BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2022-46784
Fecha: 2022-09-09 11:05:59
Anexos: 7 Folios: 1
Asunto: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION 1341 DE 14/07/2022 EXPEDIENTE 3-
Destino: GERIS INMOBILIARIA SAS
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSEC.SDIV

Bogotá D.C.

Señor(a)
REPRESENTANTE LEGAL (o quien haga sus veces)
GERIS INMOBILIARIA S A S - EN LIQUIDACION
CALLE 122 No. 15 09 OFICINA 410 ED EPICENTRO
BOGOTA, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN 1341 DEL 14 DE JULIO DE 2022**
Expediente No. **3-2019-06935-346**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN 1341 DEL 14 DE JULIO DE 2022,** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

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

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

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diego Felipe Lopez – Contratista SIVCV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Anexo: (07) Folios

RESOLUCION No. 1341 DEL 14 DE JULIO DE 2022

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

Expediente No. 3-2019-06935-346

LA SUBDIRECCIÒN DE INVESTIGACIÒN Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÌA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Resolución 1513 de 2015, la Ley 1437 de 2011, reformada por la Ley 2028 de 2021, demás normas concordantes.

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.

Que en virtud del PRINCIPIO DE ECONOMÍA contemplado en el numeral 12 Ibídem, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas pues su aplicación debe tratar de lograr en el proceso los mayores resultados con el menor empleo posible de actividades, recursos y tiempos del órgano administrativo. De ahí que, la presente actuación administrativa se

encuentra compilada en un solo expediente como se indicó en el Auto de apertura de Investigación, en virtud de lo establecido en el artículo 36 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta que se comparte los mismos elementos fácticos y jurídicos, toda vez que los mismos hacen alusión al presunto incumplimiento del deber legal de dos vigencias anuales, esto es, 2018 y 2019, por parte de la misma persona jurídica.

Al respecto señala el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011:

> *"...Artículo 36. Formación y examen de expedientes. Los documentos y diligencias relacionados con una misma actuación se organizarán en un solo expediente, al cual se acumularán, con el fin de evitar decisiones contradictorias, de oficio o a petición de interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad ..."*

La doctrina procesal suele mostrarse unánime al señalar como sustento de la acumulación de actuaciones administrativas la ECONOMÍA PROCESAL que esta decisión implica y la necesidad de evitar decisiones contradictorias frente a pretensiones conexas; de ahí que el tratadista Carnelutti resume así el fundamento de la institución: *«Lo que justifica la composición acumulativa de litigios diversos, esto es, el empleo para tal composición de un solo proceso, son siempre las dos razones notorias: economía y justicia; ahorro de tiempo y de dinero, y posibilidad de alcanzar mejor el resultado del proceso; o en otras palabras, la simplificación, economía y brevedad del procedimiento: sus cortos y llanos trayectos procesales, que facilitan igualar los trámites administrativos en el mismo período sin larga ni molesta espera; y, sobre todo, el riesgo, que debe evitarse, de sentencias contradictorias.*

Que la presente normatividad se aplicará siempre respetado el procedimiento administrativo establecido en la Ley 1437 de 2011, a través del cual se ciñe la presente investigación.

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.

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 cursante 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 Secretaria 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 las suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.*
5. *Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 "Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones",* en los siguientes términos:

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

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

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *"Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad"*, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, 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:***

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[1], 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 personas naturales y jurídicas 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:

[1] *"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.

"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:*

(...)

1. *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 graduaran 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 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 idem, 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 memorandos internos **No. 3-2019-06935** del 19 de septiembre de 2019 y **3-2020-04791** del 14 de diciembre de 2020 (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 las vigencias anuales 2018 y 2019[2], con corte a 31 de diciembre, por parte de la sociedad **GERIS INMOBILIARIA SAS - EN LIQUIDACIÓN,** identificada con el **NIT. 900.811.323-9** y matrícula de arrendador **No. 20150042**. La presente Actuación Administrativa se tramita bajo el expediente **No. 3-2019-06935-346.**

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 de Apertura No. 1948 del 22 de octubre de 2021**, a fin de determinar el presunto incumplimiento del deber legal por parte de la señora, 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 formularon los siguientes cargos:

> *"(…)*
>
> ***PRIMER CARGO:** No presentar el informe del año 2018, sobre sus actividades de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios.*
>
> ***SEGUNDO CARGO:** No presentar el informe del año 2019, sobre sus actividades de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios (…)"*

El Auto de Apertura de investigación fue notificado el **08/mar/2022** a la sociedad **GERIS INMOBILIARIA SAS - EN LIQUIDACIÓN,** identificada con el **NIT. 900.811.323-9** y matrícula de arrendador **No. 20150042,** mediante publicación del aviso en la PÁGINA WEB de la Secretaría del Hábitat, según radicado **2-2022-9586 del 23/feb/2022,** 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.

Posteriormente, la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante **Auto No. 1269 del 04/abr/2022**, dispuso correr traslado a la 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 que fue comunicado el **19/abr/2022**, según radicado **No. 2-2022-22495** del **13/abr/2022**, mediante entrega en la dirección de notificación, conforme obra en el expediente.

Sin embargo, 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, no se evidencia que la sociedad **GERIS INMOBILIARIA SAS - EN**

---

[2] Respecto a la vigencia 2019, el artículo 2 de la Resolución No. 135 de 2020, amplió, transitoriamente el plazo hasta el 30 de junio de 2020.

LIQUIDACIÓN, identificada con el **NIT. 900.811.323-9** y matrícula de arrendador **No. 20150042**, haya presentado escrito de descargos y/o de alegatos de conclusión en salvaguarda de su derecho de defensa protegido constitucionalmente (art. 29), dispuestos en los Autos de ***Apertura*** *(por el cual se inició la investigación)* y ***Trámite*** *(por el cual se cerró la etapa probatoria y se corrió traslado para alegar de conclusión)*, respectivamente.

ANALISIS 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 certificaciones emitidas por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en la que se indica:

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

  "Que, consultado el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, con relación a la sociedad GERIS INMOBILIARIA SAS - EN LIQUIDACIÓN, identificada con el NIT. 900.811.323-9 y matrícula de arrendador No. 20150042; se establece que:

  No ha presentado 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."

- **Memorando No. 3-2020-04791 del 14 de diciembre de 2020:**

  "Que, consultado el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, con relación a la sociedad GERIS INMOBILIARIA SAS - EN LIQUIDACIÓN, identificada con el NIT. 900.811.323-9 y matrícula de arrendador No. 20150042; se establece que:

  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.

Que esta obligación está tipificada en el artículo 31 de la Resolución Distrital 1513 de 2015[3], 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 la sociedad **GERIS INMOBILIARIA SAS - EN LIQUIDACIÓN,** identificada con el **NIT. 900.811.323-9** y matrícula de arrendador **No. 20150042**, tenía pleno conocimiento que era su deber legal presentar el informe de arrendador con corte a 31 de diciembre del **año 2018 y 2019**, describiendo las actividades respecto de los inmuebles destinados a vivienda urbana, en el término descrito por el artículo 31 de la citada Resolución 1513 de 2015, esto es, para la vigencia 2018, hasta el 20 de marzo de 2019 y para la vigencia 2019, hasta el **30 de junio de 2020.**

En lo que respecta a la vigencia del año 2019, se hace preciso señalar que en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo de 2020, 491 del 28 de marzo de 2020 y 637 del 6 de mayo de 2020, por motivo al CORONAVIRUS – COVID 19 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, la Secretaría Distrital de Hábitat entre otras medidas, ordenó mediante Resolución No. 135 del 23 de abril de 2020:

> *"**AMPLIAR** de manera transitoria, hasta el 30 de junio de 2020, el termino establecido en el literal a) del articulo 31 de la Resolución 1513 de 2015 (...) para la presentacion del informe sobre el desarrollo de la actividad de arrendamiento e intermediación de inmuebles destinados a vivienda con corte a 31 de diciembre de 2019".*

Dicha información fue publicada a través de la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat www.habitatbogota.gov.co como medio oficial de información.

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 Secretaria Distrital del Hábitat desde el inicio del calendario del año, que para el caso que nos ocupa partía del mes de enero de los años 2019 y 2020.

---

[3] Normatividad que regía para la época de los hechos.

Que, a su vez, esta Subdirección procedió a verificar el estado de Inscripción como Arrendador de la sociedad **GERIS INMOBILIARIA SAS - EN LIQUIDACIÓN,** identificada con el **NIT. 900.811.323-9** y matrícula de arrendador **No. 20150042**, evidenciando que se encuentra **CANCELADA MEDIANTE RESOLUCION 2118-212 DEL 29/09/2021.**

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 suceptible 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 a la investigada 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 multa en los términos señalados en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003[4], 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[5], 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*

---

[4] "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] **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..."

al funcionario competente para su imposición, tener un marco de referencia cierto para la determinación de la sanción en un caso concreto. (...)".

Como quiera que la sociedad **GERIS INMOBILIARIA SAS - EN LIQUIDACIÓN,** identificada con el **NIT. 900.811.323-9** y matrícula de arrendador **No. 20150042**, no desvirtúo los cargos formulados, incumpliendo el deber legal establecido en el literal a) del artículo 31 de la Resolución Distrital No.1513 de 2015, dando aplicabilidad al principio de gradualidad de la sanción con base en lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2019 correspondía a **OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS M/CTE ($828.116)**[6], y para el año 2020 a la suma de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE ($877.803)**[7], este Despacho procederá a imponer la multa conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, sanción en los siguientes términos:

1. Respecto al **PRIMER CARGO** elevado en el Auto de apertura de investigación, **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** para el año 2019, con ocasión a la no presentación del informe de las actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios con corte al 31 de diciembre de 2018, es decir, la suma de **OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS M/CTE ($828.116).**

2. En cuanto al **SEGUNDO CARGO** elevado en el Auto de apertura de investigación **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** para el año 2020, con ocasión a la no presentación dentro del término legal del informe de las actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios con corte al 31 de diciembre de 2019, que en pesos corresponde a la suma de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE ($877.803).**

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 **GERIS INMOBILIARIA SAS - EN LIQUIDACIÓN,** identificada con el **NIT. 900.811.323-9** y matrícula de arrendador **No.**

[6] Decreto 2451 del 27 de diciembre de 2018
[7] Decreto 2360 del 26 de diciembre de 2019

20150042, 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: IMPONER a la sociedad **GERIS INMOBILIARIA SAS - EN LIQUIDACIÓN, identificada con el NIT. 900.811.323-9 y matrícula de arrendador No. 20150042**, sanción consistente en multa correspondiente a **OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS M/CTE ($828.116),** por la no presentación del informe de las actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios con **corte a 31 de diciembre de 2018**, y **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE ($877.803),** por la no presentación del informe de las actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios con **corte a 31 de diciembre de 2019,** para un total de **UN MILLON SETECIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE ($1.705.919)**, de conformidad con lo establecido en la parte motiva de la presente resolución.

ARTICULO 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, 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.

ARTICULO 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 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 a la sociedad **GERIS INMOBILIARIA SAS - EN LIQUIDACIÓN, identificada con el NIT. 900.811.323-9 y matrícula de arrendador No. 20150042**, 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 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 catorce (14) días del mes de julio de dos mil veintidós (2022).

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Hernán Camilo Rivera Franco – Abogado Contratista - SICV
Revisó: Sonia Milena Benjumea Castellanos – Profesional Especializado - SICV