



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

SECRETARÍA GENERAL DEL HÁBITAT  
AL REPRESENTANTE LEGAL DEL SR.  
**2-2023-38141**  
Fecha: 2023-05-11 12:05:15  
Folios: 1  
Anexo: 4  
Asunto: AVISO AUTO 3455 DE 16/11/2022 EXP 3-  
2022-4245-67  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Destino: GESTION INMOBILIARIA EVA S.A.S  
Origen: SUBSEC. ICIV



Señores  
**GESTION INMOBILIARIA EVA S.A.S.**  
Representante legal o quien haga sus veces  
Calle 118 # 16 / 61 Oficina 604  
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **AUTO 3455 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
Expediente No. **3-2022-4245-67**

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 **AUTO 3455 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

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

Elaboró: *Diego Fernando Carrillo Acuña – Contratista SIVCY*  
Revisó: *Maria Alejandra Villota Martínez – Contratista SIVCY*  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCY*  
Anexo: 4 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 HÁBITAT

**AUTO No. 3435 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022**

*"Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"  
Expediente 3-2022-4245-67*

Página 1 de 7

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

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, 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 **3-2022-4245 del 26 de julio de 2022**, informó a la Subdirección de Investigaciones de Control de Vivienda, lo siguiente:

"(...)

*Consultado el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda, con relación a la sociedad **GESTION INMOBILIARIA EVA SAS** con **NIT 900.697.363-4** y Matrícula de Arrendador **No. 20140065** se estableció:*

*No presentó, el informe del año 2020 sobre sus actividades de intermediación comercial entre Arrendadores, contraviniendo lo expuesto en el literal a) del artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015..."*

**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. 3435 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022**

*"Por el cual se abstiene de Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"  
Expediente 3-2022-4245-67*

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. 3435 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022**

*"Por el cual se abstiene de Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"  
Expediente 3-2022-4245-67*

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*

**AUTO No. 3435 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022**

*"Por el cual se abstiene de Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"  
Expediente 3-2022-4245-67*

Página 4 de 7

*produzca la novedad correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2º del artículo 2º del Decreto Nacional 51 de 2004...*

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 1º. 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 6º. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración del 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 1º. 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

**AUTO No. 3435 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022**

*"Por el cual se abstiene de Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"  
Expediente 3-2022-4245-67*

Página 5 de 7

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.

**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

**AUTO No. 3435 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022**

*"Por el cual se abstiene de Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"  
Expediente 3-2022-4245-67*

Página 6 de 7

funciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat:

*"(...) 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, este Despacho procedió a verificar el número de Nit de la sociedad **GESTION INMOBILIARIA EVA SAS** reportado en el Registro único empresarial social -RUES- de la cámara de comercio evidenciándose que el mismo no correspondía al registrado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento en el certificado No. 67, remitido a la Subdirección de Investigaciones mediante memorando No. 3-2022-4245 de 26 de julio de 2022, ya que se transcribió el número 900.697.363-4, siendo el correcto 900.709.933-6.

**Frente a la falta de identificación del investigado:**

De acuerdo con el artículo 4 del Decreto 289 de 2021, "por el cual se establece el Reglamento Interno de Recaudo de Cartera en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones", para que un documento preste mérito ejecutivo debe contener una obligación clara, expresa y exigible; y el que sea clara, de conformidad con el manual de administración y cobro de la cartera no tributaria dispuesto en la resolución 247 de 2022, artículo 6, significa que "contiene todos los elementos de la relación jurídica inequívocamente señalados en el documento, a saber i) naturaleza o concepto de la obligación, j) el deudor, identificado de manera clara e inequívoca...

Así las cosas, y teniendo en cuenta que la sociedad **GESTION INMOBILIARIA EVA SAS**, en calidad de presunto infractor de las normas de arrendamiento de vivienda urbana en el Distrito Capital, no se encuentra plenamente identificado, en el evento de proferir un acto administrativo que imponga sanción pecuniaria dentro del trámite administrativo sancionatorio que se surta, no cumpliría con uno de los requisitos para su exigibilidad, (*identificado de manera clara e inequívoca*); por tal motivo, este carece de los requisitos esenciales establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso en concordancia con el artículo 712 del Estatuto Tributario.

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 **GESTION INMOBILIARIA EVA SAS** Matrícula de Arrendador No. 20140065, cuyo NIT presentado por la subdirección no corresponde al de la mencionada sociedad en atención a lo anterior no es posible aperturar el presente proceso administrativo sancionatorio en contra de la citada sociedad, se hace necesario

**AUTO No. 3435 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022**

*"Por el cual se abstiene de Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"*  
*Expediente 3-2022-4245-67*

Página 7 de 7

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 **GESTION INMOBILIARIA EVA SAS**, identificada con el numero de Nit. 900.697.363-4 (sic) con Matrícula de Arrendador No. **20140065** se de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

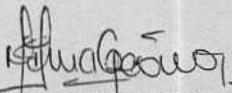
**ARTÍCULO SEGUNDO: ARCHIVAR** las diligencias administrativas adelantadas contra la sociedad **GESTION INMOBILIARIA EVA SAS**, identificada con el número de Nit. 900.697.363-4 (sic) con Matrícula de Arrendador No. **20140065**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el presente Acto Administrativo al representante legal o quien haga sus veces de la sociedad **GESTION INMOBILIARIA EVA SAS**, identificada con el numero de Nit. **900.709.933-6** y Matrícula de Arrendador No. **20140065**, 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 em Bogotá D.C, el dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)



**MILENA INES GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: – Ana Carolina Araujo - Abogada Contratista - SICV   
Revisó: – Sonia M. Benjumea Castellanos - Profesional Especializado - SICV 