

Bogotá D.C.

Señores

UKUCELA S.A.S.

Representante Legal o quien haga sus veces

Auto Norte # 152 - 46 C.C. Mazuren L 2-45

Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023**

Expediente No. **1-2021-03379**

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 **RESOLUCIÓN 206 DEL 23 DE MARZO 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.

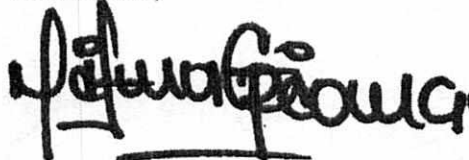
Contra la presente resolución procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo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

La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

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

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diego Fernando Carrillo Acuña* – Contratista SIVCV
Revisó: *Maria Alejandra Villota Martínez* – Contratista SIVCV
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas* – Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 8 folios

RESOLUCIÓN No. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-03379*

Pág. 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 por la radicación de una Queja bajo los números 1-2021-03379 del 1º de febrero de 2021, 1-2021-08693 del 4 de marzo de 2021 y 1-2021-21221 del 19 de mayo de 2021, allegada por la señora **RUBIELA TABARES DE SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.416.870, en calidad de Propietaria, en contra **UKUCELA S.A.S**, identificada con el Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, por el presunto incumplimiento al **Contrato de Administración en lo concerniente al no pago de los cánones de arrendamiento entre los meses de diciembre de 2020 a enero de 2021 a la propietaria, adeudando la suma de Dos Millones Seiscientos Mil de Pesos M/cte., (\$2.600.000), y el no pago de las cuotas de administración desde el mes de mayo de 2020 hasta el momento de la radicación de la anterior queja, respecto del inmueble ubicado en la Calle 152 A No. 54 - 37 de esta ciudad. Folios (1 al 3, 8 y 11).**

Que mediante oficios Nos. 2-2021-07394 del 18 de febrero de 2021, 2-2021-36010 del 8 de julio de 2021 y 2-2021-36256 del 9 de julio de 2021, 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. Folios (5 al 6, 9 y 12).

Que con los oficios Nos. 2-2021-07395 del 18 de febrero de 2021 y 2-2021-36257 del 9 de julio de 2021, se requirió a **UKUCELA S.A.S**, identificada con el Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153 para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte de la 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, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20. Folio (6 al 7).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos **“FOREST”** de esta Secretaría, se evidenció por parte de la inmobiliaria investigada respuesta al requerimiento realizado por parte de este Despacho, con la que allegó documentos y pruebas pertinentes para su defensa mediante el radicado No. 1-2021-31417 del 2 de agosto de 2021. Folio (16).

Que mediante oficio No. 2-2021-46776 del 30 de agosto de 2021, este Despacho corrió traslado a la parte quejosa de la respuesta a llegada por **UKUCELA S.A.S**, identificada con el Nit. 901.101.944-1, con

RESOLUCIÓN No. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023

Pág. 2 de 15

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-03379*

Matrícula de Arrendador No. 20170153 y se le requirió para que se pronunciara al respecto. Folio (17).

Que una vez más revisado el sistema de correspondencia “FOREST” de esta Entidad, NO se encontró que la parte quejosa allegara algún escrito con el que presentaba su inconformismo u otra observación frente a la respuesta dada por UKUCELA S.A.S, identificada con el Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa y encontrar que la inmobiliaria investigada presuntamente incumplió el Contrato de Administración, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto No. 2533 del 16 de agosto de 2022**, “*Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos*”, en contra de UKUCELA S.A.S, identificada con el Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153 por el presunto incumplimiento a lo señalado en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. Folios (22 al 25).

Que el citado Acto Administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante el envío del AVISO de Notificación, a través del oficio de radicado No. 2-2022-53691 del 1° de septiembre de 2022, que fue recibido en la dirección de destinatario según consta en mismo documento el día 2 de septiembre de 2022. Folio (28).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el aplicativo de correspondencia “SIGA” de esta Secretaría y agotado el término legal indicado, NO se evidenció que UKUCELA S.A.S, identificada con el Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153 haya presentado escrito con sus respectivos descargos, pruebas u otro elemento probatorio con el que ejerciera su Derecho a la Defensa frente al **Auto No. 2533 del 16 de agosto de 2022**.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 3593 de 28 de noviembre 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 (30 al 31).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante el envío del oficio con radicado No. 2-2022-74899 del 12 de diciembre de 2022, que fue recibido en la dirección de destinatario según consta en el mismo documento el día 16 de diciembre de 2022. Folio (34).

Que una vez más verificados tanto el expediente físico como los sistemas de correspondencia “SIGA” y “SIDIVIC” de la Entidad, una vez transcurrido el término legal, se observa que la parte investigada NO presentó alegatos de conclusión respecto al **Auto No. 3593 de 28 de noviembre 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,

RESOLUCIÓN No. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023

Pág. 3 de 15

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1-2021-03379

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.”

RESOLUCIÓN No. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023

Pág. 4 de 15

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-03379*

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).

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:

RESOLUCIÓN No. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-03379

Pág. 5 de 15

“... 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.
 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).

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.

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...\$”

RESOLUCIÓN No. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023

Pág. 6 de 15

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-03379*

Que dicho artículo fue reglamentado por el Decreto 1094 de fecha 4 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 4 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).

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

RESOLUCIÓN No. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023

Pág. 7 de 15

"Por la cual se impone una sanción Administrativa"

Expediente 1-2021-03379

CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$42.412), la cual comenzó a regir a partir del primero (1º) de enero de dos mil veintitrés (2023) y que aplicará para impuestos, multas, sanciones, tarifas, estampillas, presupuestos, salarios y costos estatales en dicha anualidad.

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.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si **UKUCELA S.A.S**, identificada con el Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, vulneró la normatividad concerniente a la actividad de Administrador e incumplió el Contrato de Administración, en razón al no pago de los cánones de arrendamiento entre los meses de diciembre de 2020 a enero de 2021 a la propietaria, adeudando la suma de Dos Millones Seiscientos Mil de Pesos M/cte., (\$2.600.000), y el no pago de las cuotas de administración desde el mes de mayo de 2020 hasta el momento de la radicación de la queja, esto es, incurrió en el incumplimiento del numeral **2º 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. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023

Pág. 8 de 15

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-03379*

Ahora bien, en análisis a la Queja allegada a esta Entidad y cotejando lo narrado por la parte Quejosa a folios 1, 8 y 11, informó al Despacho en lo pertinente al presunto incumplimiento al Contrato de Administración:

“(…)

...en Marzo de 2020 di a una inmobiliaria llamada UKUCELA SAS NIT 901.101.944-1 con su domicilio en la ciudad de Bogotá en la era 46 # 152-46 oficina 2-45 CENTRO COMERCIAL MAZUREN, quien tiene como Representante Legal es el Señor DAVID ROBERTO MEJIA GALVIS identificado con cedula #1.015.465.495 de Bogotá, en Administración un inmueble que es mi único patrimonio y del cual se deriva mi sustento, soy una mujer de 72 y estoy siendo altamente afectada ya que desde el inicio de la pandemia actual la inmobiliaria empezó a incumplir las fechas de pago del canon de arrendamiento, cada vez con mas días de retraso, luego meses y ahora desde el pasado diciembre no me pagan el valor que me corresponde por mi casa, en muchas oportunidades he hablado de mil maneras con ellos, he rogado que me paguen, he ido a su oficina, pero ya hoy no se que otro recurso pueda utilizar para que me paguen, ya no contestan correos ni llamadas y me siento sin saber que hacer ante esta situación, cabe aclarar que el señor que vive en la casa me mostró cada uno de los recibos de consignación en donde se evidencia que el esta pagando a la inmobiliaria cada mes de manera puntual lo que le corresponde.(…)” Folio (1)

“(…)

Dando alcance a mi petición con radicado 1-2021-03379, les pido por favor tener en cuenta que posterior a mi petición la administración del conjunto me envió el estado de cuenta en dónde se evidencia que la inmobiliaria Ukucela además de deberme los cánones de arrendamiento, está debiendo la cuota de administración desde mayo del año pasado a la fecha con sus respectivos intereses moratorias, y que la obligación de ellos es pagar de acuerdo al contrato que suscribió con ellos y no lo han hecho. (...)” Folios (8 y 11).

Es preciso señalar, que frente a esta Queja y posterior al requerimiento hecho por este Despacho a la inmobiliaria investigada bajo los oficios Nos. 2-2021-07395 del 18 de febrero de 2021 y 2-2021-36257 del 9 de julio de 2021, esta allegó respuesta bajo el radicado No. 1-2021-31417 del 2 de agosto de 2021 y señaló al respecto:

“(…)

- 1. El día Martes 16 de febrero del 2021 se hizo de la señora Rubiela Tabares a nuestras oficinas para conciliar los montos, fechas y formas de pago de los valores adeudados nunca hemos recibido respuesta de dichos requerimientos.*
- 2. Los montos adeudados a la administración del conjunto serán asumidos por la compañía siempre y cuando se hayan generado en el transcurso del contrato de administración firmado con la señora Tabares. (...)” Folio (16).*

En este punto es indispensable indicar nuevamente, que revisados tanto el expediente físico como los Sistemas de Automatización de procesos y documentos “SIGA” y “SIDIVIC” de esta Entidad, NO existe

RESOLUCIÓN No. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-03379*

Pág. 9 de 15

evidencia que la aquí inmobiliaria investigada haya presentado escrito de Descargos frente al Auto de Apertura de la Investigación ni argumentos de defensa frente al del Auto de Alegatos de Conclusión pese a que estos fueron debidamente notificados y comunicados.

Ahora bien, en lo que respecta a lo argumentado por la parte quejosa, el Despacho observando la documentación allegada junto con el escrito de Queja encontró lo siguiente:

- **Contrato de Administración para Inmueble en Arriendo**, de fecha 14 de enero de 2020 suscrito por la señora **RUBIELA TABARES DE SANCHEZ** y **UKUCELA S.A.S**, identificada con el Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, respecto al inmueble ubicado en la Calle 152 A No. 54 - 37 de esta ciudad, por valor de Un Millón Trescientos Mil Pesos M/cte., (\$1.300.000). Folios (1 posterior al 3).

Así las cosas, no existe duda que el documento suscrito por la señora **RUBIELA TABARES DE SANCHEZ** y **UKUCELA S.A.S**, identificada con el Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, 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.

De lo antes visto, el Despacho tomó en consideración lo señalado por la empresa administradora en su escrito de defensa: “...El día Martes 16 de febrero del 2021 se hizo de la señora Rubiela Tabares a nuestras oficinas para conciliar las montos, fechas y formas de pago de los valores adeudados nunca hemos recibido respuesta de dichos requerimientos...”, y concluye que, si bien es cierto trató de llegar a un acuerdo con la propietaria para realizar los pagos adeudados, también lo es, que durante el tiempo que transcurrió la presente investigación y hasta el día de hoy, no se evidenció que finalmente cancelará el valor de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración adeudadas, por lo que se encuentra que no se puso al día y al parecer continua en deuda con la parte quejosa.

Tomando en consideración los argumentos y documentos presentados por la parte quejosa y que la empresa investigada no aclaró ni demostró cumplimiento contractual durante toda la investigación ni tampoco se pronunció frente a 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 inmobiliaria 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 la obligación de realizar los pagos de manera oportuna correspondientes a cánones de arrendamiento y cuotas de administración y en los valores correctos

RESOLUCIÓN No. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023

Pág. 10 de 15

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-03379*

a la parte Quejosa, respecto a los meses de diciembre de 2020 y enero de 2021 adeudando la suma de Dos Millones Seiscientos Mil de Pesos M/cte., (\$2.600.000), concerniente al inmueble ubicado en la Calle 152 A No. 54 - 37 de esta ciudad, pese a que el inmueble objeto del Contrato de Administración estaba arrendado; de lo anterior, se entiende que la deuda asciende a la suma total de: **Dos Millones Seiscientos Mil de Pesos M/cte., (\$2.600.000)**, al momento de presentar la queja que dio origen a la presente investigación; luego tales hechos, desencadenaron el desarrollo de las Actuaciones Administrativas.

Así las cosas, en lo que respecta a los incumplimientos señalados línea atrás, se considera que vulneran las siguientes cláusulas previstas en los Contratos de Administración bajo estudio suscrito el día 14 de enero de 2020:

“(…)

SEGUNDA.. FACULTADES AL ADMINISTRADOR.. EL PROPIETARIO *faculta exclusivamente al ADMINISTRADOR para que en su nombre y representación tramite y ejecute los asuntos que se enumeran a continuación: ...d) Recaudar el valor de los arrendamientos a los Arrendatarios y consignarlos a la orden del PROPIETARIO de forma anticipada dentro de los diez (10) primeros días hábiles del mes al que corresponda el pago, dicho dinero también podrá ser consignado y/o transferido a la cuenta bancaria que por escrito informe el PROPIETARIO deduciendo los valores de gastos bancarios y los estipulados en la cláusula CUARTA de este contrato...*

(…)

TERCERA: OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: EL ADMINISTRADOR *deberá: ...b) El ADMINISTRADOR será responsable de la correcta administración del inmueble...k) En general, velará por la defensa de los intereses del PROPIETARIO, en cuanto a la conservación del inmueble y la verificación del cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal para los inmuebles sometidos a este régimen. (...)*. Folio (1 posterior al 2).

Conforme a lo anteriormente señalado, la aquí inmobiliaria investigada le asistía el deber de cumplir no solo con los compromisos previstos en los Contratos 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 manifiestamente 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.

RESOLUCIÓN No. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-03379

Pág. 11 de 15

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

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 **UKUCELA S.A.S**, identificada con el Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, vulneró en todos los casos lo dispuesto en el **numeral 2° 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.”

Incumplimiento que fue 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.

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, ”

RESOLUCIÓN No. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023

Pág. 12 de 15

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-03379*

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:

- **Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero:**

Encuentra el Despacho en lo señalado en la queja, que la parte investigada no realizó el pago de dos cánones de arrendamiento entre los meses de diciembre de 2020 y enero de 2021, llegando adeudar aproximadamente un valor de Dos Millones Seiscientos Mil de Pesos M/cte., (\$2.600.000), respecto del inmueble ubicado en la Calle 152 A No. 54 - 37 de esta ciudad, pese a que el inmueble objeto del Contrato de Administración estaba arrendado; por lo que se considera, la parte investigada se benefició de los dineros propiedad de la parte quejosa.

- **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.

Es importante resaltar, que el hecho de incumplir el contrato de administración frente a la propietaria, es una vulneración directa a una norma de arrendamiento de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tales obligaciones, que no permite interpretación errónea ni mucho menos

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. *Renuncia 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. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023

Pág. 13 de 15

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1-2021-03379


puede estar por debajo de normas internas de las empresas dedicadas a las actividades de arrendamientos o acuerdos privados; 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 esta Entidad.

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, 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, 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 antes señalado, se considera pertinente imponer a **UKUCELA S.A.S**, identificada con el Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 una multa de **CUARENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y SEIS (47.86)** Unidades de Valor Tributario Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a **DOS MILLONES TREINTA MIL PESOS M/CTE., (\$2.030.000.00)**, por la vulneración al numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho, 

RESOLUCIÓN No. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023

Pág. 14 de 15

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-03379***RESUELVE:**

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a UKUCELA S.A.S, identificada con el Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, una multa de **CUARENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y SEIS (47.86)** Unidades de Valor Tributario Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a **DOS MILLONES TREINTA MIL PESOS M/CTE., (\$2.030.000.00)**, por la vulneración al numeral 2° 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 ejecutoria 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 remitisorio.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución a **UKUCELA S.A.S**, identificada con el Nit. 901.101.944-1, con Matrícula de Arrendador No. 20170153, a 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 a la señora **RUBIELA TABARES DE SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.416.870, 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

RESOLUCIÓN No. 206 DEL 23 DE MARZO DE 2023
"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 1-2021-03379

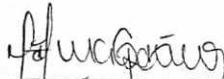
Pág. 15 de 15

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 veintitrés (23) días del mes de marzo 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: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda