



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DIGITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER COTAR EL N.º
2-2023-29548
Fecha: 2023-03-31 15:47:38
Anejos: 8
Asunto: AVISO RESOLUCIÓN 50 DE 1701/2023
EXPEDIENTE 1-2020-25158-1
Destino: GVC TORONTO SAS
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSEC.ICPV
Folios: 1



Bogotá D.C.

Señor (es)
G & G TORONTO LTDA
Representante Legal o quien haga sus veces
Av. Calle 26 # 68C-61 Ofic 711
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 50 del 17 de Enero de 2023**
Expediente No. **1-2020-25158-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución No. 50 del 17 de Enero de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente acto administrativo procede únicamente el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá 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 artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Leidy E Guacaneme Núñez – Contratista SIVCV
Revisó: Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 8 Folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-25158

Página 1 de 15

**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 radicados Nos. 1-2020-25158 del 28 de septiembre de 2020 y 1-2020-34547 del 3 de diciembre de 2020, interpuesta por el señor **ELVIS MAHECHA GALINDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.409.005 en calidad de Propietario, en contra de **G&G TORONTO LTDA**, identificada con el Nit. 900.057.652-2, con Matrícula de Arrendador No. 20090084, por el presunto incumplimiento a las obligaciones del **Contrato de Administración de Vivienda Urbana celebrado respecto del inmueble ubicado en la Calle 77 B No. 120ª – 40 Apartamento 404 Torre 1** de esta ciudad, por la **no devolución del inmueble entregado en administración de manera formal junto con sus llaves y tarjetas de seguridad, permitir que se propinaran daños al mencionado inmueble y no realizar las reparaciones respectivas y no responder por los pagos de servicios públicos y cuotas de administración.** Folios (1, 4 al 27, 31 al 32 y 35 al 61).

Que mediante oficio No. 2-2020-44952 del 06 de diciembre de 2020, esta Subdirección procedió a comunicarle a la parte Quejosa, las facultades conferidas a esta Subdirección conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (28).

Que con oficios Nos. 2-2020-44953 del 6 de diciembre de 2020 y 2-2021-03001 de 25 de enero de 2021, se requirió a la empresa administradora, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por la parte querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al Principio del Debido Proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, y lo previsto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015. Folios (29 al 30 y 62 al 63).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como los Sistemas de Automatización de procesos y documentos **“FOREST”** y **“SIGA”** de esta Secretaría, **NO** se evidenció por parte de la inmobiliaria investigada respuesta a los requerimientos realizados por parte de este Despacho, ni presentó Descargos, documentos o pruebas referentes a la Queja presentada para su defensa.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa y encontrar el presunto incumplimiento al Contrato de Administración y observar que la parte investigada no atendió los requerimientos realizados por esta Subdirección, este Despacho profirió el **Auto No. 2399**

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-25158

Página 2 de 15

del 16 de junio de 2022, “Por el cual se abre una Investigación Administrativa”, en contra de **G&G TORONTO LTDA**, por el presunto incumplimiento a lo señalado en los numerales 2° y 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. Folios (68 al 71).

Que el citado Acto Administrativo fue notificado a la parte investigada de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante publicación de AVISO de Notificación, fijándose en la cartelera de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat desde el día 26 de octubre de 2022 hasta el 1° de noviembre de 2022, entendiéndose surtida el día 2 de noviembre de 2022 según constancia de publicación de Aviso. Folio (81).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el aplicativo de correspondencia “SIGA” de esta Secretaría, se evidencia que **G&G TORONTO LTDA**, transcurrido y agotado el término legal indicado, NO presentó hasta la fecha escrito de Descargos frente al *Auto de Apertura de Investigación No. 2399 del 16 de junio de 2022*, ni aportó pruebas o documentos que considerara pertinentes para su defensa.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 4413 de 12 de diciembre de 2022** “Por el cual se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión”, el cual cerró la etapa probatoria y comunicó el término para presentar sus alegatos de conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (82 al 83).

Que dicho Auto se comunicó a la parte investigada de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante la fijación de constancia de publicación de comunicaciones en la cartelera de la oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y la publicación en la página Web de la Secretaría Distrital del Hábitat el día 27 de diciembre de 2022. Folios (87 al 88).

Que una vez más verificados tanto el expediente físico como los sistemas de correspondencia y control de procesos “SIGA” y “SIDIVIC” de la Entidad, una vez transcurrido y agotado el término legal, se observa que la parte investigada NO presentó Alegatos de Conclusión respecto al *Auto No. 4413 de 12 de diciembre de 2022*.

Que aunado a lo anterior, conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, no se hizo necesario dentro de la presente actuación administrativa, el decretarse de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del Acto Administrativo definitivo que pone fin a la actuación a las existentes y obrantes dentro del mismo, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta de forma plena en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrándose garantizado el Derecho de Defensa y el Debido Proceso, este Despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, y las modificaciones y demás normas concordantes.

De acuerdo a la aplicación de los artículos 32 y 33, de la Ley 820 de 2003, ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana, y la aplicación del Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, afines y complementarias, respecto al tema de Arrendamiento específicamente, este Despacho es competente para conocer, **investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar**, de la presunta vulneración de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Ante este hecho, la Ley 820 de 2003, en su artículo 32, dispone que la competencia en el ejercicio de:

(...) “INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO. ..., estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., ..., (QUIEN), establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, (PARÁGRAFO)...”

(Se resalta con negrillas, subrayado y entre paréntesis).

En este mismo sentido el Decreto 51 de 2004, en su artículo 8º, numeral 1º, de nivel Nacional, dispone que le compete en el ejercicio, de Inspección, Control y Vigilancia (I.C. y V.), a personas Jurídicas (Intermediarios) o personas Naturales:

“(...) sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana.

Artículo 8. ...deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., ... podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

1. *Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de*

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023

Página 4 de 15

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2020-25158

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).

Además le compete:

(...)

4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos...” (Se resalta con negrillas y subrayado).

Y el Decreto Distrital 121 de 2008, de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., en su literal (b) del artículo 20, dispuso que la secretaria del Hábitat es quien ejerce la competencia para ello en la:

“...SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA: (Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 578 de 2011.) Son funciones ..., las siguientes:

b.- Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con el objeto de prevenir, mantener o preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, en los términos de la Ley y los reglamentos...” (Se resalta con negrillas y subrayado).

Igualmente, la Ley 820 de 2003, reafirma en su artículo 33, literal (a) numerales 1-6, dispone que, la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (S.D. de I, V y C de V), de la secretaria del Hábitat, tiene la Competencia, en sus funciones, de acuerdo al desarrollo normativo anterior, en los casos de:

“... a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023

Página 5 de 15

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente I-2020-25158*

3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.
4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;

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).

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).

Que mediante el Artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018- 2022. Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad” se dispuso:

“...ARTÍCULO 49. CÁLCULO DE VALORES EN UVT. A partir del 1 de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT). En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente.”

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023

Página 6 de 15

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 1-2020-25158*

Parágrafo. *Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1 de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV...*”

Que dicho artículo fue reglamentado por el Decreto 1094 de fecha 04 de agosto del año 2020 el cual señaló:

“(…) EQUIVALENCIA DE COBROS, SANCIONES, MULTAS, TASAS, TARIFAS Y ESTAMPILLAS

ARTÍCULO 2.2.14.1.1. Valores expresados en Unidades de Valor Tributario UVT. *Para los efectos dispuestos en el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, al realizar la conversión de valores expresados en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) a Unidades de Valor Tributario (UVT), se empleará por una única vez el procedimiento de aproximaciones que se señala a continuación:*

Si del resultado de la conversión no, resulta un número entero, se deberá aproximar a la cifra con dos (2) decimales más cercana.

Aplicando la presente regla, una tarifa fijada en 3 SMLMV al convertirse a UVT para el año 2020, corresponderá inicialmente a 73,957621 UVT. Acto seguido, para dar aplicación al presente artículo, se aproximará a la cifra con dos decimales más cercana para establecer la tarifa, es decir, finalmente quedará convertida en 73,96 UVT.

PARÁGRAFO: *Cuando el valor a convertir resulte inferior a una (1) UVT, se deberá aproximar a la cifra con tres (3) decimales más cercana.*

Aplicando la presente regla, una tarifa fijada en 1 Salario Mínimo Legal Diario Vigente (SMLDV) al convertirse a UVT para el año 2020, corresponderá inicialmente a 0,821751 UVT. Acto seguido, para dar aplicación al presente artículo, se aproximará a la cifra con tres decimales más cercana para establecer la tarifa, es decir, finalmente quedará convertida en 0,822 UVT.

ARTÍCULO 2.2.14.1.2. Valores de obligaciones tributarias. *En lo relativo a la conversión de los valores derivados de obligaciones tributarias contenidas en las disposiciones relacionadas con impuestos administrados por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), se seguirán aplicando las reglas de conversión y aproximaciones contenidas en los artículos 868 y 868-1 del Estatuto Tributario.”*

En virtud de lo expuesto, el monto de las multas de sanción establecidas en salarios mínimos legales mensuales vigentes, tendrán que ser calculadas con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT).

Por otra parte, es pertinente mencionar, que a partir de la entrada en vigencia del Decreto reglamentario, esto es, el 04 de agosto del 2020, las multas que se impongan con ocasión a las quejas interpuestas después de la fecha citada se determinaran en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT).

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023

Página 7 de 15

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2020-25158

De igual forma, a través de la Resolución No. 001264 del 18 de noviembre de 2022, *“Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2023”*, la **Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-**, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de **CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$42.412)**, la cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veintitrés (2023) y que aplicará para impuestos, multas, sanciones, tarifas, estampillas, presupuestos, salarios y costos estatales en dicha anualidad.

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

ANALISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, considera que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si **G&G TORONTO LTDA**, identificada con el Nit. 900.057.652-2, vulneró la normatividad concerniente a la actividad de Administrador e incumplió el Contrato de Administración, en razón a la no devolución del inmueble entregado en administración de manera formal junto con sus llaves y tarjetas de seguridad, permitir que se propinaran daños al mencionado inmueble y no realizar las reparaciones respectivas, no responder por los pagos de servicios públicos y cuotas de administración y no atender los requerimientos realizados por esta Entidad, esto es, incurrió en el incumplimiento de los numerales 2° y 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

“Artículo 34. “Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

“(…)

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

(…)✍

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023

Página 8 de 15

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 1-2020-25158*

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. (...)”*

Respecto a lo anterior, las presentes diligencias se iniciaron con la presentación ante esta Entidad de una Queja por parte del señor **ELVIS MAHECHA GALINDO**, contra **G&G TORONTO LTDA**, en la cual manifiesta entre algunos de sus apartes:

“(...) Además de suscribir el contrato y siempre pensando en la protección del apartamento, se pagó seguro de arrendamiento para evitar que en el momento de la devolución del bien inmueble, éste presentara afectaciones o daño alguno por mal manejo de los arrendatarios.

Lo anterior, por cuanto nos explicaron que el seguro se encargaba de daños diferentes al deterioro normal, por lo tanto, debíamos entregar todo el juego de llaves de seguridad porque en caso de pérdida de una llave, ellos respondían por el juego completo (esto teniendo en cuenta que son llaves de seguridad).

El 9 de enero de 2020, se nos informa por parte de la inmobiliaria sobre la devolución del apartamento y es donde nos damos cuenta de la equivocación tan grande en la que habíamos incurrido al entregar a la inmobiliaria G & G TORONTO LTOA., con NIT:900.057.652-2, por intermedio de su representante legal la tarea de administrar el apartamento, empezando así nuestro suplicio, por cuanto:

1. *No entregaron cuentas de finalización de pagos de servicios, ni de administración.*
2. *No entregaron el apartamento inventariado como sí lo recibieron.*
3. *No entregaron juego completo ni de llaves de seguridad, ni chips, ni llaves de depósito, e indican que las debe tener quien tomo el arriendo, pero no contesta, generando con ello inseguridad.*
4. *Por el juego de llaves que entregaron de habitaciones se observa que en una de sus puertas fue cambiada la chapa y la cubierta de esta.*
5. *Si entregaron el apartamento en desaseo, una puerta en mal estado y que no es el estándar de las puertas además de todos los faltantes que se enumeran a continuación:*

• Falta un chip de ingreso, pero nos dijeron que iban a pedir otro para reemplazarlo, lo que nos da desconfianza porque esto facilita el ingreso de desconocidos al conjunto. (...)”. Folio (5 posterior).

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

-Contrato de Administración de 26 de enero de 2021, del cual se observa: señalados por una parte el señor **ELVIS MAHECHA GALINDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.409.005, y por otra parte **G&G TORONTO LTDA**, identificada con el Nit. 900.057.652-2, en calidad de **“EL ADMINISTRADOR”**, respecto del inmueble **Calle 77 B No. 120^a – 40 Apartamento 404 Torre 1**, de Bogotá. Folios (10 al 15).

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-25158

Página 9 de 15

- **Copia correos electrónicos cruzados entre el señor ELVIS MAHECHA GALINDO y G&G TORONTO LTDA:**

- Comunicación a G & G Toronto LTDA.
- Correo electrónico de 9 de enero de 2020.
- Correo electrónico de 13 de enero de 2020.
- Correo electrónico de 9 de abril de 2020.
- Correo electrónico de 15 de abril de 2020.
- Correo electrónico de 28 de mayo de 2020.
- Correo electrónico de 6 de junio de 2020.
- Correo electrónico de 16 de junio de 2020.
- Correo electrónico de 14 de julio de 2020. Folios (16 al 27).

Así las cosas, no existe duda que el documento suscrito por el señor **ELVIS MAHECHA GALINDO y G&G TORONTO LTDA**, es un Contrato de Administración de Inmueble, que además cumple con los requisitos previstos en el artículo 2142 y siguientes del Código Civil Colombiano en lo que atañe a la naturaleza del Mandato; luego esta Entidad es competente para conocer del caso.

En este punto es indispensable indicar nuevamente, que revisados tanto el expediente físico como los Sistemas de Automatización de procesos y documentos “*FOREST*”, “*SIGA*” y “*SIDIVIC*” de esta Entidad, NO existe evidencia que la aquí inmobiliaria investigada haya presentado escrito de Descargos frente al requerimiento inicial en razón a la Queja presentada, ni frente al Auto de Apertura de la Investigación ni argumentos de defensa frente al del Auto de Alegatos de Conclusión.

Tomando en consideración los argumentos y documentos presentados por la parte quejosa y que la inmobiliaria investigada guardó silencio durante toda la investigación, pese a que fue notificada en debida forma de todas las Actuaciones Administrativas proferidas, el Despacho examina los hechos alegados por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración y concluye lo siguiente:

Que una vez ha analizada las pruebas documentales obrantes en el expediente, este Despacho evidenció que efectivamente la parte investigada incurrió en un incumplimiento al Contrato de Administración por las siguientes razones:

- 1- No aportó documentos o pruebas con las que se desvirtuaran los argumentos presentados en la Queja, dejando entre ver que efectivamente no dio cumplimiento a las obligaciones contraídas contractualmente, en razón a la no restitución del inmueble entregado en administración de manera formal junto con sus llaves y tarjetas de seguridad, permitir que se propinaran daños al mencionado inmueble y no exigir se realizaran las reparaciones respectivas, no responder por los pagos de servicios públicos y cuotas de administración; luego tales hechos, desencadenaron la presentación de la queja que inició la presente investigación y el desarrollo de las Actuaciones Administrativas.

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023

Página 10 de 15

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2020-25158

Los incumplimientos señalados vulneran las siguientes cláusulas previstas en el Contrato de Administración bajo estudio suscrito el 26 de enero de 2018:

“(…)

PRIMERA: OBJETO. *A través del presente contrato EL PROPIETARIO entrega para su ADMINISTRACIÓN, de manera real y material, a EL ADMINISTRADOR un bien inmueble de su propiedad localizado en la Calle 77b No 120ª- 40 apto 404 Torre 1, con Matrícula inmobiliaria No. 050c-1976463.*

(…)

TERCERA: OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR. – *EL ADMINISTRADOR se compromete para con EL PROPIETARIO en: ... f) Supervisar el pago de los servicios públicos y de la administración, si la hubiere... h) Visitar periódicamente para verificar su estado de conservación y mantenimiento por parte de los arrendatarios.*

(…)

VIGESIMA TERCERA: *El administrador se obliga a velar por la conservación de los inmuebles y la verificación del cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal por parte de los arrendatarios.*

(…)” Folio (9).

Conforme a lo anteriormente señalado, la aquí inmobiliaria investigada le asistía el deber de cumplir no solo con los compromisos previstos en el Contrato de Administración, sino que además, por tratarse de un Contrato de naturaleza del Mandato, debió cumplir con los requisitos generales preceptuados en el Código Civil Colombiano y en especial en lo que respecta a las obligaciones y responsabilidades del Mandatario tal y como se preceptúa en los artículos 2175, 2181 y 2183 que señalan:

“ARTICULO 2175. ABSTENCION DE EJECUCION PERJUDICIAL AL MANDANTE. *El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifestamente pernicioso al mandante.*

ARTICULO 2181. RENDICION DE CUENTAS DEL MANDATARIO. *El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.*

Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.

La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023

Página 11 de 15

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2020-25158

ARTICULO 2183. RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO. *El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aun cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.*

Así las cosas, este Despacho recalca nuevamente que **G&G TORONTO LTDA**, identificada con el Nit. 900.057.652-2, con Matrícula de Arrendador No. 20090084, vulneró en todos los casos lo dispuesto en **los numerales 2° y 4° del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003:**

“2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

(...)

5. 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. (...)”

Incumplimiento que es materia de investigación y sanción, pues está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad a los numerales 1° y 3° literal b) del artículo 33 de la Ley ibídem:

“ARTÍCULO 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

b) Función de control, inspección y vigilancia:

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

(...)

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

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-25158

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional - Sentencia C-125/03, ha señalado lo siguiente:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

- **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 inmobiliaria investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones de pago emanadas del Contrato de Administración e incurrió en una desatención a sus deberes en el rol de Mandatarios de conformidad a lo contemplado en el Código Civil Colombiano.

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-25158


Página 13 de 15

MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numeral 2° de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, acorde a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer multa la cual se calculará con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT), conforme lo dispuesto en el Artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, reglamentado por el Decreto 1094 de 2020, que se tasará en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2° y 6° de la Ley 1437 de 2011.

Conforme lo expuesto, la Resolución No. 001264 del 18 de noviembre de 2022, *“Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2023”*, **la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$42.412), la cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veintitrés (2023) y que aplicará para impuestos, multas, sanciones, tarifas, estampillas, presupuestos, salarios y costos estatales en dicha anualidad.**

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el valor para la UVT correspondiente al año 2023, se impondrá una multa de **CINCUENTA Y CUATRO CON SETENTA (54.70) Unidades de Valor Tributario Vigentes, equivalentes a DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE. (\$2.320.000.00)**, se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, por la vulneración al numeral 2°y 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho, 

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

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

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023

Página 14 de 15

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 1-2020-25158***RESUELVE:**

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a **G&G TORONTO LTDA**, identificada con el Nit. 900.057.652-2, con Matrícula de Arrendador No. 20090084, a través de su representante legal (o quien haga sus veces), una multa de **CINCUENTA Y CUATRO CON SETENTA (54.70)** Unidades de Valor Tributario Vigentes, equivalentes a **DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE. (\$2.320.000.00)**, que en pesos corresponde a la suma de **DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE. (\$2.320.000.00)**, por la vulneración a los numerales 2° y 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoría de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar “Formato de Conceptos Varios”* al correo electrónico 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, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución a **G&G TORONTO LTDA**, identificada con el Nit. 900.057.652-2, con Matrícula de Arrendador No. 20090084, través de su representante legal (o quien haga sus veces), de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente Resolución al señor **ELVIS MAHECHA GALINDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.409.005, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución presta Mérito Ejecutivo 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

RESOLUCIÓN No. 50 DEL 17 DE ENERO DE 2023
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2020-25158

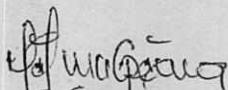
Página 15 de 15

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 diecisiete (17) días del mes de enero de dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaría Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Víctor Raúl Neira Morris – Profesional Especializado-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.