



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Fecha: 2023-12-14 16:30:37
Anexo: 10
Asunto: AVISO RESOLUCION 2255 DE 25/09/2023
EXPEDIENTE 1-2021-
Destino: HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONSABLE DEL MÓDULO
2-2023-105828
SIVCA

Bogotá D.C.

Señor
HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO
GESTIONES INMOBILIARIAS
CR 13 A NO. 38-89 OF 406
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

Referencia: **Aviso de Notificación.**
Tipo de acto administrativo: **Resolución N. 2255 del 25 de septiembre de 2023.**
Expediente No. **1-2021-07538**

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 N. 2255 del 25 de septiembre 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 informa que, contra la presente resolución procede únicamente recurso el 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, de conformidad con lo dispuesto parágrafo 2 del artículo 34 de la ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso 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

El presente Acto Administrativo rige a partir de su ejecutoria.

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

Elaboró: Fernando Romero Melo – Contratista SIVCV
Revisó: María Alejandra Villota – Contratista SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado
Anexo 10 Folios



RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 1 de 20

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-07538***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 el número 1-2021-07538 de fecha 25 de febrero de 2021, allegada los señores **JAIME ANDRES MONTAÑA LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.729.298, **LOURDES DEL PILAR ARIZA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.026.254.110 y **ALEJANDRO MONTAÑA LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.737.744, quienes obran en calidad de Arrendatarios, en contra de el señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.114.678, sin Matricula de Arrendador, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS**, por una presunta vulneración normativa, en cuanto a la no entrega de las copias del Contrato de Arrendamiento con firmas originales en el término legal y la exigencia de un Depósito en dinero por valor de Un Millón Doscientos Mil Pesos M/cte., (\$1.200.000), como garantía de respaldo del mencionado Contrato de Arrendamiento, esto respecto del inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 49 – 55 Apartamento 402 Edificio Bulevar Javeriana de esta ciudad. Folios (1 al 4).

Que mediante el oficio No. 2-2021-01315 del 12 de enero 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).

Que con los oficios Nos. 2-2022-46313 del 7 de agosto de 2022 y 2-2022-50911 del 22 de agosto de 2022, se requirió a la parte investigada, 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, los cuales fueron enviados al correo electrónico *gestionesinmobiariasho@hotmail.com*, los días 7 y 22 de agosto de 2022 y que fueron recibidos en la dirección de destino según se observa en los Certificados de Comunicación Electrónica Nos. *E82110422-S* y *E83119383-S* de la empresa de servicio postal 4-72. Folios (10 al 18).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos “SIGA” de esta Secretaría, NO se evidenció por parte del arrendador investigado respuesta a los requerimientos realizados por parte de este Despacho, ni allegó documentos o pruebas pertinentes para su defensa.

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-07538

Pág. 2 de 20

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa y encontrar que el arrendador investigado presuntamente vulneró la ley de arrendamientos, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, profirió el **Auto No. 3799 del 6 de diciembre de 2022**, *“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”*, en contra de la parte investigada, por el presunto incumplimiento a lo señalado en los numerales 1°, 4° y 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. Folios (19 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 publicación de AVISO de Notificación, fijándose en la cartelera de la oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat desde el día 15 de junio de 2023 hasta el 22 de junio de 2023, entendiéndose surtida el día 23 de junio de 2023 según constancia de publicación de Aviso. Folio (36).

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 el arrendador investigado, 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. 3799 del 6 de diciembre de 2022**.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 2177 de 26 de julio de 2023** *“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 (38 al 39).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante la fijación de constancia de publicación de comunicaciones en la cartelera de la oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y la publicación en la página Web de la Secretaría Distrital del Hábitat el día 28 de agosto de 2023. Folio (47).

Que una vez más verificados tanto el expediente físico como los sistemas de correspondencia *“SIGA”* y *“SIDIVIC”* de la Entidad, una vez agotado el término legal y hasta el momento, se observa que la parte investigada NO presentó alegatos de conclusión respecto al **Auto No. 2177 de 26 de julio de 2023**.

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

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 3 de 20

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-07538*

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 8°** de nivel Nacional, dispone que le compete en el ejercicio, de Inspección, Control y Vigilancia (I.C. y V.), a personas Jurídicas (Intermediarios) o personas Naturales:

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

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

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-07538

Pág. 4 de 20

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).

También:

(...)

3. *Efectuar un permanente y efectivo control del contenido de la publicidad de los bienes y servicios que prestan las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, y de aquella que utilicen los demás oferentes de inmuebles para arrendamiento en el mercado, a fin de que la misma se ajuste a la realidad técnica, financiera y jurídica del servicio y bienes promovidos y a la normatividad vigente aplicable a la materia. El número de la matrícula de arrendador deberá figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas*. (Subraya fuera de texto)

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:

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 5 de 20

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1-2021-07538

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

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

“... a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.

2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.

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).

Así mismo, la Ley 820 de 2003, en el Artículo 34, CAPITULO X establece: 

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 6 de 20

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1-2021-07538

“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:

“1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.

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.

3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.

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.

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidas o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

Parágrafo 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.” (Se resalta con subrayado).

En relación a lo anterior, el numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003 señala:

ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. *Son obligaciones del arrendador, las siguientes:*

(...)

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato. (Se resalta con subrayo y negrilla)

En lo que atañe a la prohibición de exigir la entrega de Depósitos en dinero o garantías reales para respaldar los contratos de arrendamiento, la Ley 820 de 2003 señala:

“ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. *En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones*

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 7 de 20

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1-2021-07538

reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.” (Se resalta con subrayado).

En tanto que a lo referente a la obligación de obtener la Matricula de Arrendador, la Ley 820 de 2003 preceptúa:

“ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES. 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.

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.”

Además, en su artículo 31 fija las condiciones que deben seguir aquellas personas que desarrollan actividades de Arrendamiento además del término en que se deben cumplir:

“ARTÍCULO 31. CONDICIÓN PARA ANUNCIARSE COMO ARRENDADOR. Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior, según corresponda.”

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

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

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-07538

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 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).

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 9 de 20

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-07538*

De igual forma, a través de la Resolución No. 001264 del 18 de noviembre de 2022, *“Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2023”*, la **Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-**, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de **CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$42.412)**, la cual comenzó a regir a partir del primero (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.

Así las cosas y dentro del estudio del presente caso, este Despacho realiza el análisis en lo que respecta al Contrato de Arrendamiento suscrito entre los señores **JAIME ANDRES MONTAÑA LOPEZ, LOURDES DEL PILAR ARIZA, ALEJANDRO MONTAÑA LOPEZ** y el arrendador investigado, por el inmueble ubicado en la **Carrera 14 No. 49 – 55 Apartamento 402 Edificio Bulevar Javeriana de esta ciudad**, respecto al presunto incumplimiento con las obligaciones de la parte Arrendadora emanadas del Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana (Ley 820 de 2003), relacionadas con la no entrega de las copias del Contrato de Arrendamiento con firmas originales dentro del término legal establecido a los arrendatarios y la exigencia de un depósito en dinero por valor de Un Millón Doscientos Mil Pesos M/cte., (\$1.200.000), como garantía de respaldo del mencionado Contrato de Arrendamiento.

De la presunta infracción de la parte investigada:

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 10 de 20

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-07538*

Ahora bien, en análisis a la Queja allegada a esta entidad y cotejado lo narrado por la parte quejosa a folio 1 y siguientes, informo al Despacho:

“(…)

De conformidad al proceso de inspección, control y vigilancia a los arrendadores HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO y MARIA DIVE ALVAREZ COCK (inmobiliaria y propietaria respectivamente), y en atención a respuesta radicación No. 2-2021-01313 me permito adjuntar el respectivo contrato de arrendamiento (el cual no se encuentra suscrito pues el arrendatario JAIME ANDRES MONTAÑA LÓPEZ lo recibió en blanco por parte de los arrendadores, lo suscribió y lo remitió a los mismos sin que nunca hubiese devuelto suscrito por ellos); de igual manera adjunto el recibo de caja por concepto de depósito de caja de garantía de arrendamiento.

De igual manera les comunico que según averiguaciones no es el único caso en que los mismos arrendadores, es decir propietaria y representante de la inmobiliaria operan de la misma manera para apoderarse de los dineros recibidos por concepto de depósito. así mismo según consultas realizadas la supuesta inmobiliaria es una oficina de papel pues no figura registrada en cámara de comercio ni DIAN. (...)” Folio (1).

De las pruebas documentales:

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:

- **Borrador Contrato de Arrendamiento sin firmas de las partes** de fecha 15 de mayo de 2018, donde figuran los señores **JAIME ANDRES MONTAÑA LOPEZ, LOURDES DEL PILAR ARIZA** en calidad de Arrendatarios, y del señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS** en calidad de Arrendador, respecto al inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 49 – 55 Apartamento 402 Edificio Bulevar Javeriana de esta ciudad, por un valor Un Millón Doscientos Cincuenta Mil Pesos M/cte. (\$1.250.000) incluida cuota de administración. Folios (3 al 4).

- **Copia Recibo de Caja** de fecha 15 de mayo de 2018, suscrito por el señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS** en calidad de Arrendador, en el que confirma la recepción de la suma de Un Millón Doscientos Cincuenta Mil Pesos M/cte., (\$1.250.000), correspondiente al Depósito de garantía al contrato de arrendamiento del Apartamento 402 ubicado en la Carrera 14 # 49 – 55 Edificio Bulevar

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 11 de 20

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-07538*

Javeriana de Bogotá, de parte de los señores **JAIME ANDRES MONTAÑA LOPEZ, LOURDES DEL PILAR ARIZA**. Folio (2).

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

En este acápite es preciso aclarar que esta Subdirección, no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con la vulneración normativa y el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, esto es, recuperaciones de dinero, terminaciones de contratos, restituciones de inmuebles o investigación de actos delictivos, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades a las cuales deben acudir las partes para su solución; esto es aplicable también, a aquellos temas o controversias que no están enmarcados dentro de las competencias legales otorgadas a esta Secretaría.

Al respecto es importante advertir, que compete a la justicia ordinaria dirimir conflictos respecto de la vulneración a las normas civiles que regulan los incumplimientos de contrato, pues se repite las obligaciones derivadas de un contrato civil se demandan ante la justicia ordinaria, por lo que hemos de ponerle de presente apartes del contenido de la Sentencia C 102-2011 De la Honorable Corte Constitucional:

“(…) Ahora bien, como dicha potestad sancionatoria, radicada en cabeza de las entidades territoriales, y ejercida sobre los arrendadores de vivienda, es manifestación de una función administrativa de control, inspección y vigilancia, nada impide que las partes del contrato de administración, en asuntos no relacionados con dicha función administrativa, puedan dirimir sus controversias ante el juez natural del contrato.

Como se verá en el acápite siguiente, el ejercicio de esta función esencialmente administrativa no excluye que las partes pueden hacer valer sus derechos, ante una controversia contractual, en la jurisdicción que legalmente corresponda, o la que subsidiariamente hayan pactado en el contrato.

(…)

Y más adelante Precisamente por esta razón, y contrario a lo afirmado por algunos de los intervinientes, la facultad sancionatoria que, en el marco de la función general de inspección, control y vigilancia, puede ejercerse por parte de las entidades territoriales según la norma examinada, no excluye ni constituye requisito previo para que las partes del contrato de administración –arrendadores matriculados y propietarios-, puedan acudir a la jurisdicción para dirimir sus controversias contractuales.

Por un lado, es claro que la legalidad de las decisiones tomadas en ejercicio de la función sancionatoria que aquí se examina, una vez agotado el recurso de reposición en la vía gubernativa de que trata el parágrafo

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-07538

Pág. 12 de 20

2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, puede ser controvertida, como todo acto administrativo, ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Además, la sanción solo podrá imponerse previa aplicación del procedimiento administrativo previsto en el Código Contencioso Administrativo, garantizando el derecho de contradicción y defensa. Y, por otro lado, si entre las partes surge una controversia contractual, originada en el contrato de administración, cuyo carácter privado no se discute, podrán acudir a la jurisdicción civil para dirimirla, de conformidad con las reglas de competencia determinadas en el Procedimiento Civil, o podrán utilizar algún mecanismo alternativo de solución de conflictos que voluntariamente hayan acordado. (...).”

De las presuntas normas y/o condiciones contractuales vulneradas:

Tomando en consideración los argumentos y documentos presentados por la parte quejosa y que la parte investigada no se pronunció al respecto, ni ejerció su derecho a la defensa y contradicción y decidió guardar silencio durante toda la investigación, el Despacho examina los hechos alegados por la presunta vulneración normativa y concluye lo siguiente:

Que de conformidad a lo anterior y estudiados los argumentos y el acervo probatorio allegado por la parte quejosa, el Despacho llegó a la conclusión, que sin lugar a dudas, la parte investigada vulneró el numeral 3° del Artículo 8°, Artículo 16 y numerales 1°, 4° y 6° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, consistente en incumplir la obligación de obtener la Matricula de Arrendador ante la Autoridad Competente y estar ejerciendo actividades de arrendamiento sin el cumplimiento de los requisitos de ley, no hacer entrega de las copias del Contrato de Arrendamiento con los requisitos previstos en la ley de arrendamiento antes mencionada, infringir la prohibición de exigir depósitos en dinero como garantía para respaldar el contrato de arrendamiento y no dar respuesta a los requerimientos, instrucciones u órdenes impartidas por la Autoridad Competente mediante los oficios Nos. 2-2022-46313 del 7 de agosto de 2022 y 2-2022-50911 del 22 de agosto de 2022; toda vez, que no desvirtuó las razones por las cuales incurrió en tales vulneraciones normativas.

De las anteriores vulneraciones normativas, se puede señalar:

En lo referente a la obligación de obtener la Matricula de Arrendador, la Ley 820 de 2003 preceptúa:

“ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES. *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.

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 13 de 20

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-07538*

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.

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.”

También señala la obligación de entregar copia con del contrato de arrendamiento con firmas originales tanto al arrendatario como al codeudor dentro de los diez (10) siguientes a su celebración, hecho que no fue posible evidenciar durante toda la investigación, pues al parecer nunca se realizó la entrega de los contratos y no cumplió a cabalidad con el requisito legal de “...3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales. Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato. ...”. (Se resalta con subrayo y negrilla).

Adicional a lo anterior, se observa que el arrendador investigado de manera intencional exigió a los arrendatarios un depósito en dinero por la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE. (\$1.250.000), como garantía de respaldo para la firma del contrato de arrendamiento, vulnerando el artículo 16 de la ley ibídem, esto es: “...ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario...Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior. (...)”, estando tal práctica prohibida legalmente y el cual no fue devuelto a los arrendatarios una vez finalizó el mencionado contrato de arrendamiento.

Esta conducta consistente en exigir el Depósito en dinero a la parte quejosa, se ve reflejada en el *RECIBO DE CAJA* de fecha *Mayo 15 de 2018* que textualmente señala:

“(...)”

Recibí de: JAIME ANDRES MONTAÑA LOPEZ y/o LOURDES DEL PILAR ARIZA

La suma de: Un millón Doscientos cincuenta mil pesos m/cte.

Por concepto de: Valor correspondiente al DEPÓSITO de garantía al contrato de arrendamiento del Apartamento 402 ubicado en la Carrera 14 # 49 – 55 Edificio Bulevar Javeriana de la ciudad de Bogotá.

Documento firmado por *HECTOR ENRIQUE ORTIZ Q. CC 12'114.678 Neiva. (...)*”. Folio (2) 

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-07538

Pág. 14 de 20

Así las cosas, la parte investigada tenía pleno conocimiento de las condiciones legales que debe atender respecto a entregar tales copias de los contratos y no exigir depósitos en dinero; luego entonces, estos hechos vulneran lo preceptuado en el numeral 3° del artículo 8° y el artículo 16 de la Ley 820 de 2003, por ende, el incumplimiento a la norma de arrendamientos es un hecho concreto.

De lo anterior, este Despacho considera que el arrendador investigado, vulneró con esas conductas desplegadas en el desarrollo contractual, lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 8° y el artículo 16 de la Ley 820 de 2003:

“(…)

ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. *Son obligaciones del arrendador, las siguientes:*

(…)

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato. (…)”

“(…)

“ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. *En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.*

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior. (…)” (Se resalta con Subraya y Negrillas)

Tales omisiones consistentes en no obtener Matrícula de Arrendador y estar ejerciendo actividades de arrendamiento si ella en la ciudad de Bogotá D.C., no realizar la entrega de las copias del contrato, la exigencia de un depósito en dinero y no atender las ordenes de la Autoridad competente, son objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto taxativamente en el párrafo único del artículo 8° y los numerales 1°, 4° y 6° del artículo 34 y los numerales 1° y 3° del literal (a) del artículo 33 de la Ley ibídem el cual establece:

“PARÁGRAFO. *El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.*”

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 15 de 20

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1-2021-07538

(...)

“1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.

(...)

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

(...)

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidas o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.”

(...)

“... a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.

(...)

3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos. (...) (Se resalta con subrayo).

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, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-07538

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”.

En el caso objeto de la presente actuación, dentro de la evaluación y valoración de la conducta infractora ejercida por la parte investigada que deberá realizar el Despacho previa a la imposición de sanción, se tendrá en cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33, que establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia que tiene esta Subdirección tanto en Contratos de Arrendamiento como de Administración.

Las anteriores normas constituyen el marco normativo con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple como ente regulador en la actividad inmobiliaria de personas naturales como jurídicas.

De conformidad con lo expuesto, este Despacho procederá en primer lugar, analizar la naturaleza y gravedad de los cargos que fueron demostrados en la presente Actuación Administrativa, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por cada incumplimiento y finalmente, efectuar la dosificación correspondiente.

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 demostró que devolvió el dinero exigido a la parte arrendataria como respaldo para el contrato de arrendamiento, es decir, no devolvió la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE., (\$1.250.000), al finalizar dicho contrato; 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 Parte Investigada no acató la obligación de obtener la Matricula de Arrendador ante la Autoridad competente de conformidad al artículo 28 de la Ley 820 de 2003 y aun así estuvo ejerciendo actividades de arrendamiento en la ciudad de Bogotá D.C., además, no obró con diligencia al no acatar la obligación de hacer entrega de las copias originales del Contrato de Arrendamiento y en

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 17 de 20

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1-2021-07538

debida forma de conformidad al numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003 a la parte Arrendataria ni tampoco acató la prohibición de exigir depósitos en dinero a los arrendatarios para respaldar el contrato de arrendamiento prevista en el artículo 16 de la ley ibídem.

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

Obedece al desentendimiento y desinterés de la parte investigada a dar respuesta a los requerimientos realizados por este Despacho en relación a la queja presentada, limitándose únicamente a guardar silencio pese a que fue notificada y comunicada en debida forma de este, al igual de las demás actuaciones administrativas durante toda la investigación.

Es importante resaltar, que el hecho de ejercer sin Matrícula de Arrendador, no hacer entrega de las copias del contrato de arrendamiento en debida forma, exigir a los arrendatarios un depósito en dinero a los arrendatarios estando prohibida tal práctica y no responder los requerimientos realizados por la Autoridad competente, son vulneraciones directas a una norma de arrendamiento de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tales obligaciones y prohibiciones, que no permite interpretación errónea ni mucho menos 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.

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 numerales 1°, 4° y 6° 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, a continuación, se señala la multa a imponer:

En lo que atañe al incumplimiento en la entrega de las copias del Contrato de Arrendamiento con firmas originales a la parte Arrendataria en el término legal, se considera pertinente imponer conforme lo dispuesto taxativamente en el Parágrafo del artículo 8° de la Ley 820 de 2003, una sanción de multa correspondiente

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

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

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 18 de 20

“Por la cual se impone una sanción Administrativa”

Expediente 1-2021-07538

a tres (3) mensualidades de arrendamiento, que de acuerdo al contrato de arrendamiento de vivienda urbana en discusión, el cánón estipulado entre las partes corresponde a un valor UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE., (\$1.250.000), arrojando un resultado de la sanción a imponer por valor de **TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$3.750.000.00)**; sanción que textualmente se señala en el mencionado párrafo así:

“PARÁGRAFO. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.”

Respecto a ejercer las actividades de arrendamiento sin Matrícula de Arrendador, exigir y recibir de los arrendatarios un depósito en dinero para respaldar el contrato de arrendamiento y no responder los requerimientos realizados por la Autoridad competente, de conformidad a las competencias de este Despacho 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 tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada, se considera procedente imponer una sanción de multa a la inmobiliaria investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2°, 6° y 7° 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 al señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.114.678, sin Matrícula de Arrendador, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS** conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una multa de **SETENTA Y CINCO PUNTO VEINTIUN (75.21) Unidades de Valor Tributario Vigentes**, equivalentes en pesos colombianos a **TRES MILLONES CIENTO NOVENTA MIL PESOS M/CTE., (\$3.190.000.00)**, por la vulneración los artículos 16, 28 y numerales 1°, 4° y 6° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer al señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.114.678, sin Matrícula de Arrendador, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS**, corresponde a: **TRES**

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 19 de 20

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-07538*

MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$3.750.000.00), conforme lo dispuesto en el Parágrafo del artículo 8° de la Ley 820 de 2003, equivalente a tres (3) mensualidades de arrendamiento; por la vulneración al numeral 3° del Artículo 8°, más **TRES MILLONES CIENTO NOVENTA MIL PESOS M/CTE., (\$3.190.000.00)**, que corresponde **SETENTA Y CINCO PUNTO VEINTIUN (75.21)** Unidades de Valor Tributario Vigentes, para un total de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE., (\$6.940.000)**, por la vulneración además, de los artículos 16, 28 y numerales 1°, 4° y 6° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, en razón a la no entrega de la copia del Contrato de Arrendamiento con firmas originales a la parte Arrendataria en debida forma, ejercer las actividades de arrendamiento sin Matrícula de Arrendador, exigir y recibir de los arrendatarios un depósito en dinero para respaldar el contrato de arrendamiento por la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE., (\$1.250.000)** y no responder el requerimiento realizado por la Autoridad competente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER al señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.114.678, sin Matrícula de Arrendador, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS**, una multa de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE., (\$6.940.000)**, por la vulneración al numeral 3° del Artículo 8°, Artículo 16, Artículo 28 y numerales 1°, 4° y 6° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoría de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar “Formato de Conceptos Varios”* al correo electrónico *cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co*, documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago, radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico *ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co*, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitario.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución al señor **HECTOR ENRIQUE ORTIZ QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.114.678, sin Matrícula de Arrendador, propietario del Establecimiento de Comercio **GESTIONES INMOBILIARIAS**, 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.

RESOLUCIÓN No. 2255 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-07538

Pág. 20 de 20

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente Resolución a los señores **JAIME ANDRES MONTAÑA LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.729.298, **LOURDES DEL PILAR ARIZA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.026.254.110 y **ALEJANDRO MONTAÑA LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.737.744, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

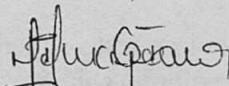
ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el Recurso de Reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código 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 8º. 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 SEPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de septiembre 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