BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR
2-2023-62553

Fecha: 2023-08-28 09:12:45 Folios: 1
Anexos: 7
Asunto: AVISO RESOLUCION 928 DE 11/07/2023 EXPEDIENTE 3-2021-
Destino: P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSEC.ICDV

Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
P.I. PROPIEDAD INMOBILIARIA S.A.S
CL 73 NO. 54 - 31
Bogotá D.C.

Respetado (a) Señor (a):

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCION 928 DEL 11 DE JULIO DE 2023.**
Expediente No. 3-2021-05507-571.

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del **RESOLUCION 928 DEL 11 DE JULIO 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.

Se le Advierte al notificado que contra la presente resolución procede únicamente el recurso de reposición ante este Despacho, el cual se podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

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.

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

Esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Diana Stella Regalado Monroy– Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: Diego Felipe López - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Anexo: 7 Folios

RESOLUCIÓN No. 928 DEL 11 DE JULIO DE 2023

"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 3-2021-05507-571

En ejercicio de las facultades conferidas por las Leyes 820 de 2003, la Ley 1437 de 2011 reformada por la Ley 2080 de 2021, el Decreto Nacional 051 de 2004, el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, la Resolución 1513 de 2015 (derogada por la Resolución 927 de 2021), y demás normas concordantes y

CONSIDERANDO

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda, ejerce funciones de inspección, vigilancia y control, las cuales recaen sobre las personas naturales y jurídicas que realicen actividades anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 735 de 2019, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

El Decreto Distrital No. 572 de 2015 regula el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat relacionadas con el trámite de las Actuaciones Administrativas respecto a las investigaciones que se eleven por incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

De ahí que, el artículo 13 del Decreto 572 de 2015 establece que *"Vencido el periodo probatorio (...) La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, proferirá decisión de fondo o el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al vencimiento del término para la presentación de los alegatos."*. Lo anterior, en consonancia con lo establecido en la Ley 1437 de 2011.

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el numeral 13 del artículo 3 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos a efectos de que los mismos se adelanten dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas.

Que en virtud del PRINCIPIO DE ECONOMÍA contemplado en el numeral 12 Ibídem, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas pues su aplicación debe tratar de lograr en el proceso los mayores resultados con el menor empleo posible de actividades, recursos y tiempos del órgano administrativo. De ahí que, la presente actuación administrativa se encuentra compilada en un solo expediente como se indicó en el Auto de apertura de Investigación, en virtud de lo establecido en el artículo 36 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta que se comparte los mismos elementos fácticos y jurídicos, toda vez que los mismos hacen alusión al presunto incumplimiento del deber legal de dos vigencias anuales, esto es, 2018 y 2019, por parte de la misma persona jurídica.

RESOLUCIÓN No. 928 DEL 11 DE JULIO DE 2023

"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 3-2021-05507-571

Al respecto señala el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011:

> *"Artículo 36. Formación y examen de expedientes. Los documentos y diligencias relacionados con una misma actuación se organizarán en un solo expediente, al cual se acumularán, con el fin de evitar decisiones contradictorias, de oficio o a petición de interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad"*
>
> *(...)*

La doctrina procesal suele mostrarse unánime al señalar como sustento de la acumulación de actuaciones administrativas la ECONOMÍA PROCESAL que esta decisión implica y la necesidad de evitar decisiones contradictorias frente a pretensiones conexas; de ahí que el tratadista *Carnelutti* resume así el fundamento de la institución: *«Lo que justifica la composición acumulativa de litigios diversos, esto es, el empleo para tal composición de un solo proceso, son siempre las dos razones notorias: economía y justicia; ahorro de tiempo y de dinero, y posibilidad de alcanzar mejor el resultado del proceso; o en otras palabras, la simplificación, economía y brevedad del procedimiento: sus cortos y llanos trayectos procesales, que facilitan igualar los trámites administrativos en el mismo período sin larga ni molesta espera; y, sobre todo, el riesgo, que debe evitarse, de sentencias contradictorias.»*

Que la presente normatividad se aplicará siempre respetado el procedimiento administrativo establecido en la Ley 1437 de 2011, a través del cual se ciñe la presente investigación

FUNDAMENTOS LEGALES

El Decreto Distrital No. 572 de 2015, regula el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat relacionadas con el trámite de las Actuaciones Administrativas respecto a las investigaciones por incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, en consonancia con lo establecido en la Ley 1437 de 2011.

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(...)".*

RESOLUCIÓN No. 928 DEL 11 DE JULIO DE 2023

"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 3-2021-05507-571

Que, por otra parte, en sentencia C-564 de 2000, la Corte ratificó la aplicación del debido proceso a las actuaciones administrativas que se cumplen en ejercicio del poder punitivo del Estado, y en particular del de policía:

> *"El artículo 29 de la Constitución establece que el debido proceso ha de aplicarse tanto a las actuaciones judiciales como a las administrativas. Significa lo anterior, como lo ha establecido esta Corporación en reiterados fallos, que cuando el Estado en ejercicio del poder punitivo que le es propio y como desarrollo de su poder de policía, establece e impone sanciones a los administrados por el desconocimiento de las regulaciones que ha expedido para reglar determinadas materias, y como una forma de conservar el orden y adecuado funcionamiento del aparato, ha de ser cuidadoso de no desconocer los principios que rigen el debido proceso, entre ellos, los principios de legalidad, tipicidad y contradicción ..."*

De otro lado, se hace preciso recordar que aquellas personas naturales y jurídicas matriculadas como arrendadores están obligadas a presentar los informes de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios con corte a 31 de diciembre de cada año, dentro del plazo fijado por el literal a) del Art. 31 de la Resolución 1513 de 2015[1], ahora Resolución 927 de 2021, así como de reportar los cambios en la información aportada inicialmente, tal y como consta en el literal (B) ibidem, que señalan:

> *"...ARTÍCULO 31.- Obligaciones del matriculado. (...)*
>
> ***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**, de manera presencial o virtual a través de la página web de la Ventanilla Única del Constructor - VUC, que 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, conforme lo señalado en el numeral 7° del artículo 2.1.4.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.*
>
> ***b)** Reportar cualquier modificación a la información y documentación aportada para la obtención de la matrícula de arrendador, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2 del artículo 2.1.4.2.1.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015..." (Negrillas y subrayas propias del Despacho)*

***Nota:** Entiéndase que "...**hasta el veinte 20 de marzo...**", infiere que el matriculado puede radicar su informe desde el 01 de enero hasta el 20 de marzo de cada año.* [2]

---

[1] Vigente para la época de los hechos, derogada por la Resolución 927 de 2021

[2] Para la presentación del informe de arrendador con corte 31/12/2020 correspondía el día 23 de marzo de 2021, de conformidad con el artículo 62 de la Ley 4 de 1913, y Para la presentación del informe de arrendador con corte 31/12/2021 correspondía el día 22 de marzo de 2022, de conformidad con el artículo 62 de la Ley 4 de 1913.

RESOLUCIÓN No. 928 DEL 11 DE JULIO DE 2023

"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 3-2021-05507-571

En consecuencia, de lo expuesto, el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, reguló lo concerniente a las sanciones señalando que:

> *"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:*
>
> *(...)*
>
> *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..."*

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..."*

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 investigaciones aperturadas por esta subdirección 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. 000111 del 11 de diciembre de 2020, *"Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2021",* **la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS MCTE ($36.308), la cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veintiuno (2021)** y que aplicará para impuestos, multas, sanciones, tarifas, estampillas, presupuestos, salarios y costos estatales en dicha anualidad.

Así mismo, a través de la Resolución No. 000140 del 25 de noviembre de 2021, *"Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2022",* **la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de TREINTA Y OCHO MIL CUATRO PESOS M/CTE ($38.004.oo), la cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veintidós (2022)** y que aplicará para impuestos, multas, sanciones, tarifas, estampillas, presupuestos, salarios y costos estatales en dicha anualidad.

En virtud de lo anterior, se tendrán en cuenta los valores de las uvt relacionadas en las resoluciones citadas, a efectos, de la tasación de la multa.

Por su parte, el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo señaló:

RESOLUCIÓN No. 928 DEL 11 DE JULIO DE 2023

"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 3-2021-05507-571

> *"**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. *Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes..."*

Que el artículo 15 del Decreto Distrital No. 572 de 2015, frente a la graduación de la sanción dispuso:

> *"Artículo 15°. Graduación de las sanciones. Las sanciones económicas que se impongan tienen una función disuasiva y se graduaran teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo"*

Que, respecto de la acción sancionatoria, la facultad del Estado para hacer cumplir el orden jurídico posee ciertos lineamientos y principios de carácter constitucional y legal que son de obligatorio cumplimiento. La Corte Constitucional en sentencia C–233 del 04 de abril de 2002, señaló:

> *"...En la doctrina se postula, así mismo, sin discusión que la administración o las autoridades titulares de funciones administrativas lo sean de potestad sancionadora y que está en cuanto a manifestación del ius puniendi del Estado, está sometida a claros principios generalmente aceptados, y en la mayoría de los casos, proclamados de manera explícita en los textos constitucionales. Así a los principios de configuración del sistema sancionador como los de legalidad (toda sanción debe tener fundamento en la Ley), tipicidad (exigencia de descripción específica y precisa por la norma creadora de las infracciones y de las sanciones de las conductas que pueden ser sancionadas y del contenido material de las sanciones que puede imponerse por la comisión de cada conducta, así como la correlación entre unas y otras) y de prescripción (los particulares no pueden quedar sujetos de manera indefinida a la puesta en marcha de los instrumentos sancionatorios), se suman los propios de aplicación del sistema sancionador, como los de culpabilidad o responsabilidad, según el caso –régimen disciplinario o régimen de sanciones administrativas no disciplinarias- (juicio personal de reprochabilidad dirigido al autor de un delito o falta), de proporcionalidad o el denominado non bis in ídem.*
>
> *Estos principios comunes a todos los procedimientos que evidencian el ius puniendi del Estado – legalidad, tipicidad, prescripción, culpabilidad, proporcionalidad, non bis in idem-, resultan aplicables a los diferentes regímenes sancionatorios establecidos –penal, disciplinario, fiscal, civil, administrativo no disciplinario-, o que se establezcan por el legislador para proteger los diferentes bienes jurídicos ligados al cumplimiento de los fines del Estado y el ejercicio de las funciones públicas..."*

Que, conforme a las anteriores precisiones, se debe adelantar en debida forma el proceso administrativo sancionatorio, con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 29 de la Constitución Política, como derecho de carácter fundamental de estricto cumplimiento.

ANTECEDENTES

Mediante comunicación realizada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, según memorandos internos **No. 3-2021-05507** del 04 de octubre de 2021 y **No. 3-2022-4245** del 26 de julio de 2022, se informó a esta Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat el presunto incumplimiento del deber legal de presentación del informe de sus actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en el Distrito Capital Bogotá, **correspondientes a la vigencia anual del 2020 y 2021, con corte a 31 de diciembre**, por parte de la Sociedad **P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS,** identificada con **Nit. 901.121.805-1** y matrícula de arrendador **No. 20180033**. La presente Actuación Administrativa se tramita bajo el **expediente No. 3-2021-05507-571.**

Por lo anterior y en cumplimiento al principio del debido proceso protegido constitucionalmente (art. 29), la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, expidió el **Auto de Apertura No. 3187 del 16 de noviembre de 2022**, a fin de determinar el presunto incumplimiento del deber legal por parte de la sociedad, señalado en el literal a) del artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015[3] *(vigente para la época de los hechos que se investigan)* y derogada por la Resolución 927 de 2021 de la Secretaría Distrital del Hábitat., a través del cual se formuló el siguiente cargo:

> *"(...)*
>
> ***PRIMER CARGO:*** *No presentar los informes del año 2020 (...)*
>
> ***SEGUNDO CARGO:*** *No presentar los informes del año 2021 (...)*

El citado Auto de Apertura de investigación fue notificado a la Sociedad **P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS,** identificada con el **Nit. 901.121.805-1** y matrícula de arrendador **No. 20180033** mediante aviso web publicado en la página de la entidad del 6 al 13 de enero de 2023, quedando surtida la notificación el día 16 de enero de 2023, dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y

[3] a) Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad del 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.

RESOLUCIÓN No. 928 DEL 11 DE JULIO DE 2023

"Por la cual se impone una sanción Administrativa"
Expediente 3-2021-05507-571

de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del Auto de apertura de investigación presentara descargos, solicitara o aportara las pruebas que pretendiera hacer valer y rindiera las explicaciones que considerara necesarias en ejercicio de su derecho de defensa protegido por el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, tal y como se evidencia en el expediente administrativo.

Posteriormente, la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante **Auto No. 341 del 8 de marzo de 2023**, dispuso correr traslado a la sociedad investigada por el término de 10 días hábiles, para presentar alegatos de conclusión, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2, del artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, en consonancia con lo establecido en el inciso 2° del artículo 48 de la Ley 1437 de 2011, acto administrativo que fue comunicado a la sociedad investigada el día a través del radicado No. 2-2023-23771 del 22 de marzo de 2023, mediante la constancia de publicación en un lugar visible 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 con fecha 26 de abril de 2023, previa comunicación dirigida a la dirección de la investigada que aparece en Registro de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de Procesos y Documentos FOREST y el Sistema Integrado de Gestión Documental SIGA de esta Secretaría, no se evidencia que el representante legal o quien haga sus veces de la Sociedad **P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS,** identificada con **Nit. 901.121.805-1** y matrícula de arrendador **No. 20180033,** haya ejercido su derecho de defensa protegido constitucionalmente (art. 29), dispuesto en el Auto de apertura de investigación y en el Auto de Trámite, por cuanto no presentó descargos ni alegatos de conclusión.

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

ANALISIS DEL DESPACHO Y DECISIÓN

El Despacho atendiendo las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado la inexistencia de vicios que invaliden la actuación, garantizando la salvaguarda de los principios del debido proceso y de la función administrativa, así como los hechos descritos y el material probatorio obrante dentro del proceso administrativo, procede a realizar un análisis del caso en cuestión, en lo relativo a la tipificación de la falta, la prueba del hecho que la configura y de la responsabilidad del presunto investigado; y en caso de proceder, la sanción aplicable y el trámite para imponerla.

Que obra en el plenario certificación emitida, por memorando **3-2021-05507** por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en la que se indica:

RESOLUCIÓN No. 928 DEL 11 DE JULIO DE 2023

"Por la cual se impone una sanción Administrativa"

Expediente 3-2021-05507-571

"Que, consultado el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, con relación a la Sociedad ***P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS,*** *identificada con Nit.* ***901.121.805-1*** *y matrícula de arrendador* ***No. 20180033;*** *se establece que:*

Que no ha presentado el informe del año 2020, sobre sus actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en Bogotá D.C..

Por su parte, el memorando 3-2022-4245 en el que la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat indica:

"Que, consultado el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, con relación a la Sociedad ***P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS,*** *identificada con Nit.* ***901.121.805-1*** *y matrícula de arrendador* ***No. 20180033;*** *se establece que:*

Que no ha presentado el informe del año 2021, sobre sus actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en Bogotá D.C..

Que esta obligación está tipificada en el artículo 31 de la Resolución Distrital 1513 de 2015 derogada por la Resolución 927 de 2021, la que refiere claramente en el literal "a" que es deber de todo matriculado como arrendador presentar ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda –Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta entidad, un informe sobre el desarrollo de su actividad del año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre y con fecha límite del 20 de marzo. ***Nota:*** *Entiéndase que "...**hasta el veinte 20 de marzo...**", infiere que el matriculado puede radicar su informe desde el 01 de enero hasta el 20 de marzo de cada año.* [4]

La anterior obligación nace a la vida jurídica, con el oficio de notificación que otorga matrícula de arrendador, de lo que se infiere que el representante legal o quien hiciere sus veces de la Sociedad P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS, identificada con Nit. **901.121.805-1** y matrícula de arrendador **No. 20180033**, tenía pleno conocimiento que era su deber legal presentar el informe de arrendador con corte a 31 de diciembre del **año 2020 y 2021**, describiendo las actividades respecto de los inmuebles destinados a vivienda urbana, en el término descrito por el artículo 31 de la citada Resolución 1513 de 2015 *(vigente para la época de los hechos que se investigan)*, derogada por la Resolución 927 de 2021, suceso que no aconteció, pues el investigado no allegó el documento en la respectiva vigencia de exigibilidad.

Cabe advertir que el plazo señalado por la Resolución No. 1513 de 2015 y la Resolución 927 de 2021, menciona ***"hasta",*** lo que significa que las empresas o personas naturales

[4] Para la presentación del informe de arrendador con corte 31/12/2020 correspondía el día 23 de marzo de 2021, de conformidad con el artículo 62 de la Ley 4 de 1913, y Para la presentación del informe de arrendador con corte 31/12/2021 correspondía el día 22 de marzo de 2022, de conformidad con el artículo 62 de la Ley 4 de 1913.

dedicadas a las actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana pueden generar y allegar sus informes ante esta Secretaria Distrital del Hábitat **desde el inicio del calendario del año, es decir, enero de 2021, enero de 2022 respectivamente** lo que por efecto no sucedió en el presente caso.

Que, a su vez, esta Subdirección procedió a verificar el estado de Inscripción como Arrendador de la Sociedad **P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS,** identificada con Nit. **901.121.805-1** y matrícula de arrendador **No. 20180033,** evidenciando que se encuentra **activa**

De otra parte, es oportuno poner de presente al investigado la facultad que tiene de cancelar su matrícula de arrendador cuando dejen de ejercer la actividad de manera definitiva, en los términos señalados en el artículo 41 de la Resolución 927 de 2021.

Al respecto indica:

> *"...**ARTÍCULO 41. CANCELACIÓN A SOLICITUD DE PARTE DE LA VIGENCIA DE LA MATRÍCULA**. Las personas naturales o jurídicas matriculadas como arrendadores ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, podrán solicitar la cancelación de la vigencia de su matrícula cuando dejen de ejercer la actividad de manera definitiva. En la solicitud deberá indicarse el estado de los contratos o inmuebles que se hayan reportado..."*

Cabe advertir que como lo indica el citado *articulo "**La cancelación de la matrícula no lo exime de las obligaciones contraídas con la Administración Pública o con terceros dentro del ejercicio de la actividad, ni da por terminadas las investigaciones administrativas que se encuentren en curso".***

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 sociedad investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones como arrendador, pues se observa una clara inobservancia de la norma descrita en el literal a) del artículo 31 de la Resolución No.1513 de 2015, *norma aplicable para la época de los hechos,* derogada

por la Resolución 927 de 2021, este despacho considera procedente imponer una sanción de multa en los términos señalados en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003[5].

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que desarrollan la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, 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, 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".*

Como quiera que la parte investigada Sociedad **P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS,** identificada con Nit. **901.121.805-1** y matrícula de arrendador **No. 20180033**, no desvirtúo los cargos formulados, incumpliendo del deber legal establecido en el literal a) del artículo 31 de la Resolución Distrital No.1513 de 2015, *(Vigente para la época de los hechos)* y derogada por la Resolución 927 de 2021, este Despacho procede a graduar la sanción en los términos señalados por el numeral 6 del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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.

Por lo anterior se hace procedente imponer una sanción conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 en los siguientes términos:

1. Por la no presentación dentro del término legal del informe de las actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios corte 31 de diciembre de 2020, una sanción de multa correspondiente a **VEINTICINCO PUNTO CERO DOS (25,02)** Unidades de Valor Tributario Vigentes, que en pesos corresponde a la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE ($908.526)**, a la Sociedad **P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS,** identificada con

[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

Nit. **901.121.805-1** y matrícula de arrendador **No. 20180033,** a través de su representante legal o quien haga sus veces.

2. Por la no presentación dentro del término legal del informe de las actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios corte 31 de diciembre de 2021, una sanción de multa correspondiente a **VEINTISEIS PUNTO TREINTA Y UNO (26,31)** Unidades de Valor Tributario Vigentes, que en pesos corresponde a la suma de **UN MILLON DE PESOS M/CTE ($1.000.000)**, a la Sociedad **P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS,** identificada con Nit. **901.121.805-1** y matrícula de arrendador **No. 20180033,** a través de su representante legal o quien haga sus veces.

La anterior multa obedece a la aplicación de los criterios de proporcionalidad, razonabilidad y adecuación, entre otros, los cuales, sin lugar a duda, se tuvieron en cuenta para tasar el valor, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar a la Sociedad **P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS,** identificada con el **Nit. 901.121.805-1** y matrícula de arrendador **No. 20180033,** responsable de la infracción de la disposición contenida en el literal a) del artículo 31 de la Resolución No.1513 de 2015 de la Secretaría Distrital del Hábitat (Vigente para la época de los hechos), y derogada por la Resolución 927 de 2021, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, imponer Sociedad **P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS,** identificada con el **Nit. 901.121.805-1** y matrícula de arrendador **No. 20180033**, a través de su representante legal o quien haga sus veces, sanción consistente en multa correspondiente a **VEINTICINCO PUNTO CERO DOS (25,02)** Unidades de Valor Tributario Vigentes, que en pesos corresponde a la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE ($908.526)**, por la no presentación dentro del término legal, del informe de arrendador con corte 31 de diciembre de 2020.

Por la no presentación del informe de arrendador con corte 31 de diciembre de 2021, una sanción de multa correspondiente a **VEINTISEIS PUNTO TREINTA Y UNO (26,31)** Unidades de Valor Tributario Vigentes, que en pesos corresponde a la suma de **UN MILLON DE PESOS M/CTE ($1.000.000),** para un total de **UN MILLON NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE ($1.908.526)**, de conformidad con lo establecido en la parte motiva de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO: 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 nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá 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 CUARTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el inciso 8 del artículo 27 del Decreto 289 de 2021. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la Sociedad **P I PROPIEDAD INMOBILIARIA SAS,** identificada con el **Nit. 901.121.805-1** y matrícula de arrendador **No. 20180033**, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente resolución procede *únicamente* el recurso de reposición ante este Despacho, el cual se podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Yeniffer Paola Matta Reyes– Abogada Contratista - SICV

Revisó: Juan Camilo Corredor – Profesional Especializado - SICV