.*

**Quando se trate de un hecho o conducta continuada, este término se contará desde el día siguiente a aquel en que cesó la infracción y/o la ejecución.**

*La sanción decretada por acto administrativo prescribirá al cabo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la ejecutoria. (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

En ese sentido y para dar respuesta al argumento sobre la caducidad de la facultad sancionatoria, este Despacho considera pertinente señalar, tal y cómo se indicó anteriormente en el presente acto que, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta este Despacho fue levantada a partir del treinta y uno (31) de agosto de 2020.

De igual forma, el término para contabilizar la caducidad que trata el artículo 52 de la Ley 1437 de 2021, fue suspendido, hecho que no implicó la interrupción del normal funcionamiento de esta Secretaría, puesto que los servicios que presta no fueron abolidos, limitados o eliminados, en el entendido que, tales medidas fueron dispuestas de manera temporal y proporcional en razón de la crisis causada por la emergencia sanitaria.

En ese orden, debe tenerse en cuenta que la suspensión de los términos implica que los mismos serán prorrogados una vez se ordene su reanudación, así las cosas, la fecha en la cual operaba la caducidad del artículo 52 de la Ley 1437 de 2021, cambió en razón de los 5 meses y 15 días de suspensión de los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas que cursan en este Despacho, en ese orden, la caducidad de la facultad sancionatorio no operó como lo alega la 

## RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*

apoderada de la parte investigada, pues el lapso comprendido desde el 27 de agosto de 2019 (fecha en la cual se realizó la presentación extemporánea del informe del año 2018) y hasta el 27 de agosto de 2022, fue suspendido y por ende prorrogado por 5 meses y 15 días hábiles.

Ahora bien, en razón a la conmemoración del 06 de agosto por la fundación de Bogotá D.C., siendo este día festivo en la ciudad, esta Secretaría expidió la Circular 06 del 5 de agosto de 2021, en la que dispuso 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, suspensión que incluye un día más, al término inicialmente suspendido a causa de la emergencia sanitaria.

Así las cosas, carece de razón el argumento expuesto por parte de la investigada, toda vez que, la caducidad para el presente caso, deberá contabilizarse a partir de la ocurrencia de la conducta, incluyendo los cinco (5) meses y dieciséis (16) días hábiles de suspensión de los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Por otra parte, respecto al argumento que hace referencia a la buena fe, conforme al marco normativo nadie puede alegar su propia culpa, en ese orden, resulta oportuno traer a colación la Sentencia C-083 de 1995 de la Honorable Corte Constitucional, quien en reiterados pronunciamientos ha señalado: *"No hay duda de que quien alega su propia culpa para derivar de ella algún beneficio, falta a la buena fé entendida como la ausencia de dolo, la conciencia de que el comportamiento que se observa es conforme al derecho, y los fines que persigue están amparados por éste. Ahora bien: el artículo 83 de la Carta del 91, impone la buena fé como pauta de conducta debida, en todas las actuaciones, tanto de las autoridades públicas como de los particulares. ..."*

Como quiera que la parte investigada, **BUILT CITY S.A.S.**, identificada con NIT 900449169 - 9, no desvirtuó el cargo formulado por el incumplimiento del deber legal establecido en el literal a) del artículo 31 de la Resolución Distrital No.1513 de 2015, este Despacho procede a graduar la sanción en los términos señalados por el numeral 6 del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así las cosas y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2019, corresponde al valor de **OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS (\$828.216) M/CTE.**, se hace procedente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente a **EL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** para el año 2019, con ocasión a la no

**RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022**

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*

presentación dentro del término legal el informe de las actividades de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios corte 31 de diciembre de 2018.

Conforme a lo anterior, el valor de la multa a imponer a la sociedad **BUILTCITY S.A.S.**, identificada con NIT 900449169 - 9 y matrícula de arrendador No. 20120174, es de **EL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** para el año 2019, que en pesos corresponde a la suma de **CUATROCIENTOS CATORCE MIL CIENTO OCHO PESOS (\$414.108) M/CTE.**

La anterior multa obedece a la aplicación de los criterios de proporcionalidad, razonabilidad y adecuación, entre otros, los cuales, sin lugar a duda, se tuvieron en cuenta para tasar el valor, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Declarar a la sociedad **BUILTCITY S.A.S.**, identificada con NIT 900449169 - 9 y matrícula de arrendador No. 20120174 (cancelada), responsable de la infracción de la disposición contenida en el literal a) del artículo 31 de la Resolución No. 1513 de 2015 de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, imponer a la sociedad **BUILTCITY S.A.S.**, identificada con NIT 900449169 - 9 y matrícula de arrendador No. 20120174 (cancelada), sanción consistente en multa correspondiente a **EL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** para el año 2019, que en pesos corresponde a la suma de **CUATROCIENTOS CATORCE MIL CIENTO OCHO PESOS (\$414.108) M/CTE.**, por la no presentación dentro del término legal, del informe de arrendador con corte 31 de diciembre de 2018.

**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 de Conceptos Varios" al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto: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:** 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, según lo establece 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

**RESOLUCIÓN No. 1110 DEL 11 DE JULIO DE 2022**

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

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 QUINTO: NOTIFÍQUESE** el contenido de esta resolución al representante legal (o quien haga sus veces) de **BUILT CITY S.A.S.**, identificada con NIT 900449169 - 9 y matrícula de arrendador No. 20120174 (cancelada), de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

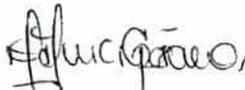
**ARTÍCULO SEXTO:** Contra el presente acto administrativo procede únicamente el recurso de reposición ante este Despacho, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 y siguientes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

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** La presente resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa dentro del término señalado, ésta se hará efectiva 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 OCTAVO:** La presente resolución rige a partir de su expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá, a los once (11) días del mes de julio de dos mil veintidós (2022).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Helman González – Abogado Contratista - SICV  
Revisó: Claudia Caro – Abogada Contratista - SICV