

Bogotá D.C.

Señor(a)
REALTY PARTNERS GB S.A.S
Representante legal (o quien haga sus veces)
CR 18 A NO. 150 42 OF 105
Bogotá

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución No 2574 del 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2022**
Expediente No.3-2020-04791-557

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2022-71624
Fecha: 2022-11-23 10:40:10
Anexos: 10
Asunto: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
2574 DE 1909/2022 EXPEDIENTE 3-
Destino: REALTY PARTNERS GB SAS
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION



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 **Resolución No 2574 del 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2022**, proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

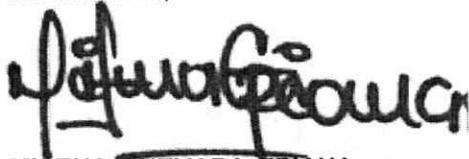
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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 de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

De conformidad con el artículo 81 CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, manifestación expresa que podrá ser remitida al correo ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Juan Carlos López R - Contratista SIVCV 
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Especializado 
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 10 Folios

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

**LA SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA 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, modificada por la Ley 2080 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, modificada por la Ley 2080 de 2021.

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

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 2 de 17

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 presentar informe de estados financieros de la vigencia del año 2019, por parte de la misma persona jurídica.

Al respecto señala el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011, modificado por la Ley 2080 de 2021:

"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, modificada por la Ley 2080 de 2021, a través del cual se ciñe la presente investigación.

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:

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 3 de 17

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 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

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 4 de 17

procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

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.

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.*

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 5 de 17

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. Modificada por Ley 2080 de 2021.

La Resolución No. 1513 del 22 de diciembre del 2015¹, 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, modificada por la Ley 2080 de 2021, 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:

"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..."*

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.

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 6 de 17

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 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 está 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.

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 7 de 17

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 memorando interno No. 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 la vigencia anual del 2019², con corte a 31 de diciembre**, por parte de la sociedad investigada **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con NIT. No. 901.318.672-4 y matrícula de arrendador No. 20190142. La presente Actuación Administrativa se tramita bajo el expediente No. 3-2020-04791-557.

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.

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 8 de 17

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. 2418 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: *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.*

El Auto de Apertura de investigación fue notificado personalmente por medio electrónico a la sociedad investigada **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con **NIT. No. 901.318.672-4** y matrícula de arrendador **No. 20190142**, documento remitido al destinatario mediante correo electrónico según certificación de notificación electrónica "E65368648-S" del Servicios de Envíos 4-72 el día 28 de diciembre de 2022 (folios 21 a 22), de conformidad a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control **SIDIVIC** y el Sistema Integrado de Gestión Documental **SIGA** de esta Secretaría, se evidencia que el representante legal o quien haga sus veces de la sociedad investigada **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con **NIT. No. 901.318.672-4** y matrícula de arrendador **No. 20190142**, ejerció su derecho de defensa, protegido constitucionalmente (art. 29), dispuesto en el Auto de apertura de investigación, mediante radicados No. 1-2021-50027 y 1-2022-2667 de fechas 06 de diciembre de 2021 y 26 de enero de 2022, en los siguientes términos; (folios 13 a 30)

Radicado No. 1-2021-50027 de fecha 06 de diciembre de 2021

"(...)

Por medio de la presente solicitamos nos sea notificado el acto administrativo Auto No. 2418 del 22 de octubre de 2021, bajo el expediente No. 3-2020-04791-557, el formato y documentos necesarios están adjuntos en el presente correo, junto con la citación realizada.

Agradecemos su amable atención quedamos atentos a su pronta respuesta.

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 9 de 17

(...)" (Folio 13).

Radicado No. 1-2022-2667 de fecha 26 de enero de 2022

(...)

Ref.: Respuesta apertura investigación administrativa **Auto 2418** del 22 de octubre de 2021.

Expediente: 3-2020-04791-557

Respetados señores:

DIANA CAROLINA GIRON BLANCO, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con Cédula de Ciudadanía número 1.015.396.228 de Bogotá, obrando en mi condición de Representante Legal de REALTY PARTNERS GB S.A.S., según certificado de existencia y representación legal anexo, atenta y respetuosamente me dirijo a ustedes, estando en tiempo para ello, con el fin de DAR CONTESTACIÓN A LA APERTURA DE INVESTIGACIÓN ADMINISTRATIVA DE CARÁCTER SANCIONATORIO que se ha formulado en contra de **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, contestación que procedo a realizar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la ley 1437 de 2011, que fue modificado por la ley 1755 de 2015, en los términos del documento adjunto. Por medio de la presente solicitamos nos sea notificado el acto administrativo Auto No. 2418 del 22 de octubre de 2021, bajo el expediente No. 3-2020-04791-557, el formato y documentos necesarios están adjuntos en el presente correo, junto con la citación realizada.

Agradecemos atender respetuosamente nuestro comunicado y darle el trámite que corresponde.

(...)"

(...)

1. OPORTUNIDAD DEL PRESENTE PRONUNCIAMIENTO

REALTY PARTNERS GB S.A.S. fue notificado el día 28 de diciembre de 2021, vía electrónica, del auto 2418, entendiéndose surtida dicha notificación, bajo los parámetros señalados en el Decreto 572 del 2015 artículo 7°, de tal forma que el término de 15 días hábiles previsto para contestar y rendir las explicaciones pertinentes es hasta el día 18 de enero de 2022, fecha última en la cual se presenta este escrito, por lo que las explicaciones formuladas, así como el aporte de pruebas, deben entenderse hechas en tiempo.

II. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 10 de 17

1. Debo precisar al respecto, que el objeto de la presente investigación nace en virtud de la no presentación del informe correspondiente al año 2019, dado que el mismo se realizó de manera extemporánea. No obstante, de manera muy respetuosa, ponemos en conocimiento de la Secretaría que en el año 2019 REALTY PARTNERS GB S.A.S. no presentó ingresos, información que puede ser corroborada en el estado financiero al presente escrito.

2. En el mismo sentido se extrae que en el año 2019 no se presentó el informe ya que no existió actividad de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios de inmuebles propios o de terceros

3. Igualmente, REALTY PARTNERS GB S.A.S, en su calidad de inmobiliaria, garante de la protección y respeto de las obligaciones derivadas de nuestra actividad comercial.com fundamento en la apertura de la investigación en los términos mencionados con antelación, ya presentó el informe correspondiente al año 2005, para lo cual anexamos la prueba correspondiente.

4. Aunado a lo anterior, debo señalar que, exceptuando la omisión en el informe del año 2019, REALTY PARTNERS GB S.A.S., ha cumplido de manera estricta todas y cada una de las obligaciones a su cargo y aquellas derivadas de su actividad comercial.

III. PRETENSIONES

Ahora bien, cabe anotar que, desde el punto de vista de la obligación legal a nuestro cargo de llevar a cabo el informe pertinente en el año 2019, nos permitimos informar a Secretaría que aceptamos la responsabilidad ante el hecho y de manera muy respetuosa ruego se condone o se imponga en su defecto la sanción mínima establecida, teniendo en cuenta la situación financiera de REALTY PARTNERS GE S.A.S en el año 2009.

En consecuencia y dando cumplimiento a las reglas, nuestros principios éticos, cuando siempre las actuaciones por el principio de buena fe, estamos prestos y dispuestos a colaborar con el ejercicio de las funciones que le atañen a la Secretaría relacionadas con los hechos que rodean la presente situación, además de continuar presentando todos los informes que nos corresponden.

Agradecemos atender respetuosamente nuestro comunicado y darle el trámite que corresponda.

(...)" (Folios 24 a 30).

Posteriormente, la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante **Auto No. 453 del 11 de febrero de 2022**, 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°

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 11 de 17

del artículo 48 de la Ley 1437 de 2011, acto administrativo que fue comunicado mediante radicado No. 2-2022-15758 de fecha 15 de marzo de 2022, a la sociedad enajenadora **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con NIT. No. **901.318.672-4** y matrícula de arrendador No. **20190142**, el cual fue entregado como consta en la guía No. YG284704449CO por la empresa de correspondencia 4-72, tal como se corrobora a folio 37 a 38.

Sin embargo, revisados tanto el expediente físico como el Sistema Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control **SIDIVIC** y el Sistema Integrado de Gestión Documental **SIGA** de esta Secretaría, **no** se evidencia que el representante legal o quien haga sus veces del investigado **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con NIT. No. **901.318.672-4** y matrícula de arrendador No. **20190142**, **no** presentó escrito de alegatos de conclusión en salvaguarda de su derecho de defensa protegido constitucionalmente (art. 29), dispuesto en el Auto de trámite.

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 1 y 2) certificación emitida por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en la que se indica:

*"Que, consultado el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, con relación a la **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con NIT. No. **901.318.672-4** y matrícula de arrendador No. **20190142**; se estableció que:*

"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."

SUSTENTO SOBRE LOS DESCARGOS AL AUTO DE APERTURA DE INVESTIGACIÓN:

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 12 de 17

Frente a los argumentos planteados por el investigado en el escrito de descargos, estos, en conjunto el despacho procederá a analizarlos y consecuentemente con ello, se entrarán a valorar.

En lo atinente a lo manifestado por la parte investigada, relacionada con la inactividad en el ejercicio de la labor de intermediación u otra relacionada con el arrendamiento de inmuebles propios o en administración, al respecto es procedente aclarar que independientemente de ejercer o no actividades de arrendamiento, con el solo hecho de encontrarse activa la matrícula de arrendador y que no haya prueba documental que permita dilucidar lo contrario, las obligaciones derivadas de la misma actividad se exigen, pues, dicho de otra forma, no importa si ejerce o no la actividad, sino, aquella que surge al encontrarse el registro activo.

Así las cosas, el despacho a manera de remembranza transcribe el artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015, que especifica las obligaciones cuando se encuentra activa la matrícula de arrendador, en los siguientes términos;

"(...)

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 Subsecretaria 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 2° del artículo 2° del Decreto Nacional 51 de 2004..."

(...)"

Por tanto, se concluye que desde el preciso momento de encontrarse registrada la matrícula de arrendador, el deber legal de presentar los informes era eminentes, ya que sobre situación contraría, no existe o no se adelantó escrito de novedades para su cancelación.

De otra parte, conviene precisar y manifestar que la sola presentación de los estados financieros fuera del término legal, como en este caso ocurre, no lo exime del deber legal de cumplir con los requisitos exigidos, es decir, que además de presentarlos, estos deben de allegarse dentro del plazo establecido, situación que no se cumplió, pues, mediante radicado No. 1-2022-2667 de fecha 26 de enero de 2022, presentó el informe

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 13 de 17

correspondiente al año 2019 evidenciando que la sociedad enajenadora lo hizo extemporánea, es decir, fuera de los términos ordenados en la normatividad que regula la actividad para tal fin, configurándose con ello la omisión a los obligaciones establecidas.

En aras de aclarar lo anterior, debió de presentar el informe de la vigencia de 2019 el día 20 de marzo de 2020, pero, en sujeción a la emergencia sanitaria derivadas de la pandemia que se tomaron medidas para ampliar el plazo de presentación del informe y se habilitaron canales de presentación electrónica, 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 artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015 (...) para la presentación 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"** información que fue publicada a través de la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat www.habitatbogota.gov.co como medio oficial de información.

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 investigada **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con **NIT. No. 901.318.672-4** y matrícula de arrendador **No. 20190142**, tenía pleno conocimiento que era su deber legal presentar el informe de arrendador con corte a 31 de diciembre del **año 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, **suceso que no aconteció, pues el investigado no allegó el documento en la respectiva vigencia de exigibilidad, es decir, hasta el 30 de junio de 2020.**

De lo anterior, 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"** información que fue publicada a través de la página web de la Secretaría Distrital de Hábitat www.habitatbogota.gov.co como medio oficial de información.

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 14 de 17

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, enero de 2020, hasta el 30 de junio de 2020**, lo que por efecto no sucedió en el presente caso.

Que, a su vez, esta Subdirección procedió a verificar el estado de Inscripción como Arrendador de la sociedad investigada **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con **NIT. No. 901.318.672-4** y matrícula de arrendador **No. 20190142**, evidenciando que se encuentra en estado activa.

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"*.

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 multa en los términos señalados en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003³, dando aplicabilidad a la graduación de la sanción de acuerdo a los criterios señalados por el artículo 50 del

³ "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

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 13 de 17

correspondiente al año 2019 evidenciando que la sociedad enajenadora lo hizo extemporánea, es decir, fuera de los términos ordenados en la normatividad que regula la actividad para tal fin, configurándose con ello la omisión a los obligaciones establecidas.

En aras de aclarar lo anterior, debió de presentar el informe de la vigencia de 2019 el día 20 de marzo de 2020, pero, en sujeción a la emergencia sanitaria derivadas de la pandemia que se tomaron medidas para ampliar el plazo de presentación del informe y se habilitaron canales de presentación electrónica, 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 artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015 (...) para la presentación 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”**, información que fue publicada a través de la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat www.habitatbogota.gov.co como medio oficial de información.

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 investigada **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con **NIT. No. 901.318.672-4** y matrícula de arrendador **No. 20190142**, tenía pleno conocimiento que era su deber legal presentar el informe de arrendador con corte a 31 de diciembre del **año 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, **suceso que no aconteció, pues el investigado no allegó el documento en la respectiva vigencia de exigibilidad, es decir, hasta el 30 de junio de 2020.**

De lo anterior, 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 artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015 (...) para la presentación 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”**, información que fue publicada a través de la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat www.habitatbogota.gov.co como medio oficial de información.

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 14 de 17

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, enero de 2020, hasta el 30 de junio de 2020**, lo que por efecto no sucedió en el presente caso.

Que, a su vez, esta Subdirección procedió a verificar el estado de Inscripción como Arrendador de la sociedad investigada **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con **NIT. No. 901.318.672-4** y matrícula de arrendador **No. 20190142**, evidenciando que se encuentra en estado activa.

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”*.

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 multa en los términos señalados en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003³, dando aplicabilidad a la graduación de la sanción de acuerdo a los criterios señalados por el artículo 50 del

³ 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

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 15 de 17

Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo⁴, 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. (...)".

Como quiera que la parte de la sociedad investigada **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con **NIT. No. 901.318.672-4** y matrícula de arrendador **No. 20190142**, no desvirtuó los cargos formulados, incumpliendo 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 2020, corresponde al valor de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE (\$877.803)**⁵, 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 **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE, para el año 2020** con ocasión a la no presentación dentro del término legal el informe de las actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios correspondiente al corte 31 de diciembre de 2019.

Conforme a lo anterior, el valor de la multa a imponer a la sociedad investigada **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con **NIT. No. 901.318.672-4** y matrícula de arrendador **No. 20190142**, es de **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE, para el año 2020**, que en pesos corresponde a la suma de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE (\$877.803.00)**.

⁴ 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..."

⁵ Decreto 2360 del 26 de diciembre de 2019

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 16 de 17

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 tazar 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 investigada **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con **NIT. No. 901.318.672-4** y matrícula de arrendador **No. 20190142**, 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 investigada **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con **NIT. No. 901.318.672-4** y matrícula de arrendador **No. 20190142**, sanción consistente en multa correspondiente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE**, para el año 2020, que en pesos corresponde a la suma de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE (\$877.803.00)**., por la no presentación dentro del término legal, del informe de arrendador con corte 31 de diciembre de 2019.

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 al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la sociedad investigada **REALTY PARTNERS GB S.A.S.**, identificada con **NIT. No. 901.318.672-4** y matrícula de arrendador **No. 20190142**,

RESOLUCIÓN No. 2574 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

Expediente: 3-2020-04791-557

Pág. 17 de 17

de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

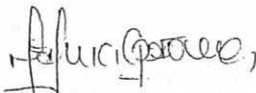
ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente Acto Administrativo procede únicamente el recurso de reposición ante este Despacho, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 y siguientes 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 diecinueve (19) días del mes de septiembre de dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Paola Montealegre V. - Abogado Contratista - SICV
Revisó: Adriana Isabel Otalora - Abogado Contratista - SICV