

Bogotá D.C.
Señor(a)
GRUPO PREDIAC S.A.S.
Representante Legal (o quien haga sus veces).
CR 53 No 76 - 79 LO 224
BARRANQUILLA / ATLANTICO

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolucion No.1749 del 25 de julio de 2022**
Expediente No. **1125292020**

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.1749 del 25 de julio de 2022.**, proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

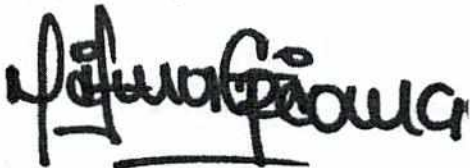
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria., La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

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

Se informa que, el presente acto administrativo rige a partir de la fecha de expedición.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Fernando Romero M – Contratista SIVCV*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Especializado SIVCV*
Aprobó: *Diana Quintero casas - Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: 09

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 1 de 17

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1125292020

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los 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 mediante Queja con radicado No. 1125292020 del 20 de mayo de 2020, interpuesta por los señores **DIEGO ISNARDO MELGAREJO RAMIREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.202.463, y **ADRIANA MARIA MELGAREJO RAMIREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.093.806, en calidad de propietarios, en contra de **GRUPO PREDIAC S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.795.448-1, sin Matrícula de Arrendador, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración de Vivienda Urbana, en razón al no pago de los cánones de arrendamiento en debida forma y permitir el cambio de uso por parte del arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 112 C No. 75 – 46 Barrio Villas de Granada. Folios (1 al 11).

Que mediante radicado No. 2-2020-11925 del 8 de junio 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 13).

Que con radicado No. 2-2020-11926 del 8 de junio de 2020, se requirió a la parte investigada, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por la parte 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, y lo previsto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015. Folio (14).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos “FOREST” de esta Secretaría, se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte de la empresa arrendadora mediante el radicado No. 1-2020-14100 del 2 de julio de 2020. Folios (15 al 24).

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la Investigación Administrativa, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, profirió el **Auto No. 4 del 6 de enero de 2022**, “Por el cual se abre una Investigación Administrativa”, en contra de **GRUPO PREDIAC S.A.S.**, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración y la vulneración a la Ley 820 de 2003, en razón a estar ejerciendo la actividad de arrendamientos sin la obtención de la Matrícula de Arrendador, estableciendo además en el artículo cuarto del acápite de Resuelve, que la parte investigada contaba con

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 2 de 17

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1125292020

el término de quince (15) días hábiles para descorrer traslado de los descargos y para ejercer el Derecho de Defensa y Contradicción, de acuerdo con el artículo 6° y 7° del Decreto 572 de 2015. Folios (27 al 32).

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 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 7 de abril hasta el 13 de abril de 2022, entendiéndose surtida el día 18 de abril de 2022 según constancia de publicación de Aviso. Folio (43).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el aplicativo de correspondencia “SIGA” de esta Secretaría, se evidencia que **GRUPO PREDIAC S.A.S.**, transcurrido el término legal indicado, NO presentó hasta la fecha escrito de *Descargos* frente al *Auto de Apertura de Investigación No. 4 del 6 de enero de 2022*, ni aportó pruebas o documentos que considerara pertinentes para su defensa.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 2079 de 17 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 (48 al 49).

Que dicho Auto se comunicó a la parte investigada 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 28 de junio de 2022. Folios (56 al 57).

Que una vez más verificados tanto el expediente físico como los sistemas de correspondencia y control de procesos “SIGA” y “SIDIVIC” de la Entidad, una vez agotado el término legal, se observa que la parte investigada NO presentó Alegatos de Conclusión respecto al *Auto No. 2079 de 17 de mayo de 2022*, ni hasta la presente fecha.

Que 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, Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015 y demás normas concordantes.

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 3 de 17

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1125292020

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.

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, Ley 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, 3º 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

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 4 de 17

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1125292020

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).

(...)

3. Efectuar un permanente y efectivo control del contenido de la publicidad de los bienes y servicios que prestan las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, y de aquella que utilicen los demás oferentes de inmuebles para arrendamiento en el mercado, a fin de que la misma se ajuste a la realidad técnica, financiera y jurídica del servicio y bienes promovidos y a la normatividad vigente aplicable a la materia. El número de la matrícula de arrendador deberá figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas”. (Subraya fuera de texto)

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:

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 5 de 17

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1125292020*

“...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 Secretaría 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.
 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.** *flc*

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1125292020*

Pág. 6 de 17

(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.*

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

Parágrafo 2°. 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).

En lo referente a la obligación de obtener la Matrícula de Arrendador, la Ley 820 de 2003 preceptúa:

“ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 7 de 17

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1125292020

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.” (Se resalta con subrayado).

Por su parte, **el artículo 31** de la misma Ley, fija las condiciones que deben seguir aquellas personas que desarrollan actividades de Arrendamiento además del término en que se deben cumplir:

“ARTÍCULO 31. CONDICIÓN PARA ANUNCIARSE COMO ARRENDADOR. Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior, según corresponda.”

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

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, en su carácter de Autoridad Administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la Ley 820 de 2003 que define nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 la norma mencionada. *sa*

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 8 de 17

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1125292020*

Es así como, 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, y que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas, procede a fallar en la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si **GRUPO PREDIAC S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.795.448-1, sin Matrícula de Arrendador, vulneró la normatividad concerniente a la actividad de Administrador y Arrendador, al no realizar el pago del cánón de arrendamiento del mes mayo de 2020 a los propietarios, e incumplir la obligación de obtener la Matrícula de Arrendador ante la Autoridad Competente y estar ejerciendo actividades de arrendamiento sin ello.

Respecto a lo anterior, las presentes diligencias se iniciaron con la presentación ante esta Entidad de una Queja por parte los señores **DIEGO ISNARDO MELGAREJO RAMIREZ** y **ADRIANA MARIA MELGAREJO RAMIREZ**, en calidad de propietarios en contra de **GRUPO PREDIAC S.A.S.**, en la cual manifiestan entre algunos de sus apartes:

“(…)

2) *A la fecha, reiteradamente la inmobiliaria ha incumplido con la atención a solicitudes relacionadas con el uso indebido que se le ha dado al inmueble por parte de los ocupantes, ya que al parecer parte del inmueble es usado como parqueadero de motos. Es importante mencionar que el contrato especifica que la vivienda no cuenta con usos disponibles para parqueadero (Ver anexo 2 – Correos de solicitud para atención a situación de uso indebido del inmueble)*

3) *Durante la vigencia del contrato, reiteradamente la inmobiliaria ha incumplido con el pago del canon de arrendamiento pactado, de manera injustificada, pese a que se contrató una póliza que cubre incumplimientos en los pagos de los cánones y servicios públicos. A la fecha, adeudan el valor de un canon de arrendamiento a mi favor. (Ver anexo 3 – Correos de solicitud del pago del canon de arrendamiento) (…)* Folio (3).

Junto con la Queja, los propietarios aportaron los siguientes documentos de relevancia para el caso:

-Contrato de Administración, del cual se observa: señalados por una parte el señor **DIEGO ISNARDO MELGAREJO RAMIREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.202.463 en calidad de **“EL PROPIETARIO”**, y por otra parte la sociedad **GRUPO PREDIAC S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.795.448-1, en calidad de **“EL ADMINISTRADOR”**, respecto del inmueble **CARRERA 112C No. 75 – 46**, de Bogotá, suscrito el día 3 de septiembre de 2018, por valor de Un Millón Doscientos Mil Pesos M/cte., (\$1.200.000). Folio (4 al 5).

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 9 de 17

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1125292020*

- **Inventario**, de fecha 5 de septiembre de 2018 suscrito por una parte la sociedad **GRUPO PREDIAC S.A.S.**, en calidad de Arrendador, y por otra parte, el señor **LUIS ALEJANDRO REY DUQUE** y **CATERINE REY DUQUE**, en calidad de Arrendatarios, por el inmueble ubicado en la *Carrera 112 C # 75 - 46*, de Bogotá, por valor de Un Millón Doscientos Mil Pesos M/cte., (\$1.200.000). Folios (7 al 11).

- **Copia correos electrónicos** enviados por los señores **DIEGO ISNARDO MELGAREJO RAMIREZ** y **ADRIANA MARIA MELGAREJO RAMIREZ** a la sociedad **GRUPO PREDIAC S.A.S.** Folios (5 posterior al 6 posterior).

Frente a lo anteriormente señalado por la parte Quejosa, el Despacho requirió a la parte investigada, mediante el oficio No. 2-2020-11926 del 8 de junio de 2020, para que se pronunciara respecto a la anterior queja; la cual allegó respuesta bajo el radicado No. 1-2020-14100 del 2 de julio de 2020 y señaló al respecto:

“(…)

1. *La obligación de efectuar el pago a favor del PROPIETARIO, por parte del ADMINISTRADOR, se ha ejecutado mes a mes como lo soportamos con las transferencias efectuadas a favor del propietario el último año, con lo cual se desvirtúa lo expresado por el peticionario en numeral 3 de su petición. Ver anexo No. 2 soportes de transferencias.*
2. *En cuanto al pago de los meses de abril, mayo, junio de 2020, los mismos se efectuaron los días 13, 26, y 19 respectivamente, lo anterior obedece la crisis económica mundial que estamos viviendo producto del COVID-19, en donde muchas personas han quedado sin empleo o reducidos sus ingresos. Ver anexo No. 3 soportes de transferencias.*

(…)

RESPUESTA

(…)

2. *A la fecha de hoy actualmente nos encontramos al día con los reembolsos del canon de arriendo.*
3. *De acuerdo con la solicitud donde manifiesta que ha solicitado revisión por el presunto uso indebido del inmueble, queremos recordarle que el único correo de notificación disponible es infobog@grupoprediac.com para darle trámite a este proceso.*
4. *Se realizará visita y notificación a LOS ARRENDATARIOS por el presunto uso indebido del inmueble y verificar la información suministrada. (…)* Folios (23 al 24).

En este punto es importante hacer visible, que una vez revisados tanto el expediente físico como el sistema de correspondencia “SIGA” con el que cuenta esta Entidad, y una vez agotados los términos legales fijados para ejercer el derecho a la defensa y contradicción, **GRUPO PREDIAC S.A.S.**, NO allegó

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 10 de 17

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1125292020*

descargos frente al Auto de Apertura de Investigación ni tampoco Alegatos de Conclusión, pese a que los mismos fueron notificados en debida forma.

Teniendo como base lo antes previsto, el Despacho analizó en contexto la documentación allegada y los hechos que exponen las partes y consideró frente a los cargos formulados a la parte quejosa lo siguiente:

En lo que respecta al segundo cargo del Artículo Segundo del acto administrativo de apertura, considera este Despacho, se evidenció por parte de la parte investigada un incumplimiento al Contrato de Administración por las siguientes razones:

- 1- No aportó documentos o pruebas contundentes o claras con las que se desvirtuara los argumentos presentados en la Queja, respecto al no pago de un canon de arrendamiento a los propietarios, dejando entre ver que efectivamente no dio cumplimiento a la obligación de realizar el pago de manera oportuna correspondiente al cánón de arrendamiento del mes de mayo de 2020 y en el valor correcto a la parte Quejosa, pese a que existen pruebas con las que se puede evidenciar que el inmueble objeto del Contrato de Administración estaba arrendado, pues la empresa arrendadora lo reconoce en su respuesta al requerimiento realizado, de lo anterior, la deuda asciende a la suma de: UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$1.200.000) de acuerdo a lo previsto en el contrato de administración, concerniente al mes de mayo de 2020; luego tales hechos, desencadenaron la presentación de la queja que inició la presente investigación y el desarrollo de las Actuaciones Administrativas.

El incumplimiento señalado, vulnera la siguiente cláusula prevista en el Contrato de Administración del 31 de octubre de 2018:

“(…)

DECIMA PRIMERA- CLAUSULA ADICIONALES: 1. El pago al **PROPIETARIO** se hará los Diez (10) primeros días de cada mes, del canon anterior los cuales se consignarán Directamente a la cuenta Ahorro del propietario No 0550462700015664 del **BANCO DAVIVIENDA**. (…)” Folio (5).

Conforme a lo anteriormente señalado, la aquí 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.

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1125292020*

Pág. 11 de 17

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.*

Ahora bien, continuando con el estudio de los cargos indilgados a la parte quejosa, el Despacho formuló en el Primer Cargo del Artículo Segundo del Auto **No. 4 del 6 de enero de 2022**, la presunta vulneración al numeral 1° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, esto es, “...*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...*”); al respecto se consideró lo siguiente:

Al revisar el Certificado de Existencia y Representación Legal suministrado por la Cámara de Comercio de la ciudad de Barranquilla, es posible evidenciar que la parte investigada se registró y obtuvo su matrícula mercantil desde el 1° de diciembre de 2014; además que visto el contrato de Administración, fue suscrito en el mes de septiembre del año 2018, ósea estuvo ejerciendo la actividad de arrendamiento por más de tres años sin tramitar ante esta Entidad, la correspondiente Matrícula de Arrendador, tiempo suficiente para lograr la obtención de la misma, esto teniendo en cuenta que también suscribió un contrato de arrendamiento en la misma anualidad tal y como se ha observado a lo largo de esta investigación.

Se debe resaltar que la Ley 820 de 2003 prevé que: “...*Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana... o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente*”, y al revisar Certificado de Existencia y Representación Legal suministrado por la mencionada Cámara de Comercio, es posible encontrar que la parte investigada tiene dentro de sus actividades comerciales: “...*1. Arrendar, vender, bienes ya sean propios o de terceros cuya administración se le haya conferido. 2. Actuar como acreedores, Avaluadores, comisionistas en las negociaciones de arriendos y venta de bienes raíces...*”, luego entonces, no es posible para este Despacho dejar pasar por desapercibido que la parte investigada no tramitó la documentación requerida para la obtención de la Matrícula de Arrendador en esta entidad; además, se realizó una consulta a la plataforma “SIDIVIC”, en la cual se lleva el control de los matriculados y no fue posible encontrar una radicación en todo este tiempo de parte de la arrendadora donde se evidenciara la solicitud de tal matrícula.”

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 12 de 17

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1125292020*

En razón a lo anterior, se reprocha a la parte investigada que estuvo ejerciendo actividades de arrendamiento desde septiembre de 2018 aproximadamente en esta ciudad, sin el cumplimiento de los requisitos de ley, tiempo suficiente para adelantar los trámites necesarios para la obtención de la plurimencionada Matrícula de Arrendador.

Así las cosas, este Despacho considera que **GRUPO PREDIAC S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.795.448-1, sin Matrícula de Arrendador, vulneró con esas conductas desplegadas en el desarrollo contractual y normativo, lo dispuesto en los **artículos 28 y 34 numeral 1° y 2° de la Ley 820 de 2003:**

“(…)

“ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.” (...)

(Se resalta con Negrillas y Subraya).

“(…)

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.

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 13 de 17

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1125292020*

(…)

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. (…)

(Se resalta con Negrillas).

Incumplimiento y vulneración que son materia de investigación y sanción, pues está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad a los numerales 1°, 2°, 3° y 4° 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:

3. *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.*
4. *Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*
5. *Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.*
6. *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.* (Subraya fuera de texto)

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”

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1125292020

Pág. 14 de 17

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 y su posterior estudio, que la parte investigada no logró demostrar con sus argumentos y pruebas allegadas, que en realidad realizó el pago del cánón de arrendamiento del mes de mayo de 2020 en debida forma a los propietarios, 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 UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$1.200.000).

- **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 Parte Investigada no obró con diligencia al no acatar la obligación de obtener la Matricula de Arrendador ante la Autoridad competente de conformidad al artículo 28 de la Ley 820 de 2003 y aun así estuvo ejerciendo actividades de arrendamiento por cerca de 3 años, además, no actuó prudentemente en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones de los Contratos 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 no demostró que cumplió con el pago del cánón de arrendamiento del mes de mayo de 2020 a los propietarios.

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. *Remuencia 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. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1125292020

Pág. 15 de 17

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 1° y 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 Administrativo¹, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la parte investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2° y 6° 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 1° y 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a **GRUPO PREDIAC S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.795.448-1, sin Matrícula de Arrendador, 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 1° y 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a GRUPO PREDIAC S.A.S., identificada con el Nit. 900.795.448-1, sin Matrícula de Arrendador, a través de su representante legal o quien haga sus veces, *ffz*

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022

Pág. 16 de 17

"Por la cual se impone una sanción Administrativa"

Expediente 1125292020

una 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 1° y 2° 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 ejecutoría de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar "Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios"* al correo electrónico cobopersuasivo@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 a **GRUPO PREDIAC S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.795.448-1, sin Matrícula de Arrendador, a través de su representante legal (o quien haga sus veces) de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente Resolución a los señores **DIEGO ISNARDO MELGAREJO RAMIREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.202.463, y/o **ADRIANA MARIA MELGAREJO RAMIREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.093.806, 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

RESOLUCIÓN No. 1749 DEL 25 DE JULIO DE 2022
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1125292020

Pág. 17 de 17

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de julio de dos mil veintidós (2022).



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaria Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 

Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 