



Bogotá D.C.

Señores:
KAPITAL BUSINESS GROUP SAS
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CL 33 B NO. 4 89 OF 301
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución 2138 del 18 de Agosto de 2022**
Expediente No. 1-2020-07806-1

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución 2138 del 18 de Agosto de 2022** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

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

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Johanna Lizeth Laiton Castro – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *HL*
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *UMP*
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Anexo: 7 Folios

RESOLUCIÓN No. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-07806

Pág. 1 de 14

**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 radicado No. 1-2020-07806 del 18 de marzo de 2020, allegada por los señores **CARLOS ANDRES BOTERO RODRIGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.039.027, e **IVÁN DARÍO BOTERO RODRIGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.020.714.262, en calidad de propietarios en contra de **KAPITAL BUSINESS GROUP SAS.**, identificada con el Nit. 901.131.009-6, con Matrícula de Arrendador No. 20180002, **por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración en lo concerniente al retraso en el pago de los cánones de arrendamiento según las fechas estipuladas y el no pago de las cuotas de administración, respecto de los meses de enero, febrero y marzo de 2020 respecto del inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 56 – 23 Apartamento 109 o Calle 56 No. 14 - 04 Apartamento 109.** Folios (1 al 11).

Que mediante oficio No. 2-2020-09148 del 16 de abril de 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. Folios (12 al 15).

Que con oficio 2-2020-09149 del 16 de abril de 2020, se requirió a **KAPITAL BUSINESS GROUP 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. Folios (16 al 17).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos **“FOREST”** de esta Secretaría, **NO** se evidenció por parte de la sociedad investigada respuesta al requerimiento realizado por parte de este Despacho, ni presentó Descargos, documentos o pruebas referentes a la Queja presentada para su defensa pese haber sido debidamente comunicado a la diferente dirección de notificación.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa y encontrar que la sociedad investigada presuntamente incumplió el Contrato de Administración y no atendió el requerimiento hecho por este Despacho, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió.

RESOLUCIÓN No. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022

Pág. 2 de 14

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"**Expediente 1-2020-07806*

el **Auto No. 3516 del 10 de diciembre de 2021**, *"Por el cual se abre una Investigación Administrativa"*, en contra de **KAPITAL BUSINESS GROUP SAS.**, por el presunto incumplimiento a lo señalado en los numerales 2° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. Folios (20 al 24).

Que el citado Acto Administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante publicación de AVISO de Notificación, fijándose en la cartelera de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat desde el día 11 de mayo de 2022 hasta el 17 de mayo de 2022, entendiéndose surtida el día 18 de mayo de 2022, según constancia de publicación de Aviso. Folio (33).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el aplicativo de correspondencia *"SIGA"* de esta Secretaría, NO se evidencia hasta la fecha que **KAPITAL BUSINESS GROUP 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 No. 3516 del 10 de diciembre de 2021**.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 2392 de 16 de junio 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 (36 al 37).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante la fijación de constancia de publicación de comunicaciones en la cartelera de la oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y la publicación en la página Web de la Secretaría Distrital del Hábitat el día 21 de julio de 2022. Folios (48 al 49).

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. 2392 de 16 de junio 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. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-07806

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría 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, numeral 1º, 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 inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo...*
(Se resalta con negrillas y subrayado) ✍

RESOLUCIÓN No. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022

Pág. 4 de 14

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1-2020-07806

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.
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.

RESOLUCIÓN No. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-07806

Pág. 5 de 14

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.
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.”

RESOLUCIÓN No. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022

Pág. 6 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2020-07806*

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 **KAPITAL BUSINESS GROUP SAS.**, identificada con el Nit. 901.131.009-6, con Matrícula de Arrendador No. 20180002, incurrió en el incumplimiento de los numerales 2º y 5º 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:

“(…)

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. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022

Pág. 7 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-07806*

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. (...)”

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

“(...)”

La empresa KAPITAL BUSINESS GROUP no solo ha venido realizando los pagos estipulados fuera de las fechas indicadas en el contrato si no que de manera casi fraudulenta no ha realizado los pagos de administración del inmueble ante la copropiedad tal y como consta en el recibo de administración que adjunto a fecha de 17 de Marzo de 2020 de los cuales se deben los pagos de los meses de Enero, Febrero y Marzo de 2020. (...) Folio (1).

“(...)”

...en ejercicio del derecho de petición que consagra el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, respetuosamente solicito lo siguiente:

- 1. Se pague de forma inmediata, el canon de arrendamiento del inmueble de propiedad bajo su administración del mes de marzo.*
- 2. Se paguen los recibos de administración con la respectiva multa de mora (la mora debe ser asumida por ustedes ya que el retraso e incumplimiento es atribuible a la inmobiliaria), del inmueble de mi propiedad ubicado en la Avenida carrera 14 # 56 – 23 Apartamento 109, el cual está bajo su administración, los cuales no se han pagado desde el mes de enero de 2020. (...)” Folio (10 posterior).*

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

-Contrato de Administración de Inmueble de Vivienda Urbana o Comercial (Por Administración) No. 290314, del cual se observa: señalados por una parte los señores **CARLOS ANDRES BOTERO RODRIGUEZ** e **IVÁN DARÍO BOTERO RODRIGUEZ** en calidad de Propietarios, y por otra parte la sociedad **KAPITAL BUSINESS GROUP SAS.**, en calidad de Administrador, respecto del inmueble Avenida Carrera 14 No. 56 – 23 Apartamento 109 de esta ciudad, suscrito el día 5 de julio de 2019, por valor de Un Millón Doscientos Mil Pesos M/cte., (\$1.200.000) incluido el valor de la administración. Folios (9 al 10).

- Contrato de Arrendamiento No. 0100-0101 e Inventario del Inmueble, suscrito por una parte por la sociedad **KAPITAL BUSINESS GROUP SAS.**, en calidad de Arrendador y por otra parte, el señor **KELVIS RAFAEL ARIAS HERNANDEZ**, en calidad de Arrendatario, por el inmueble ubicado en la ~~la~~

RESOLUCIÓN No. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022

Pág. 8 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-07806*

Calle 56 No. 14 - 04 Apartamento 109 P 1 de esta ciudad, de fecha 29 de agosto de 2019, por valor de canon de arrendamiento \$1.100.000. Folios (5 al 8).

-Cuenta de Cobro enviada por el Edificio Smart 56 P.H., por valor de Seiscientos Veinticuatro Mil Pesos M/cte. (\$624.000), concerniente a la deuda de administración de los meses de enero, febrero y marzo de 2020, respecto del inmueble ubicado en la Calle 56 No. 14 - 04 Apartamento 109. Folio (4 posterior).

-Derecho de Petición de fecha 18 de marzo de 2020, enviado por los señores **CARLOS ANDRES BOTERO RODRIGUEZ** e **IVÁN DARÍO BOTERO RODRIGUEZ** a la sociedad **KAPITAL BUSINESS GROUP SAS.**, solicitando el pago inmediato del cánon de arrendamiento del mes de marzo de 2020 y la deuda de administración respecto del inmueble ubicado en la Calle 56 No. 14 - 04 Apartamento 109. Folios (10 posterior al 11).

Así las cosas, no existe duda que el documento suscrito por los señores **CARLOS ANDRES BOTERO RODRIGUEZ** e **IVÁN DARÍO BOTERO RODRIGUEZ** y **KAPITAL BUSINESS GROUP SAS.**, es un Contrato de Administración de Inmueble, que además cumple con los requisitos previstos en el artículo 2142 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 **“FOREST”**, **“SIGA”** y **“SIDIVIC”** de esta Entidad, NO existe evidencia que la aquí investigada haya presentado escrito de Descargos frente al requerimiento inicial en razón a la Queja presentada, ni frente al Auto de Apertura de la Investigación ni argumentos de defensa frente al del Auto de Alegatos de Conclusión.

Tomando en consideración los argumentos y documentos presentados por la parte quejosa y que la inmobiliaria investigada guardó silencio durante toda la investigación, pese a que fue notificada en debida forma de todas las Actuaciones Administrativas proferidas, 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 parte 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 cuotas de administración en los valores correctos a la parte Quejosa, respecto de los meses de enero, febrero y marzo de 2020, ósea por 3 meses aproximadamente, pese a que existen pruebas con las que se puede evidenciar que el

RESOLUCIÓN No. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022

Pág. 9 de 14

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-07806*

inmueble objeto del Contrato de Administración estaba arrendado y el ocupante estaba realizando los pagos correspondientes por arrendamiento, de lo anterior, la deuda asciende a la suma de: TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$3.600.000) al mes de marzo de 2020; 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 5 de julio de 2019:

“(…)

PRIMERA OBJETO: LOS PROPIETARIOS entregan a EL ADMINISTRADOR, en forma real y material el inmueble, situado en la AVENIDA CARRERA 14 No 56 – 23 APARTAMENTO 109, para que sea administrado por él y se realicen las diligencias propias para arrendarlo, a partir de la fecha del presente contrato.

(…)

TERCERA: FACULTADES DEL ADMINISTRADOR: LOS PROPIETARIOS facultan expresamente a EL ADMINISTRADOR, para que en su nombre represente, tramite y ejecute los asuntos que se encuentran a continuación: ...b) Convenir con LOS PROPIETARIOS el canon de arrendamiento del inmueble aquí descrito teniendo en cuenta las normas vigentes, que en el presente caso es de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1'200.000) mensuales, incluida la administración del inmueble. c) Los pagos se realizarán a los diez (10) días calendario mes anticipado. (...)” Folio (9).

Conforme a lo anteriormente señalado, la aquí inmobiliaria 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.

RESOLUCIÓN No. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022

Pág. 10 de 14

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1-2020-07806

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 **KAPITAL BUSINESS GROUP SAS.**, identificada con el Nit. 901.131.009-6, con Matrícula de Arrendador No. 20180002, vulneró en todos los casos lo dispuesto en **los numerales 2° y 5° del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003:**

“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.

(...)

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 fue materia de investigación y sanción, pues está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad a los numerales 1° y 3° 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.

(...)

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.

RESOLUCIÓN No. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-07806

Pág. 11 de 14

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”.

**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:

• **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 de los cánones de arrendamiento y las cuotas de administración de los meses de enero, febrero y marzo de 2020 en debida forma, pese a que el arrendatario pagó cumplidamente las mensualidades en cuestión, por lo que se considera, la parte investigada se benefició de los dineros propiedad de la parte quejosa, que según indica, la deuda llegó a la suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$3.600.000).

• **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 sociedad 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.

¹ *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.*

RESOLUCIÓN No. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022

Pág. 12 de 14

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"**Expediente 1-2020-07806*

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

Obedece al desentendimiento y desinterés de la parte investigada a dar respuesta al requerimiento realizado por este Despacho en relación a la queja presentada, limitándose únicamente a guardar silencio pese a que fue notificada en debida forma del mismo.

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 numerales 2° y 5° 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 Administrativo¹, 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°, 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 **DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, que en pesos corresponde a la suma de **DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$2.000.000.00)**, por la vulneración a los 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 **KAPITAL BUSINESS GROUP SAS.**, identificada con el Nit. 901.131.009-6, con Matrícula de Arrendador No. 20180002, es la suma de **DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$2.000.000.00)**, que corresponden a **DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, por la vulneración a los numerales 2° y 5° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESOLUCIÓN No. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-07806

Pág. 13 de 14

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a **KAPITAL BUSINESS GROUP SAS.**, identificada con el Nit. 901.131.009-6, con Matrícula de Arrendador No. 20180002, a través de su representante legal o quien haga sus veces, una multa correspondiente a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES para el año 2022, que en pesos corresponde a la suma de **DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$2.000.000.00)**, por la vulneración a los numerales 2° y 5° 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, 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 **KAPITAL BUSINESS GROUP SAS.**, identificada con el Nit. 901.131.009-6, con Matrícula de Arrendador No. 20180002, 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 los señores **CARLOS ANDRES BOTERO RODRIGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.039.027 y/o **IVÁN DARÍO BOTERO RODRIGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.020.714.262, 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 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.

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

RESOLUCIÓN No. 2138 DEL 18 DE AGOSTO DE 2022
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1-2020-07806

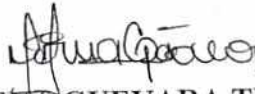
Pág. 14 de 14

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los dieciocho (18) días del mes de agosto de dos mil veintidós (2022).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaría Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 
Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 