



BOGOTÁ, D.C.
Señores.
NATURA INVESTMENT S A S
Representante legal (o quien haga sus veces)
CL 97 61 A 18
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

Referencia: Aviso Notificación
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 3163 del 16 de noviembre de 2022.**
Expediente No. **3-2021-05507-539**

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 **Auto No. 3163 del 16 de noviembre 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, conforme al Decreto Distrital 572 del 2015, cuenta con un término de quince (15) hábiles, siguientes a la notificación, para que ejerza derecho a la defensa y rinda las explicaciones pertinentes, informándole que, en la presente investigación administrativa, puede actuar directamente o a través de apoderado debidamente constituido.

Se informa que, contra el presenta Auto **NO** procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del código administrativo y de lo contencioso administrativo.

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda
Elaboró: Grace Stephany Franco Rueda- Contratista SIVCV
Revisó: Diego López Rodríguez – Contratista SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado – SICV
Anexos 4 Fólios

AUTO No. 3163 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022

*“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio”
Expediente 3-2021-05507-539*

Página 1 de 7

**LA SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 051 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Ley 1437 de 2011, Resolución 1513 de 2015, derogada por la Resolución 927 del 29 de diciembre de 2021 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

La Subdirección de Prevención y Seguimiento mediante memorando **3-2021-05507** del **4 de octubre de 2021**, informó a la Subdirección de Investigaciones de Control de Vivienda, lo siguiente:

“(...)

*Consultado el sistema de información de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda, con relación a la **sociedad NATURA INVESTMENT SAS- EN LIQUIDACIÓN**, con NIT **900.943.810-0** y Matrícula de Arrendador **No.20160063**, se estableció:*

Que no presentado, el informe del año 2020 sobre sus actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios...”

FUNDAMENTOS LEGALES

Que en lo relacionado con las personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, dispone:

“(...)

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.

AUTO No. 3163 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022

*“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio”
Expediente 3-2021-05507-539*

Página 2 de 7

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” (Negrilla fuera del Texto).

Por su parte el artículo 32 y 33 de la citada norma señala:

*“ARTICULO 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.*

*“ARTICULO 33. 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.

El numeral 7, del artículo 8 del Decreto Nacional 051 de 2004, dispuso que, son entre otras, actividades de inspección, control y vigilancia la de:

“(…)

Recopilar con la periodicidad y en los términos que las autoridades competentes establezcan, información proveniente de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, que entre otros aspectos incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y ubicación y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana.

Que el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a las sanciones 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:*

(…)

AUTO No. 3163 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022

"Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"
Expediente 3-2021-05507-539

Página 3 de 7

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.*

(...)

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.*

Que el artículo 22 del Decreto 121 de 2008, de la Alcaldía Mayor de Bogotá le asignó a la Subdirección de Investigación, Control y Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, entre otras funciones la siguiente:

"(...)

a. Adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda".

Que el artículo 31 de la Resolución Distrital 1513 de 2015 (vigente para la época de los hechos que se investigan), impuso a cargo de las personas naturales o jurídicas registradas ante la Secretaría Distrital del Hábitat, con matrícula de arrendador, las siguientes obligaciones:

"(...)

a) Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad en el año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, enviando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, así como el número de contratos de arrendamiento y de intermediación de inmuebles destinados a vivienda vigentes, en el formato establecido por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda –Subdirección de Prevención y Seguimiento para tal fin.

b) Reportar cualquier modificación a la información y documentación aportada para la obtención de la matrícula de arrendador, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 2º del Decreto Nacional 51 de 2004..."

AUTO No. 3163 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022

*“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio”
Expediente 3-2021-05507-539*

Página 4 de 7

Que el Decreto Distrital No. 572 de 2015 *“por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat”* tiene como objeto:

“Artículo 1°. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo del Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, Decreto 2391 de 1989, Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008, 578 de 2011 y demás normas concordantes.

Parágrafo. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.”

Que, respecto de la apertura de investigación y formulación de cargos, la norma ibídem, señala:

“Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración el informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso.

Parágrafo 1°. Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo.”(subrayado fuera de texto).

PROCEDIMIENTO APLICABLE

En relación con el procediendo a adelantar, por el presunto incumplimiento a las obligaciones estipuladas en el literal a), artículo 31 de la Resolución No. 1513 de 2015 (vigente para la época de los hechos que se investigan), como determinante de la conducta reprochable, se deberá adelantar conforme lo dispuesto en el procedimiento administrativo sancionatorio regulado en el artículo 47 y siguientes de la ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA, concordante con el Decreto Distrital No. 572 de 2015.

AUTO No. 3163 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022

*“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio”
Expediente 3-2021-05507-539*

Página 5 de 7

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

La Subsecretaría 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, define su intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada, en consonancia con los numerales 4 y 5 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, así como lo dispuesto en el literal a) artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015.

La no atención de los requerimientos adelantados acarreará las sanciones previstas en el inciso primero del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

*“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 (...)” (Negrilla fuera del Texto).*

El Artículo 32 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con el numeral 7 del artículo 8 del Decreto Nacional 051 de 2004, y el literal a) del artículo 22 del Decreto 121 de 2008, faculta a la administración para imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, a las personas naturales y jurídicas que desarrollan actividades de arrendamiento de 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 términos establecidos en el artículo 28 ibidem, que se tasaran en aplicación a los criterios dispuestos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acorde con lo anterior, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda tiene la obligación de adelantar las actuaciones administrativas tendientes a determinar la responsabilidad administrativa frente a las personas naturales o jurídicas que ejerzan actividades de intermediación o arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, previo cumplimiento de los requisitos exigidos por la normatividad para el ejercicio de dicha actividad.

Que la Corte Constitucional ha señalado que: *“(...) 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” (...)”*

Por otra parte, el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”*, señala entre las funciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat:

AUTO No. 3163 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022

*“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio”
Expediente 3-2021-05507-539*

Página 6 de 7

“(…) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras. (...)”.

Que previo a aperturar la investigación administrativa de carácter sancionatorio, se generó el certificado electrónico de la Cámara de Comercio de la sociedad **NATURA INVESTMENT SAS, con NIT 900.943.810-0 y Matrícula de Arrendador No.20160063**, en el que se evidenció que mediante Acta No. 6 del 7 de marzo 2022 de la Asamblea de Accionistas, aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, la cual fue inscrita el 17 de marzo 2022 con el No. 02804869 del Libro IX, teniendo como efecto jurídico la **cancelación de la matrícula mercantil No. 02650342**, encontrándose la sociedad liquidada, lo que impide la apertura de la presente investigación administrativa.

Frente a lo anterior, es preciso indicar:

La matrícula mercantil es un medio de identificación del comerciante y de su establecimiento de comercio, así como medio de prueba de existencia de uno y otro.

Por disposición legal (artículos 26 y s.s. C Co), los comerciantes sean personas naturales o jurídicas, están obligadas a matricularse en el registro mercantil que lleva la Cámara de Comercio y matricular allí mismo su empresa o negocio. La matrícula se debe renovar anualmente, dentro de los tres primeros meses del año. En caso de no ejercer actividad comercial alguna, debe cancelar su matrícula mercantil.

Del Registro Mercantil:

En el Registro Público Mercantil, las Cámaras de Comercio además de realizar la inscripción de las personas naturales, jurídicas, establecimientos de comercio, que desarrollan alguna de las actividades consideradas mercantiles y/o civiles; realizan la inscripción de todos los actos, libros y documentos respecto de los cuales la ley exige tal formalidad.

El Código de Comercio, en su artículo 26 establece:

Artículo 26. Registro mercantil - objeto – calidad

El registro mercantil tendrá por objeto llevar la matrícula de los comerciantes y de los establecimientos de comercio, así como la inscripción de todos los actos, libros y documentos respecto de los cuales la ley exigiere esa formalidad.

El registro mercantil será público. Cualquier persona podrá examinar los libros y archivos en que fuere llevado, tomar anotaciones de sus asientos o actos y obtener copias de los mismos.

AUTO No. 3163 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022

"Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"
Expediente 3-2021-05507-539

Página 7 de 7

Así mismo, el artículo 29, numeral 4, de la citada preceptiva legal, indica que los actos y documentos sujetos por ley a la formalidad del registro sólo producen efectos respecto de terceros a partir de la fecha de su inscripción y se probará con el certificado expedido por la respectiva Cámara de Comercio.

Por lo anteriormente expuesto, el Despacho concluye que no habría mérito para iniciar una investigación de carácter administrativo y en su efecto imponer una sanción de conformidad a lo dispuesto en el artículo 34 de la ley 820 de 2003, a la sociedad **NATURA INVESTMENT SAS, con NIT 900.943.810-0 y Matrícula de Arrendador No.20160063**, y en atención a que no es posible aperturar el presente *proceso administrativo sancionatorio* en contra de la citada sociedad, se hace necesario abstenerse de abrir investigación administrativa y como consecuencia ordenar el archivo de la misma.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra la sociedad **NATURA INVESTMENT SAS, con NIT 900.943.810-0 y Matrícula de Arrendador No.20160063**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

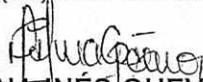
ARTÍCULO SEGUNDO: ARCHIVAR las diligencias administrativas adelantadas contra la sociedad **NATURA INVESTMENT SAS, con NIT 900.943.810-0 y Matrícula de Arrendador No.20160063**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el presente Acto Administrativo a la sociedad **NATURA INVESTMENT SAS, con NIT 900.943.810-0 y Matrícula de Arrendador No.20160063**, según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente Auto NO procede recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y regirá a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los dieciséis (16) días del mes de Noviembre de dos mil veintidós (2022).



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigación y Control de Vivienda