



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CTRAR EL NR:  
**2-2022-66372**  
Fecha: 2022-11-01 11:56:09  
Anexos: 7  
Folios: 1  
Asunto: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
2455 DE QUADRO 2022 EXPEDIENTE  
Destino: GRUPO COACH INMOBILIARIO  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSECCION



Bogotá D.C.

Señor(a)  
**GRUPO COACH INMOBILIARIO S.A.S**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
Avenida Carrera 15 No. 73 -32 Oficina. 124  
Ciudad.

**Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
**Tipo de acto administrativo: RESOLUCION No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**  
**Expediente No. 1-2020-25414**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCION No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE 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 presenta 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 parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición

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

De conformidad con el artículo 81 del 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](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co)

Cordialmente,

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

Elaboró: Jarol David Merizalde -Contratista SIVCV   
Revisó: Juan Camilo corredor - Profesional Especializado SIVCV   
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: 7 Folios

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





**RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Pág. 1 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*

*Expediente 1-2020-25414*

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SECRETARIA 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 y 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

**CONSIDERANDO:**

Que las presentes Actuaciones Administrativas se iniciaron por radicación de una Queja con No1-2020-25414 del 30 de septiembre de 2020, allegada por la señora **ROSITA DIAZ RODRIGUEZ** identificada con cédula de ciudadanía **No.41.684.654**, quien obra en calidad de Propietaria, en contra de **GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS.**, identificada con el Nit. 901.344.013-0, con Matrícula de Arrendador No. 20200010, en calidad de Arrendadora, **por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración de Vivienda Urbana, en razón al no pago de los cánones de arrendamiento entre los meses de febrero marzo junio y julio de 2020, entre otros hechos, respecto del inmueble ubicado en la Calle 135 C N° 13-40 Apartamento 508** de esta ciudad. Folios (1 al 13).

Que mediante oficio No. 2-2020-47656 del 17 de diciembre 2020, esta Subdirección procedió a comunicarle a la parte Quejosa, las facultades conferidas a esta Subdirección conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (14).

Que con radicado No. 2-2020-47657 del 17 de diciembre 2020, se requirió a **GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS.**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte de la querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al Principio del Debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del expediente. Folio (15).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos *“FOREST”* de esta Secretaría, **NO** se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte de **GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS.**

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa y encontrar que la parte investigada presuntamente incumplió el Contrato de Administración, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto No. 3614 del 17 de diciembre de 2021, “Por el cual se apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y se formulan Cargos”**, en contra de **GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS.**, por el presunto incumplimiento a lo señalado en los numerales 2° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003; en el citado Acto Administrativo se estableció en

**RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Pág. 2 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”  
Expediente 1-2020-25414*

el artículo cuarto del Resuelve, que la parte investigada contaba con el término de quince (15) días hábiles para *descorrer traslado de los Descargos* y para ejercer su Derecho de Defensa y Contradicción, de acuerdo con los artículos 6° y 7° del Decreto 572 de 2015 y el Artículo 29 de la Constitución Política de Colombia. Folios (16 al 20).

Que el citado Acto Administrativo fue notificado a la parte investigada de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante el envío del AVISO de Notificación, a través del oficio de radicado No. 2-2022-24956 del 25 de abril de 2022, que fue recibido en la dirección de destinatario según consta en mismo documento el día 26 de abril de 2022. Folio (25).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el sistema de correspondencia y documentos “SIGA” de esta Secretaría, NO se evidencia hasta la fecha que **GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS.**, haya presentado escrito con sus respectivos descargos, pruebas u otro elemento probatorio con el que ejerciera su Derecho a la Defensa frente al *Auto No3614 del 17 de diciembre de 2021*.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 2295 de 27 de mayo de 2022** “*Por el cual se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión*”, el cual cerró la etapa probatoria y comunicó el término para presentar sus alegatos de conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (26 al 27).

Que una vez más verificados tanto el expediente como los sistemas de correspondencia y control de procesos “SIGA” y “SIDIVIC” de la Entidad, una vez transcurrido el término legal, se observa que la parte investigada NO presentó alegatos de conclusión respecto al *Auto No. 2295 de 27 de mayo de 2022*.

Que aunado a lo anterior, conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, no se hizo necesario dentro de la presente actuación administrativa, el decretarse de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del Acto Administrativo definitivo que pone fin a la actuación a las existentes y obrantes dentro del mismo, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta de forma plena en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrándose garantizado el Derecho de Defensa y el Debido Proceso, este Despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

## RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Pág. 3 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”  
Expediente 1-2020-25414*

## FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C, de conformidad con lo dispuesto por la **Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015**, y las modificaciones y demás normas concordantes.

De acuerdo a la aplicación de los artículos 32 y 33, de la Ley 820 de 2003, ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana, y la aplicación del Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, afines y complementarias, respecto al tema de Arrendamiento específicamente, este Despacho es competente para conocer, **investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar**, de: la presunta vulneración de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Ante este hecho, la **Ley 820 de 2003, en su artículo 32**, dispone que la competencia en el ejercicio de:


*(...) “INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO. ..., estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., ..., (QUIEN), establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, (PARÁGRAFO)...”*

(Se resalta con negrillas, subrayado y entre paréntesis).

En este mismo sentido el **Decreto 51 de 2004, en su artículo 8º, numerales 1º y 4º**, de nivel Nacional, dispone que le compete en el ejercicio, de Inspección, Control y Vigilancia (I.C. y V.), a personas Jurídicas (Intermediarios) o personas Naturales:

*“(...) sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana.*

*Artículo 8. ...deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., ... podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:*

1. *Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de* 

**RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Pág. 4 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”  
Expediente 1-2020-25414*

*inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo...”  
(Se resalta con negrillas y subrayado).*

Además le compete:

(...)

4. *Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos...”*

(Se resalta con negrillas y subrayado).

Y el Decreto Distrital 121 de 2008, de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., en su literal (b) del artículo 20, dispuso que la secretaria del Hábitat es quien ejerce la competencia para ello en la:

*“...SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA: (Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 578 de 2011.) Son funciones ..., las siguientes:*

*b.- Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con el objeto de prevenir, mantener o preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, en los términos de la Ley y los reglamentos...”* (Se resalta con negrillas y subrayado).

Igualmente, la Ley 820 de 2003, reafirma en su artículo 33, literal (a) numerales 1-6, dispone que, la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (S.D. de I, V y C de V), de la secretaria del Hábitat, tiene la Competencia, en sus funciones, de acuerdo al desarrollo normativo anterior, en los casos de:

*“... a) Contrato de arrendamiento:*

*1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*

**RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Pág. 5 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*

*Expediente 1-2020-25414*

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;*  
(Se resalta con negrillas y subrayado).

Y, a Personas Jurídicas, finalmente, en el ejercicio de la:

*“...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.”*

(Se resalta con negrillas y subrayado).

Así mismo, la norma citada complementa en su **artículo 34** dispone:

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

- 1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*
- 2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*
- 3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*
- 4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.*

**RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Pág. 6 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2020-25414*

5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

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

**Parágrafo 2º.** *Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.* (Se resalta con negrillas y subrayado).

De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013 manifestó lo siguiente:

*“( ... ) la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial respecto del ius puniendi, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto “valor material de la justicia(...)”. (Se resalta con negrillas).*

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

### ANÁLISIS DEL DESPACHO

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

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si **GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS.**, identificada con el Nit. 901.344.013-0, con Matrícula de Arrendador No. 20200010, incurrió en el incumplimiento del numeral 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

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



**RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Pág. 7 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*

*Expediente 1-2020-25414*

“(…)

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

(…)”

Ahora bien, en análisis a la Queja allegada a esta Entidad y cotejando lo narrado por la parte Quejosa a folio 1 y siguientes, informó al Despacho en lo pertinente al presunto incumplimiento al Contrato de Administración:

“(…)”

*A comienzos del mes de Junio, la compañía Coach Inmobiliaria SAS me escribe a mi correo personal la solicitud de poder entregar anticipadamente el inmueble a la arrendataria y es cuando me entero de que la Inmobiliaria realizo un contrato por 6 meses, hecho que desconocía, pero solicitándome la devolución un mes antes de la terminación del contrato que era para el 13 de Julio de 2020, a lo cual me opuse rotundamente por considerar que se debería respetar el contrato que ellos habían firmado con la arrendataria y que únicamente aceptaría la devolución del inmueble hasta el 13 de Julio, fecha de entrega que se cumplió sin que la Inmobiliaria se presentara a recibir, como tampoco a los pagos del mes de Febrero - Marzo y de Junio - Julio, lo que quiere decir que la compañía me adeuda los cánones de arriendo de estos periodos mencionados..*

(…)”. Folio (1 reverso).

Conforme a lo anterior, el Despacho observando la documentación allegada junto con el escrito de Queja encontró lo siguiente relevante al caso:

- **Contrato de Administración No. 0003**, de fecha 10 de enero de 2020 suscrito por la señora **ROSITA DIAZ RODRIGUEZ** y **GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS**, por un Canon de arrendamiento por valor de **Un Millón Setecientos Veintinueve Mil Pesos M/cte. (\$1.729.000)** . Folios (4 al 7).

- **Derecho de Petición**, enviado por la señora **ROSITA DIAZ RODRIGUEZ** a **GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS** de fecha 11 de junio de 2020. Folios (11 reverso al 12)

Así las cosas, no existe duda que el documento suscrito por la señora **ROSITA DIAZ RODRIGUEZ**, es un Contrato de Administración de Inmueble, que además cumple con los requisitos previstos en el artículo 2142 <sup>49</sup>

**RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Pág. 8 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”  
Expediente 1-2020-25414*

y siguientes del Código Civil Colombiano en lo que atañe a la naturaleza del Mandato; luego esta Entidad es competente para conocer del caso.

En este punto es indispensable indicar nuevamente, que revisados tanto el expediente físico como los Sistemas de Automatización de procesos y documentos “SIGA” y “FOREST” de esta Entidad, No existe evidencia que la aquí inmobiliaria investigada haya presentado respuesta a requerimiento inicial realizado por este Despacho ni escrito de Descargos frente al Auto de Apertura de la Investigación ni argumentos de defensa frente al del Auto de Alegatos de Conclusión, pese a que estos fueron notificados en debida forma.

Tomando en consideración los argumentos y documentos presentados por las partes y que la inmobiliaria investigada guardó silencio en el Auto de Apertura de Investigación y los Alegatos de Conclusión pese a que fue notificada en debida forma de ellos, el Despacho examina los hechos alegados por el presunto incumplimiento al contrato de administración y concluye lo siguiente:

Que una vez ha analizada las pruebas documentales obrantes en el expediente, este Despacho evidenció que efectivamente la sociedad investigada incurrió en un incumplimiento al Contrato de Administración por las siguientes razones:

- 1- No aportó documentos o pruebas con las que se desvirtuaran los argumentos presentados en la Queja, dejando entre ver que efectivamente no dio cumplimiento a la obligación de realizar los pagos de manera oportuna correspondientes a cánones de arrendamiento y en los valores correctos a la parte Quejosa respecto de los meses de febrero marzo junio y julio de 2020 pese a que existen pruebas con las que se puede evidenciar que el inmueble objeto del Contrato de Administración estaba arrendado y el ocupante estaba realizando los pagos correspondientes por arrendamiento; luego tales hechos, desencadenaron la presentación de la queja que inició la presente investigación y el desarrollo de las Actuaciones Administrativas.

Los incumplimientos señalados vulneran las siguientes cláusulas previstas en el Contrato de Administración bajo estudio suscrito el 10 de enero de 2020:

“(…)

**PRIMERA:** EL PROPIETARIO entrega al ADMINISTRADOR, la mera tenencia del siguiente inmueble para que proceda a administrarlo mediante la celebración de contratos de arrendamiento:

**DIRECCIÓN:** Calle 135 C N° 13-40 Apartamento 508

**GARAJE No:** 508

**DEPOSITO No:** 508

**RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Pág. 9 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*

*Expediente 1-2020-25414*

(...)

**TERCERA: SON OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR CON RESPECTO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LAS SIGUIENTES. ...B) Pagar a EL PROPIETARIO el valor del canon de arrendamiento mensual durante el tiempo que se encuentre arrendado por EL ADMINISTRADOR hasta que se cumpla el periodo de periodo de vigencia del contrato de arrendamiento. PARAGRAFO PRIMERO: El pago lo hará EL ADMINISTRADOR en el periodo comprendido el día 10 del mes en curso. (...)** Folio (5).

Conforme a lo anteriormente señalado, la aquí sociedad investigada le asistía el deber de cumplir no solo con los compromisos previstos en el Contrato de Administración, sino que además, por tratarse de un Contrato de naturaleza del Mandato, debió cumplir con los requisitos generales preceptuados en el Código Civil Colombiano y en especial en lo que respecta a las obligaciones y responsabilidades del Mandatario tal y como se preceptúa en los artículos 2175, 2181 y 2183 que señalan:

**“ARTICULO 2175. ABSTENCION DE EJECUCION PERJUDICIAL AL MANDANTE.** El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente pernicioso al mandante.

**ARTICULO 2181. RENDICION DE CUENTAS DEL MANDATARIO.** El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.

*Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.*

*La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.*

**ARTICULO 2183. RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO.** El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aun cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.

Así las cosas, este Despacho recalca nuevamente que **GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS.**, identificada con el Nit. 901.344.013-0, con Matrícula de Arrendador No. 20200010, vulneró en todos los casos lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 sino que también al numeral 5° del mismo artículo y Ley:

(...)

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

**RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Pág. 10 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*

*Expediente 1-2020-25414*

(...)

*5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados. (...)*

Incumplimiento que son materia de investigación y sanción, pues está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad a los numerales 1º, 2º y 3º literal (b) del artículo 33 de la Ley ibídem:

*“ARTÍCULO 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

(...)

**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.”*

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional - **Sentencia C-125/03**, ha señalado lo siguiente:

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

**RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Pág. 11 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”  
Expediente 1-2020-25414*

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

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

<sup>1</sup> Artículo 50. Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

- **Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero:**

Encuentra el Despacho en lo señalado en la queja, que la parte investigada no realizó el pago en debida forma de los cánones de arrendamiento de los meses de febrero, marzo, junio y julio de 2020

- **Reincidencia en la comisión de la infracción:**

Una vez estudiado el caso, el Despacho ha encontrado que la parte infractora ha sido objeto de varias investigaciones y la imposición de sanciones por hechos similares al estudiado en el presente, por lo que se evidencia una conducta reincidente.

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

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la parte investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones de pago emanadas del Contrato de Administración e incurrió en una desatención a sus deberes en el rol de Mandatarios de conformidad a lo contemplado en el Código Civil Colombiano; pues dejó de pagar los cánones de arrendamiento por 4 meses.

- **Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente:**

**RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Pág. 12 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”  
Expediente 1-2020-25414*

Obedece al desentendimiento y desinterés de la investigada a dar respuesta a los requerimientos hechos por este Despacho en relación a la queja presentada, limitándose únicamente a guardar silencio pese a que fueron notificados en debida forma

**MONTO DE LA SANCIÓN**

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numeral 2° de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer **multa hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes**, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup>, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2°, 3°, 6° y 7° de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2022 corresponde al valor de **UN MILLON DE PESOS M/CTE. (\$1.000.000.00)**, se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente a **CINCO (5) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, que en pesos corresponde a la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$5.000.000.00)**, por la vulneración al numerales 2° y 5° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a **GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS.**, identificada con el Nit. 901.344.013-0, con Matrícula de Arrendador No. 20200010, es la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$5.000.000.00)**, que corresponden a **CINCO (5) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, por la vulneración al numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS.**, identificada con el Nit. 901.344.013-0, con Matrícula de Arrendador No. 20200010, a través de su representante legal o quien

**RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

Pág. 13 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*

*Expediente 1-2020-25414*

haga sus veces, una multa correspondiente a CINCO (5) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES para el año 2022, que en pesos corresponde a la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$5.000.000.00)**, por la vulneración al numerales 2º y 5º del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** 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 Para el Recaudo de Conceptos Varios*” al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto:cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co), documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE** el contenido de esta resolución al representante legal (o quien haga sus veces) de **GRUPO COACH INMOBILIARIO SAS.**, identificada con el Nit. 901.344.013-0, con Matrícula de Arrendador No. 20200010, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE** el contenido de la presente Resolución a la señora **ROSITA DIAZ RODRIGUEZ** identificada con cédula de ciudadanía **No.41.684.654**, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO:** 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 a ella, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

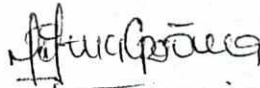
**RESOLUCIÓN No. 2455 DEL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2022**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente 1-2020-25414*

Pág. 14 de 14

**ARTÍCULO SEPTIMO:** La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los cinco (5) días del mes de septiembre de dos mil veintidós (2022).



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

*Elaboró: Lina Andrea García – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*  
*Revisó: Raquel Aldana Álvarez – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*