



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Fecha: 2022-12-01 11:24:28  
Anexos: 7  
Folios: 1  
Asunto: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION  
1772 DE 2020/2022 EXPEDIENTE 1-  
Destino: BYG HOLDING SAS  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSECCION DIV

2-2022-73379

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.



Bogotá D.C.

Señores.

**B&G HOLDING S A S EN LIQUIDACION**  
**Representante Legal (o quien haga sus veces)**  
**CR 27 # 61 C – 25**  
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 1772 del 25 de Julio de 2022.**

Expediente No. 1-2020-32905.

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 No. 1772 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 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](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co).

El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ana María Peñaranda - Contratista – SICV

Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Especializado – SICV

Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado – SICV

Anexo: 07 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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

**RESOLUCIÓN No. 1772 DEL 25 DE JULIO DE 2022** Pág. 1 de 13  
*“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”*  
*Expediente 1-2020-32905-1*

**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 mediante Queja presentada con radicado No. 1-2020-32905 del 24 de noviembre de 2020 por los señores: JORGE ENRIQUE CAMACHO PARRA Y LUIS GABRIEL CAMACHO PARRA, identificados con cédula de ciudadanía No. 11.440.472 y 11.442.652, respectivamente en contra de B&G HOLDING SAS hoy EN LIQUIDACION, identificada con NIT 901.072.864-3, sin Matrícula de Arrendador, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración Inmobiliaria de Vivienda Urbana, en lo concerniente al no pago de los cánones de arrendamiento, respecto de los inmuebles ubicados en la Calle 147 # 7C- 39 Apartamento 301 Edificio Los Tunjos y en la Carrera 8 153-56 interior B1 Apartamento 101 Conjunto el Moral de Bogotá (Folios 1 al 8).

Que, mediante oficio 2-2021-01189 de 2021-01-12 se requirió a B&G HOLDING SAS EN LIQUIDACION identificada con NIT 901.072.864-3, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte de los querellantes y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, en cumplimiento 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. (Folios 10-11), requerimiento, al cual, una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos “FOREST” y el aplicativo SIGA de la Secretaría Distrital del Hábitat, No se evidenció respuesta por parte de la investigada.

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, además de evidenciarse que está desarrollando actividades de arrendamiento sin haber obtenido la Matrícula de Arrendador de la autoridad competente y anunciarla al público, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto 1308 del 11 de agosto de 2021**, *“Por el cual se abre una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”*, en contra de B&G HOLDING SAS EN LIQUIDACION identificada con NIT 901.072.864-3, por el presunto incumplimiento a lo señalado en el numeral 2º, 4º y 6º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, y 28 de la normativa ibidem (Folios 12 al 16) *efl*



**RESOLUCIÓN No. 1772 DEL 25 DE JULIO DE 2022** Pág. 2 de 13  
"Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio"  
*Expediente 1-2020-32905-1*

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 del AVISO con radicado 2-2021-58689 de 2021-10-25, 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 10 hasta el 16 de diciembre de 2021, entendiéndose materializada la Notificación personal del Auto de Apertura de Investigación 1308 el día 17 de diciembre de 2021, según constancia de publicación de Aviso (folios 33 al 35).

Nuevamente revisados los aplicativos FOREST, SIGA y SIVIDIC de esta Secretaría, se aprecia que B&G HOLDING SAS EN LIQUIDACION identificada con NIT 901.072.864-3, No presentó descargos, pruebas u otro con el que ejerciera su Derecho a la Defensa.

Continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto 1938 del 10 de mayo de 2022** con el cual cerró la etapa probatoria y comunicó el término para presentar Alegatos de Conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2º del Decreto Distrital 572 de 2015. (Folios 36-37).

Dicho Auto se Comunicó a B&G HOLDING SAS EN LIQUIDACION identificada con NIT 901.072.864-3 de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 mediante la constancia de publicación en un lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría con fecha 06 de julio de 2022, (Folio 45), previa comunicación con radicado 2-2022-28740 del 16/05/2022 dirigida a la dirección de la citada sociedad registrada en el RUES -*Registro único Empresarial y Social de la Cámara de Comercio de Bogotá*- (Folios 41, 44 y 45), evidenciándose que la investigada No presentó alegatos de conclusión.

Igualmente, se Comunicó a los querellantes mediante el radicado 2-2022-28738 del 16/05/2022 (folio 42 y 43).

En consecuencia, procede este Despacho a emitir decisión en la presente actuación administrativa, no evidenciando vicios o irregularidades que conlleven a nulidad o decisiones inhibitorias.

## **RAZONES Y FUNDAMENTOS**

### **1- Competencia del Despacho**

Previo al estudio del caso *sub-lite*, este Despacho determinará su competencia en relación a las quejas que recibe de los ciudadanos la Secretaría Distrital del Hábitat, que se tramitan a través de la Subdirección de Inspección y Control de Vivienda que versan sobre incumplimiento al Contrato de Administración inmobiliario.

**RESOLUCIÓN No. 1772 DEL 25 DE JULIO DE 2022** Pág. 3 de 13  
*“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”*  
*Expediente 1-2020-32905-1*

En efecto, la Subsecretaria 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.

En ese sentido, de manera puntual la Ley 820 de 2003 *“Por la cual se expide el reglamento de vivienda Urbana y se dictan otras disposiciones”* delega en el artículo 32, la función de Inspección, Control y Vigilancia en temas de arrendamiento a la Alcaldía Mayor de Bogotá, como puede verse:

*Artículo 32. Inspección, control y vigilancia de arrendamiento. La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.*

*Parágrafo. Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.*

Mientras que, el artículo 33 del mencionado ordenamiento, reglamentado a su vez por el Decreto Nacional No. 51 de 2004 fija de manera taxativa las funciones que deberán cumplir los entes territoriales, así:

*Artículo 33. Funciones. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

*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.*



**RESOLUCIÓN No. 1772 DEL 25 DE JULIO DE 2022** Pág. 4 de 13  
*“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”*  
*Expediente 1-2020-32905-1*

5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.

6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control.

**b) Función de control, inspección y vigilancia:**

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.

2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.

4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.

En dicho orden, el artículo 34 de la ley 820 de 2003, contempla el régimen sancionatorio al que se exponen los Intermediarios de vivienda urbana por incumplimiento en sus obligaciones, así:

**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. 1772 DEL 25 DE JULIO DE 2022** Pág. 5 de 13  
*“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”*  
*Expediente 1-2020-32905-1*

**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”*

*(Artículo declarado EXEQUIBLE, por la Corte Constitucional Sentencia C-102/2011 M.P. Mauricio González Cuervo.) cursiva extratextual.*

Sobre dichas conductas, el artículo 32 de la Ley 820 de 2003 estableció que *“(…) las funciones 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 (…)”* (cursiva extratextual).

Adicionalmente, el Decreto 51 de 2004, el artículo 8º numeral 1º dispuso que las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana *(…) 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 (…)* podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo (...)
2. *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 (…)”* (cursiva y negrilla extratextual).

Valga señalar que este tipo de actuaciones, deben adelantarse con sujeción al debido proceso, tal como lo ha señalado la Corte Constitucional, entre muchos otros, en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013.



**RESOLUCIÓN No. 1772 DEL 25 DE JULIO DE 2022** Pág. 6 de 13  
*"Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio"*  
*Expediente 1-2020-32905-1*

*"(...) 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 (...)"*. cursiva extratextual.

Se concluye entonces que la Subdirección de Inspección y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Control de vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, es competente para pronunciarse y decidir la queja presentada por el señor JORGE ENRIQUE CAMACHO PARRA con cedula de ciudadanía 11.440.472 y Otro.

## **2- Análisis del caso relacionado con la queja 1-2020-32905**

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si B&G HOLDING SAS EN LIQUIDACION identificada con NIT 901.072.864-3 incurrió en incumplimiento al Contrato de Administración de conformidad con los cargos formulados mediante el Auto 1308 del 11 de agosto de 2021 (folios 12 al 16), que se ponen de presente:

**PRIMER CARGO:** *Por incumplir de manera presunta las obligaciones estipuladas en los contratos de administración en su calidad de ADMINISTRADORA de los inmuebles destinados a vivienda ubicados en la Calle 147 C 39 Apto 301 Edificio Los Tunjos, y en la Carrera 8ª 153-56 Interior B1 Apto 101 Conjunto el Moral de esta ciudad, al no realizar el pago del canon de arrendamiento a: Apartamento El Moral mes de noviembre de 2020, y apartamento Los Tunjos mes de septiembre de 2020 con lo cual se infringió presuntamente lo dispuesto en el numeral 2º artículo 34 de la Ley 820 de 2003 (...)"*

**SEGUNDO CARGO:** *Por presuntamente incumplir la obligación de matricularse ante la autoridad administrativa competente con lo cual, se infringió presuntamente lo dispuesto en el artículo 28 de la ley 820 de 2003.*

**TERCER CARGO:** *No atender y/o responder de manera presunta los requerimientos realizados por este despacho en el control al ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, con lo cual incurriría en transgresión a los numerales 4º y 6º del artículo 34 de la ley 820 de 2003.*

En dicho orden, al verificar si B&G HOLDING SAS EN LIQUIDACION identificada con NIT 901.072.864-3 estaba debidamente inscrita ante esta Secretaría, se evidenció que carecía de este requisito, toda vez que en Cámara de Comercio, esta tiene dentro del Objeto social **"18) (...)** *Además de las actividades comprendidas en su objeto, la sociedad podrá: (...)* **"F) Adquirir,**

**RESOLUCIÓN No. 1772 DEL 25 DE JULIO DE 2022** Pág. 7 de 13

*“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”*

*Expediente 1-2020-32905-1*

*enajenar, gravar, Administrar, tomar y dar en arrendamiento, toda clase de bienes muebles e inmuebles (...)*” (folio 23), máxime cuando la Ley otorga un término de tres (3) meses a partir de su constitución para inscribirse como arrendador, por lo que, en este caso, la situación se torna aún más gravosa, teniendo en cuenta que la mencionada sociedad está inscrita en Cámara de Comercio desde el 19 de abril de 2017, lo que supone un ejercicio inmobiliario desde esa época, como se infiere del Contrato de Administración allegado por el querellante, que fue suscrito el 01 de abril de 2018 (folio 8).

Como se dijo, esta conducta está tipificada en el artículo 28 de la ley 820 de 2003, al precisar:

*“Artículo 28. Matrícula de Arrendadores. Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o 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.*”

Además, la Ley 820 de 2003 en su artículo 31 fijó 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 otra parte, los querellantes allegaron al escrito con radicado 1-2020-32905 de 2020-11-24 (folios 1 al 8) el Contrato de Administración CON -102 180409 respecto del Inmueble destinado a Vivienda ubicado en la Calle 147 # 7C 39 Apto 301 de Cedritos de propiedad del señor JORGE ENRIQUE CAMACHO PARRA identificado con cedula de ciudadanía No. 11-440.472 de Facatativá, cuya Clausula Primera señala que actúa como CONSIGNANTE del referido inmueble, el cual, Entrega a EL ADMINISTRADOR: “para que éste administre en arrendamiento por cuenta y riesgo de EL CONSIGNANTE” quedando facultado EL ADMINISTRADOR para: “d) recibir los arrendamientos y demás pagos a cargo de los arrendatarios e) Arrendar el inmueble por el precio acordado con EL CONSIGNANTE (...) h) Pagar con cargo al propietario los servicios de agua, luz, gas, teléfono, administración y demás gastos que no correspondan a los arrendatarios”



**RESOLUCIÓN No. 1772 DEL 25 DE JULIO DE 2022** Pág. 8 de 13  
*“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”*  
*Expediente 1-2020-32905-1*

Sobre el abono de los cánones al propietario, las partes establecieron en la Cláusula Sexta del Contrato de Administración CON -102 180409 lo siguiente:

*“**SALDO LIQUIDO:** EL ADMINISTRADOR entregará al CONSIGNANTE el saldo líquido proveniente de los arrendamientos, hechas las deducciones y cargos antes relacionados, dentro de los quince (15) primeros días del mes calendario inmediatamente siguiente a aquel en que se hubieren causado los arrendamientos siempre y cuando el inmueble estuviere ocupado **PARAGRAFO:** Si un Arrendatario no cancelara el canon de arrendamiento dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual y no pudiese ser consignado a EL CONSIGNATARIO el canon de arrendamiento dentro de los quince (15) primeros días del mes calendario inmediatamente siguiente a aquel en que se hubiere causado los arrendamientos, EL ADMINISTRADOR gestionará al sexto (6) día con su departamento de cartera la notificación tanto a los arrendatarios como a los deudores solidarios de su incumplimiento, si los arrendatarios pagasen luego de este recordatorio, una vez sea recibido el pago correspondiente le será consignado el valor a EL CONSIGNANTE (...) Si pasados treinta (30) días el arrendatario no pague (...) La aseguradora/afianzadora Cancelará a EL ADMINISTRADOR los cánones de Arrendamiento en mora dejados de cancelar por el arrendatario, en su totalidad... y así sucesivamente hasta que este se encuentre a paz y salvo o se realice la restitución del inmueble y de igual manera EL ADMINISTRADOR realizará los pagos a EL CONSIGNANTE”*

Así las cosas, el documento suscrito entre las partes: B&G HOLDING SAS, hoy EN LIQUIDACION, representada por IVONNE FERNANDA GONZALEZ MORALES en calidad de ADMINISTRADOR y el señor JORGE ENRIQUE CAMACHO PARRA en calidad de EL CONSIGNANTE, se trata de un Contrato de Administración, que además tiene características de lo previsto en el artículo 2142 y siguientes del Código Civil Colombiano en lo que atañe al Contrato de Mandato.

Se concluye entonces, que B&G HOLDING SAS hoy EN LIQUIDACION identificada con NIT 901.072.864-3 tenía la obligación de abonar los cánones de arrendamiento al propietario JORGE ENRIQUE CAMACHO PARRA de manera mensual, con el valor indicado y dentro de la fecha estipulada, tal como se corrobora de dicho convenio:

***CLAUSULA SEPTIMA: OBLIGACIONES DE EL ADMINISTRADOR:** (...) 2. Cobrar a los arrendatarios el valor de los arrendamientos y una vez recibidos entregarlos a EL CONSIGNANTE mensualmente, previa deducción de la comisión que le corresponde a EL ADMINISTRADOR y de los gastos que éste haya efectuado por cuenta de EL CONSIGNANTE”*

**RESOLUCIÓN No. 1772 DEL 25 DE JULIO DE 2022** Pág. 9 de 13  
*“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”*  
*Expediente 1-2020-32905-1*

Además, se evidencia con la documental aportada que los Arrendatarios abonaron oportunamente a la investigada B&G HOLDING SAS hoy EN LIQUIDACION identificada con NIT 901.072.864-3 el canon de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2020, por lo que, dicho ADMINISTRADOR debía dar cumplimiento a la Cláusula Sexta del Contrato de Administración allegado.

Si bien, solamente obra lo expuesto por la parte quejosa, no es demás advertir que se cumplieron con todas las etapas procesales para que la investigada se hiciera parte y pudiera ejercer su defensa técnica frente a lo alegado, sin embargo, no se hizo presente, muy a pesar de haber sido Notificados y Comunicados en debida forma los actos administrativos a la dirección registrada en el RUES (Registro único empresarial y social de la Cámara de Comercio) por la sociedad B&G HOLDING SAS EN LIQUIDACION identificada con NIT 901.072.864-3.

Por tal razón, habrá de tenerse por probados las aseveraciones de la queja, empero únicamente respecto a la situación denunciada por el señor JORGE ENRIQUE CAMACHO PARRA al haber éste aportado el Contrato de Administración, así como los soportes bancarios del pago de los cánones por parte de los Arrendatarios a B&G HOLDING SAS hoy EN LIQUIDACION correspondiente a los meses de Septiembre, Octubre y Noviembre de 2020, respecto de los cuales, señala *“B&G sólo hasta el mes de noviembre nos consignó lo correspondiente al mes de agosto 2020”*.

No así, respecto al supuesto incumplimiento referido al Inmueble ubicado en la CR. 8 153-56 Int. B1 apto 101 El Moral, del cual, No se aportó el Contrato de Administración, por ende, los soportes de Estado de Cuenta allegados no permiten al Despacho, configurar incumplimiento alguno relacionado con este inmueble, al no lograrse evidenciar nexo de causalidad de los abonos hechos por la Inmobiliaria con las Cláusulas contractuales que legalmente vinculan a las partes.

Continuando con el análisis, en lo concerniente a las aseveraciones de los quejosos, relativas a que B&G HOLDING SAS hoy EN LIQUIDACION ya no funciona en la Cr. 27 61 C 25 en donde ahora hay un Supermercado, dicha situación se escapa a la órbita de competencia de la Subdirección de Inspección y Control de Vivienda.

Y en lo relacionado con la manifestación de venta de la empresa, este Despacho, advierte en el Contrato de Administración allegado establece en la *CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: CESION DEL CONTRATO: “El presente contrato y los derechos y deberes que de él emanen podrá cederse por EL ADMINISTRADOR sin la autorización expresa y escrita de EL CONSIGNANTE, siempre y cuando se haga a personas que cuentan con matrícula de arrendador otorgada por la entidad competente (...)”* sin embargo, la queja, carece de soportes probatorios demostrativos de venta de la sociedad investigada, que en todo caso, registra en el RUES estado de liquidación, ~~la~~



**RESOLUCIÓN No. 1772 DEL 25 DE JULIO DE 2022** Pág. 10 de 13  
*“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”*  
*Expediente 1-2020-32905-1*

Por ende, en el eventual caso que los Contratos de Administración hubiesen sido objeto de cesión, el artículo 1960 del Código Civil establece que la cesión no produce efectos contra el deudor ni contra terceros mientras no sea notificada por el cesionario al deudor, o aceptada, empero, no por eso deja de tener vida legal perfecta y de producir todos sus efectos, entre cedente y cesionario, el contrato que dio origen a la cesión del crédito.

Así se pronunció la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, al concluir que: *“la negativa del deudor a satisfacer el crédito, estando debidamente enterado del acuerdo traslativo de la calidad de acreedor, no deslegitima ni inhibe ni neutraliza al cesionario para acudir a las instancias judiciales en pos de obtener su cumplimiento, ya que la vinculación entre el obligado y quien es válidamente nuevo titular del derecho se da o se concreta con la notificación, independientemente de la aceptación de aquel.”* (Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-14658 Oct. 23/15, M. P. Fernando Giraldo.

De conformidad con lo expuesto, habiéndose determinado la responsabilidad del investigado en las conductas denunciadas por los querellantes, este Despacho, procederá a continuación a analizar la gravedad de las mismas, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por los cargos formulados y luego la dosificación correspondiente.

### **3- Graduación y monto de la sanción**

La graduación de la sanción en la presente actuación administrativa corresponde a los criterios establecidos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, el cual señala:

*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. 1772 DEL 25 DE JULIO DE 2022** Pág. 11 de 13  
*“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”*  
*Expediente 1-2020-32905-1*

En ese orden, sobre las sanciones que se imponen por violación a la normas a las que deben estar sujetas las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso señalar que de acuerdo 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.

La aplicación al principio de proporcionalidad en las sanciones administrativas, la Corte Constitucional ha señalado lo siguiente:

*“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa este exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente resulten adecuados a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la función 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”*

En dicho orden, de acuerdo con las reglas de la experiencia y la sana crítica, el Despacho infiere que la sociedad investigada, al no realizar el pago del canon de arrendamiento de los meses de noviembre, octubre y septiembre de 2020 a EL CONSIGNANTE JORGE ENRIQUE CAMACHO PARRA, se benefició de los dineros propiedad de la parte quejosa.

En lo relacionado con el grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes, el Despacho concluye que la investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones de pago emanadas del Contrato de Administración e incurrieron en una desatención a sus deberes en el rol de Mandatarios de conformidad a lo contemplado en el artículo 2182 del Código Civil Colombiano.

De otro lado, se estableció que B&G HOLDING SAS EN LIQUIDACION identificada con NIT 901.072.864-3 No estaba debidamente inscrita ante esta Secretaría con matrícula de arrendador y tampoco en tal condición se anunciaba al público, ejerciendo la actividad de intermediación sin cumplir con los requisitos legales.

En atención a lo precitado según el caso sub examine, se tiene en cuenta que se trata de 3 cánones impagados al señor JORGE ENRIQUE CAMACHO PARRA por B&G HOLDING SAS EN LIQUIDACION con NIT 901.072.864-3, habiéndose fijado el canon en el Contrato de Administración allegado en \$1.172.800, además, se tiene de presente que el salario mínimo legal vigente del año 2022 corresponde a UN MILLON DE PESOS Mda/Cte. (\$1.000.000) *ffl*



**RESOLUCIÓN No. 1772 DEL 25 DE JULIO DE 2022** Pág. 12 de 13  
"Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio"  
Expediente 1-2020-32905-1

Conforme a la valoración anterior, 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: Seis (6) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes que en pesos corresponde a la suma de: SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$6.000.000) a B&G HOLDING SAS EN LIQUIDACION identificada con NIT 901.072.864-3, por la vulneración a los artículos 28 y 34 numerales 2º, 4º y 6º de la Ley 820 de 2003, de acuerdo con los Cargos formulados a través del Auto 1308 del 11 de agosto de 2021.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: SANCIONAR** a B&G HOLDING SAS EN LIQUIDACION identificada con NIT 901.072.864-3 sin Matrícula de Arrendador, a través de su representante legal o quien haga sus veces, con multa equivalente a SEIS (6) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes del año 2022, que en pesos corresponde a la suma de: SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$6.000.000), por la vulneración a los artículos 28 y 34 numerales 2º, 4º y 6º de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**PARÁGRAFO:** 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 [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 SEGUNDO: NOTIFICAR** el contenido de esta resolución al representante legal o quien haga sus veces de B&G HOLDING SAS EN LIQUIDACION identificada con NIT 901.072.864-3 sin Matrícula de Arrendador, y, a los querellantes: JORGE ENRIQUE CAMACHO PARRA identificado con cédula de ciudadanía No. 11.440.472 y LUIS GABRIEL CAMCHO PARRA con CC 11.442.652, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO: RECURSOS:** 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.

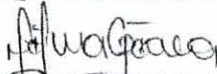
**RESOLUCIÓN No. 1772 DEL 25 DE JULIO DE 2022** Pág. 13 de 13  
*"Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio"*  
*Expediente 1-2020-32905-1*

**ARTÍCULO CUARTO: ADVERTIR** que 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.

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

Dada en Bogotá DC, a los veinticinco (25) días del mes de julio de dos mil veintidós (2022)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**MILENA INÉS GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Luis Fernando Valencia Taborda – Abogado contratista SIYC* ✓  
*Revisó: Víctor Neira Morris- Profesional especializado- SICV* ✓