



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

BOGOTÁ, D.C.

Señores.

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS.**

Representante legal (o quien haga sus veces)

**CL 116 NO. 47 A 09**

**BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ**

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL REINTEGRAR COTAR EL N.º  
**2-2023-22955**  
Fecha: 2023-03-21 11:18:29  
Anexos: 8  
Asunto: AVISO RESOLUCION 3078 DE 19/12/2022  
EXPEDIENTE 1-2020-  
Destino: VUC-021 INNOVA NEGOCIOS  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSEC. ICDV  
Folios: 1



Referencia: Aviso Notificación  
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 3078 del 19 de diciembre de 2022.**  
Expediente No. 1-2020-32760

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. 3078 del 19 de diciembre de 2022**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse 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](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co).

El presente Acto Administrativo rige a partir de su expedición.

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

Elaboró: **Fernando Romero Melo**- Contratista SIVCV  
Revisó: **María Alejandra Villota**- Contratista SIVCV  
Aprobó: **Diana Marcela Quintero Casas**- Profesional Especializado – SICV  
Anexos 06 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. 3078 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 1 de 12

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

*Expediente 1-2020-32760*

**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 con radicado No. 1-2020-32760 del 23 de noviembre de 2020, interpuesta por la señora **BARBARA CARVAJAL PINTO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.215.945, en calidad de arrendataria en contra de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**, identificada con Nit. No. 901.198.030-1 y Matrícula de Arrendador No. 20190012., por el presunto incumplimiento a la Ley 820 de 2003 y al Contrato de Arrendamiento suscrito por el inmueble ubicado en la Transversal 4ª No 52-B -64 Apartamento 409 de esta ciudad, por la no entrega de las copias del contrato de arrendamiento original dentro del término legal para ello. Folios (1 al 25).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio No. 2-2021-06021 del 11 de febrero de 2021; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (26-27).

Que este Despacho requirió a **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**, mediante el oficio No. 2-2021-06023 del 11 de febrero de 2021, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte Querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer dentro el presente proceso investigativo; lo anterior en aras de garantizar el Debido Proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4º del Decreto 572 de 2015. Folios (29-30).

Que revisado el aplicativo de correspondencia *“FOREST”* con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal fijado, NO se evidenció respuesta al requerimiento hecho por este Despacho por parte de la sociedad investigada.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la Investigación Administrativa y encontrar que la parte investigada presuntamente no entregó las copias del Contrato de Arrendamiento con firmas originales en debida forma a la parte quejosa, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto No. 673 del 24 de febrero de 2022**, *“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”*, en contra de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**, por incumplir con lo previsto en los numeral 3º del artículo 8º de la Ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004. Folios (56 al 59).

**RESOLUCIÓN No. 3078 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 2 de 12

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

*Expediente 1-2020-32760*

Que el citado Acto Administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante aviso publicado en la cartelera de notificaciones de la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda, así como en la página web de la entidad desde el 08 de abril hasta el 18 de abril de 2022, por lo tanto, se considerara surtida la notificación al finalizar el día 19 de abril de 2022. Folios (71 al 72).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el aplicativo de correspondencia “SIGA” de esta Secretaría, se evidencia que **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**, transcurrido el término legal indicado, **NO** presentó escrito de *Descargos* frente al *Auto de Apertura de Investigación No. 673 del 24 de febrero de 2022*.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió **Auto No. 2749 del 20 octubre de 2022** *“Por el cual se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión”*, con el cual se comunicó a la parte investigada el término para presentar sus Alegatos de Conclusión, conforme lo establece el parágrafo 2° artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (73 al 74).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante publicación en la cartelera de la oficina de notificaciones de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, así como en la página web de la entidad, el 24 de noviembre de 2022. Folio (84 y 85).

Que verificada la información que reposa en el expediente, así como en el Sistema Integrado de Gestión Documental con que cuenta esta Entidad “SIGA”, se observa que la parte investigada **NO** presentó escrito de Alegatos de Conclusión respecto al *Auto No. . 2749 del 20 octubre 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, 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.

### 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

RESOLUCIÓN No. 3078 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2022  
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"  
Expediente 1-2020-32760

Pág. 3 de 12

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 al numeral 3° del artículo 8° y numerales 5° y 6° del artículo 34, de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Es así como la Ley 820 de 2003, artículo 8°, en su numeral 3° dispone:

*"...OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Son obligaciones del arrendador, las siguientes: ...*

*3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.*

*Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato." (Se resalta con negrillas).*

Y, el Parágrafo del artículo 8° de la Ley 820 de 2003, manifiesta:

*"ARTÍCULO 8o. ...PARÁGRAFO. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento."*

Ante este hecho, igualmente, 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 8°, numeral 1°, 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:

**RESOLUCIÓN No. 3078 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2022**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente 1-2020-32760*

Pág. 4 de 12

*“(…) 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)

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 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.*

**RESOLUCIÓN No. 3078 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 5 de 12

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

*Expediente 1-2020-32760*

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. 3078 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 6 de 12

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"*

*Expediente 1-2020-32760*

*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.

Así las cosas y dentro del estudio del presente caso, este Despacho realiza el análisis en lo que respecta al Contrato de Arrendamiento suscrito entre la señora **BARBARA CARVAJAL PINTO** como arrendataria y **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**, identificada con Nit. No. 901.198.030-1 con matrícula de arrendador No 20190012, por el inmueble ubicado en la **Transversal 4 No 52 B -64 Apartamento 409** en la ciudad de Bogotá, respecto al presunto incumplimiento con las obligaciones de la Arrendadora emanadas del Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana (Ley 820 de 2003), relacionadas con la no entrega de la copia del Contrato antes mencionado en el término legal.

Ahora bien, en análisis a la Queja allegada a esta entidad y cotejado lo narrado por la parte quejosa a folio (1), informó al Despacho:

*"(...)*

*Pongo a conocimiento de su despacho, detalladamente en documento adjunto, la situación de incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendador configurada ampliamente como se evidencia en la presente comunicación y adjunto:*

**RESOLUCIÓN No. 3078 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2022**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente I-2020-32760*

Pág. 7 de 12

*I. No envió del contrato debidamente firmado en el plazo establecido por la Ley. (...)”.* Folio (1 ).

Una vez analizados los argumentos y documentación presentados, el Despacho puede evidenciar que existió un Contrato de Arrendamiento para Vivienda de fecha 07 de febrero de 2020, suscrito de una parte por la señora **BARBARA CARVAJAL PINTO** como arrendataria y por la otra **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**, en calidad de arrendadora, respecto del inmueble ubicado en la **Transversal 4 No 52 B -64 Apartamento 409** en la ciudad de Bogotá, por un canon de arrendamiento por valor de **Un Millón Quinientos Ochenta Y Siete Mil Trescientos Pesos M/cte. (\$1.587.300)** Folio (9).

Es así que, una vez revisados los documentos aportados por la parte quejosa y teniendo en cuenta que la parte investigada **NO** presento argumentos para su defensa en el transcurso de la Investigación Administrativa el Despacho no encontró prueba contundente con la que se demostrara que en efecto se hizo entrega de la copia del contrato de arrendamiento con firmas originales a la parte Quejosa en el término legal.

De lo anterior, los hechos antes descritos no demuestran que se dio cumplimiento con lo preceptuado en el **numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003** en lo que respecta a: *“... Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales...Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato”* por ende, el incumplimiento en la entrega del contrato es un hecho concreto.

Resuelto lo anterior y una vez estudiado al acervo documental obrante en el expediente, confirma este Despacho sin lugar a dudas, que la arrendadora investigada no cumplió a cabalidad con la carga impuesta a su rol descrita en el numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003, consistente en entregar copia del contrato de arrendamiento con firmas originales al arrendatario y su codeudor en el término legal, es decir, en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato; además, que sus argumentos no lograron desvirtuar las razones por las cuales incurrió en el no acatamiento de la normatividad sobre el Contrato de Arrendamiento.

Así las cosas, este Despacho considera que **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**, identificada con Nit. No. 901.198.030-1 con matrícula de arrendador No 20190012, vulneró con esa conducta desplegada en el desarrollo contractual, lo dispuesto en el **numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003:**

*“(…)”*

**ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.** *Son obligaciones del arrendador, las siguientes:*

*“(…)”*



## RESOLUCIÓN No. 3078 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 8 de 12

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2020-32760*

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

*Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato. (...)*

(Se resalta con Negrillas).

Cuyo incumplimiento da paso a aplicar lo dispuesto en los **numerales 5° y 6° artículo 34 de la Ley** ibídem:

“(…)

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.

(…) (Se resalta con Negrillas).

Razón por la cual dicha omisión es objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el Parágrafo único del artículo 8° de la Ley ibídem el cual establece:

**“PARÁGRAFO. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.”**

(Se resalta con Negrillas).

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:

**RESOLUCIÓN No. 3078 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 9 de 12

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

*Expediente 1-2020-32760*

*“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”.*

Por otro lado, se tiene que las sanciones administrativas que puede imponer la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda, se encuentran taxativamente señaladas en la Ley 820 de 2003.

En el caso objeto de la presente actuación, dentro de la evaluación y valoración de la conducta infractora ejercida por la parte investigada que deberá realizar el Despacho previa a la imposición de sanción, se tendrá en cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33, que establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia que tiene esta Subdirección tanto en Contratos de Arrendamiento como de Administración.

Las anteriores normas constituyen el marco normativo con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple como ente regulador en la actividad inmobiliaria de personas naturales como jurídicas.

De conformidad con lo expuesto, este Despacho procederá en primer lugar, analizar la naturaleza y gravedad de los cargos que fueron demostrados en la presente Actuación Administrativa, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por cada incumplimiento y finalmente, efectuar la dosificación correspondiente.

**APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011. (1)**

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:

- **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 hacer entrega en el término legal de las copias originales del Contrato de Arrendamiento de conformidad al numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003 al Arrendataria

**RESOLUCIÓN No. 3078 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2022**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
 Expediente 1-2020-32760

Es importante resaltar, que el hecho de no hacer entrega de las Copias del Contrato de Arrendamiento con firmas originales por parte de la Arrendadora a la Arrendataria en el término legal, es una vulneración directa a una Norma de Arrendamiento de orden Nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tal obligación, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de acuerdos privados o normatividad interna de la sociedad arrendadora; norma que es perfectamente conocida para las personas naturales y las dedicadas a las actividades de arrendamiento de manera profesional, aún más teniendo en cuenta que ostentan una Matrícula de Arrendador otorgada por la Autoridad competente.

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

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

### MONTO DE LA SANCIÓN

Que por lo expuesto y 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, y teniendo en cuenta que se evidenció una vulneración a lo previsto en el numeral 3° del artículo 8°, así como lo dispuesto en los **numerales 5° y 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003** del ibídem y numeral 6° del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, se considera pertinente imponer conforme lo dispuesto en el **Parágrafo del artículo 8° de la Ley 820 de 2003**, una sanción de multa correspondiente a tres (3) mensualidades de arrendamiento, que de acuerdo al contrato de arrendamiento de vivienda urbana en discusión, el canon estipulado entre las partes corresponde a un valor de UN MILLÓN QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE. (\$1.587.300), arrojando un resultado de la sanción a imponer por valor de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$4.761.900.00)**; sanción que textualmente se señala en el mencionado Parágrafo así:

*“PARÁGRAFO. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.”*

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**, identificada con Nit. No. **901.198.030-1** con Matrícula de Arrendador No **20190012**, es de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$4.761.900.00)** que corresponde a tres (3) mensualidades de arrendamiento, por la vulneración al numeral

**RESOLUCIÓN No. 3078 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2022**  
*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”*  
*Expediente 1-2020-32760*

Pág. 11 de 12

3° del artículo 8° y los numerales 5° y 6° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, por la no entrega de la copia del Contrato de Arrendamiento con firmas originales a la Arrendataria y su Codeudor en el término legal.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** IMPONER a **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVÁ SAS**, identificada con Nit. No. **901.198.030-1** con Matrícula de Arrendador No **20190012**, una multa correspondiente a **CUATRO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$4.761.900.00)**, conforme lo establece el Parágrafo del artículo 8° de la Ley 820 de 2003, por la vulneración a lo dispuesto en el numeral 3° del citado artículo y los numerales 5° y 6° del Artículo 34 de la Ley ibídem, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar “Formato de Conceptos Varios” al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto:cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co), documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago, radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co), una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitario.

**ARTÍCULO TERCERO:** NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución a **NEGOCIOS INMOBILIARIOS INNOVA SAS**, identificada con Nit. No. **901.198.030-1** con Matrícula de Arrendador No **20190012**, 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 Resolución a la señora **BARBARA CARVAJAL PINTO**, identificada con cédula de ciudadanía No. **52.215.945** en calidad de quejosa, 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.

**RESOLUCIÓN No. 3078 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 12 de 12

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

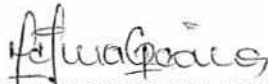
*Expediente 1-2020-32760*

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente resolución presta Mérito Ejecutivo y causa intereses moratorios del doce por ciento (12%) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inciso 8°. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los diecinueve (19) días del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Lina Andrea García Muñoz – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*

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