



Bogotá D.C.

Señor(a)  
**Representante legal (o quien haga sus veces)**  
**C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**  
**CALLE 57 B # 64 - 31 SUR**  
Bogotá D.C

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: : **RESOLUCION No. 1487 del 26 de OCTUBRE de 2023**  
Expediente No: **1-2021-36876-1**

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del acto administrativo : **RESOLUCION No. 1487 del 26 de OCTUBRE de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

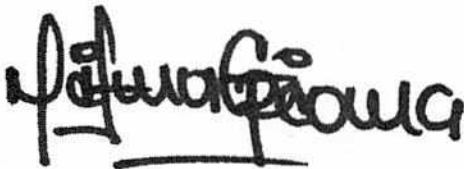
Contra el presente Acto Administrativo procede únicamente el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según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

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](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co)

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

Finalmente, 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: *Diego Felipe Lopez - Contratista SIVCV* *D.F.L.*  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*  
Anexo: 7 Folios

**RESOLUCIÓN No 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023**

Pág. 1 de 14

*"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"**Exp. 1-2021-36876-1***LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**


En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 Modificada por la Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes y,

**CONSIDERANDO**

Que las presentes Actuaciones Administrativas se iniciaron por radicación de una Queja con No. 1-2021-36876 del ocho (08) de septiembre de 2021, allegada por la **MARÍA DE JESÚS DUEÑAS MORENO**, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 20743488, quien obra en calidad de Propietaria del inmueble ubicado en la **Carrera 66 A Nro. 56-96 sur Barrio Villa del Rio**, de esta ciudad, en contra de **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit Nro. **900708144-7**, sin Matricula Inmobiliaria, en razón a que no entregó informes de administración, donde se describieran los costos por mantenimiento del inmueble para su puesta al servicio de arrendamiento, no informar sobre las actuaciones de arrendamiento realizadas con el inmueble, ni poner en conocimiento a la mandante de las personas y procedencia de los arrendatarios, no celebrar contrato de seguro para amparar los riesgos propios del arrendamiento y negarse al pago del canon de arrendamiento dentro de los plazos establecidos. Folios. (1 al 22).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio Nro. 2-2021-59410 del veintiocho (28) de octubre de 2021, informándole acerca de las funciones y competencias de la Subsecretaria de Inspección Vigilancia y Control según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (23 al 24).

Que este Despacho requirió a **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, mediante el oficio con radicado Nro. 2-2021-59413 del veintiocho (28) de octubre de 2021, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer; lo anterior en aras de garantizar el Debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4° del Decreto 572 de 2015; el cual fue entregado de manera efectiva en la dirección electrónica del destinatario esto es al correo electrónico **cbinmobiliariasinversiones@gmail.com** el cinco (05) de noviembre de 2021. Folios (25 al 26).

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda "SIDIVIC", donde se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que la Investigada, **NO** cuenta con la Matrícula de Arrendador. 

**RESOLUCIÓN No 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023**

*"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

*Exp.1-2021-36876-1*

Pág. 2 de 14

Que mediante memorando Nro. 3-2023-507 con radicado No. 3-2023-789 del 04/02/2023 la Subdirección de Investigaciones y control de Vivienda solicitó a la Subdirección de Prevención y Seguimiento que informara si **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS** contaba con Matrícula de arrendador; quien informó que a la fecha no cuenta con Matrícula de Arrendador de acuerdo al artículo 28 de la ley 820 de 2003 (29).

Que en trámite de investigación de la Queja y al hallar por parte de esta Entidad el presunto incumplimiento al Contrato de Administración y a la Ley 820 de 2003, este Despacho profirió el **Auto Nro. 145 del 08 de febrero de 2023**, (Folios 30 al 34) *"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"*, en contra de la Investigada; en el citado Acto Administrativo se estableció en el artículo cuarto del Resuelve, que **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS** contaba con el término de quince (15) días hábiles para descorrer traslado de los Descargos y para ejercer su Derecho de Defensa y Contradicción, de acuerdo con los artículos 6º y 7º del Decreto 572 de 2015 y el Artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

Que, el **Auto Nro. 145 del 08 de febrero de 2023** fue trasladado a la Investigada, mediante las siguientes actuaciones:

- i) Se expidió citación para notificación personal a través de oficio Nro. 2-2023-14997 del dos (02) de marzo de 2023, el cual fue dirigido a la dirección Calle 57 B # 64 – 31 Sur de la ciudad de Bogotá D.C la cual coincide con la consignada en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C como consta a Folios (27 al 28) del expediente, y devuelto por la empresa de mensajería 472 con la causal *"No reside"*. Folios (36 al 37)
- ii) Ante la situación de devolución del oficio en mención, y, de conformidad con el Artículo 68 Inc 2º de la Ley 1437 de 2011- CPAC, se procedió a efectuar la publicación de la notificación personal, en la cartelera de la oficina de notificaciones de esta Subdirección y en la página Web de la Entidad, desde el día 02 de mayo de 2023, por el término de cinco (05) días hábiles, contados hasta el día 08 de mayo de 2023, tal y como se avizora a folios (38 al 39) del expediente administrativo.
- iii) Se expidió Aviso de Notificación, a través de oficio Nro. 2-2023-38498 del doce (12) de mayo de 2023, el cual fue dirigido a la dirección Calle 57 B # 64 – 31 Sur de la ciudad de Bogotá D.C la cual coincide con la consignada en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C como consta a Folio (40) del expediente, y entregado de manera efectiva, de acuerdo con el acuse de recibo, que reposa en el mismo oficio. Folio (41).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el aplicativo de correspondencia *"SIGA"* de esta Secretaría, se evidencia que **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, agotado el término legal indicado, NO presentó escrito de *Descargos* frente al *Auto de Apertura de Investigación Nro. 145 del 08 de febrero de 2023*, ni aportó pruebas o documentos que considerara pertinentes para su defensa.

**RESOLUCIÓN No 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023**

Pág. 3 de 14

*"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"**Exp. 1-2021-36876-1*

Con ocasión a lo anterior este Despacho profirió el Auto No 1957 del 22 de junio de 2023, "Por el cual se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión", en el mismo se señaló el termino para presentar sus alegatos de conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2º del Decreto Distrital 572 de 2015 (folios 9 a 13).

Que dicho Auto se comunicó C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante el envío de Comunicación, a través del oficio No 2-2023-47876 del 29 de junio de 2023 el cual fue recibido en la dirección de destinatario según consta en mismo documento día 30 de junio de 2023 por el señor Johann Alexander Guzmán identificado con cedula de ciudadanía No. 1024595289 Folio (46).

Que verificada la información que reposa en el expediente, así como en el Sistema Gestión Documental "SIGA" con que cuenta esta Entidad, se observa que C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS **NO presentó dentro del término legal, escrito de alegatos de conclusión** respecto del Auto No 1957 del 22 de junio de 2023, "Por el cual se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión",

Que 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; así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta de forma plena en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

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

**FUNDAMENTOS LEGALES**

Que 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.

Que la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana 820 de 2003, artículos 32 y 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, define las siguientes competencias para la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la

**RESOLUCIÓN No 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023**  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*  
*Exp.1-2021-36876-1*

Pág. 4 de 14

Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat en materia de contratos de arrendamiento:

a) *Contrato de Arrendamiento:*

- ✓ *Conocer de las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- ✓ *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.*
- ✓ *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- ✓ *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.*
- ✓ *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.*
- ✓ *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.*

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.*

Seguidamente la norma citada, en el CAPITULO X, indica:

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

**RESOLUCIÓN No 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023**

*"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*

*Exp. 1-2021-36876-1*

Pág. 5 de 14

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

*Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición."*

Concordante con las anteriores disposiciones legales, se deja de presente que la Resolución No 1513 de 2015 modificada por la Resolución 927 de 2021 establecía en su artículo 27 **que toda persona natural o jurídica**, entre cuyas actividades principales este la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, **o realizar labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios**, así como las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendadores celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, deberán matricularse ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Subdirección de Prevención y Seguimiento

*"ARTÍCULO 27.- Solicitud. De conformidad con el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, reglamentado por el Decreto 051 de 2004, 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 realizar labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, así como las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendadores celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, deberán matricularse ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Subdirección de Prevención y Seguimiento. La matrícula deberá efectuarse a más"*

**RESOLUCIÓN No 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023**  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*  
*Exp. 1-2021-36876-1*

Pág. 6 de 14

*tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al inicio de las actividades como arrendador o intermediario.”*

De la misma manera el artículo 28 de la normatividad citada anteriormente establecía los requisitos que debe cumplir para la obtención de la matrícula

*“ARTÍCULO 28.- Requisitos para la solicitud. Con base en lo establecido por el literal c) del artículo 29 de la Ley 820 de 2003, para tramitar la Matrícula de Arrendador el solicitante deberá presentar los siguientes documentos:*

*a) Formato de Solicitud de Matrícula de Arrendador establecido por la Secretaría Distrital del Hábitat, debidamente diligenciado.*

*b) Certificado de Registro Mercantil en el caso de personas naturales o Certificado de Existencia y Representación Legal cuando se trate de personas jurídicas, expedidos por la Cámara de Comercio con fecha de expedición no superior a dos (2) meses y en el que consten las actividades de qué trata este capítulo.*

*c) Si los tiene, relación de los inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, sobre los cuales se pretenda adelantar la actividad de arrendamiento o intermediación, en el formato oficial establecido para el efecto. En caso contrario, manifestación escrita y expresa de no tener aún inmuebles a su cargo para adelantar las referidas actividades.*

*d) Copia del modelo de contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana que utilizará en desarrollo de su actividad.*

*e) Copia del modelo de contrato de administración de inmuebles dados en arrendamiento que utilizará en desarrollo de su actividad.*

*Parágrafo. El certificado de existencia y representación legal de que trata el literal b) del presente artículo, deberá contener por lo menos una dirección de notificación en la ciudad de Bogotá.”*

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*

**RESOLUCIÓN No 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023**

Pág. 7 de 14

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*

*Exp. 1-2021-36876-1*

*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 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).



**RESOLUCIÓN No 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023**  
*"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*  
*Exp.1-2021-36876-1*

Pág. 8 de 14

Por otra parte, es pertinente mencionar, que, a partir de la entrada en vigencia del Decreto reglamentario, esto es, el 4 de agosto del 2020, las multas que se impongan con ocasión a las quejas interpuestas después de la fecha citada se determinaran en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT).

De igual forma, a través de la Resolución No. 001264 del 18 de noviembre de 2022, "*Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2023*", **la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de CUARENTA Y DOS MIL 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, que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si la Investigada, es objeto de sanción por incurrir en la conducta definida en el Artículo 34 numeral 1 de la ley 820 de 2003, por no tener matricula de arrendador, cuando dentro de sus actividades económicas se encuentra la de arrendar; lo anterior, de conformidad con la competencia establecida en el artículo 33 literal b) numeral 3 de la norma en cita.

**De los hechos y documentos que reposan dentro del expediente se puede analizar:**

**RESOLUCIÓN No 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023**  
*"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*  
*Exp. 1-2021-36876-1*

Pág. 9 de 14

Conforme lo manifestado por la Subdirección de prevención y mediante Memorando 3-2023-507 del 04 de febrero de 2023 informa a esta Subdirección que **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS** presuntamente estaba ejerciendo la actividad de arrendamiento sin contar con Matrícula de Arrendador fundamentado en lo siguiente:

"(...)

*En atención a su Memorando 3-2023-507, hemos consultado el Sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, donde se estableció:*

*Que la Sociedad C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS identificada con el NIT 900.708.144-7, a la fecha no cuenta con la Matrícula de Arrendador establecida en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.*

"(...)"

Folio (29)

Adicionalmente una vez consultado el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, en el cual este Despacho se evidencio que la Matrícula Mercantil de **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS** es la No 02415800 del 18 de FEBRERO de 2014 y que su objeto se encuentra la actividad 6810 "Actividades Inmobiliarias Realizadas con bienes Propios o de Terceros", antes de la fecha en la cual se iniciaron las actuaciones administrativas del expediente No 1-2021-36876-1 del 8 de septiembre de 2021.

Es necesario destacar que la Resolución No 1513 de 2015 modificada por la Resolución 927 de 2021 en su artículo 27 disponía que **toda persona natural o jurídica**, entre cuyas **actividades principales** este la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o realizar labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios deben tener su matrícula de arrendador.

Así las cosas, el despacho observa que **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, tenía el deber de poseer la matrícula de arrendador; por cuanto se observa que su actividad económica es la de realizar actividades de arrendamiento para uso habitacional, lo anterior conforme a el contrato de administración allegado por la Parte Quejosa.

Con fundamento en lo anterior **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, no contaba para el momento de la suscripción del contrato de administración con Matrícula de Arrendador en razón a que la misma no ha sido tramitada, no se encontraba autorizado por esta entidad para ejercer la actividad de arrendamiento.

La conducta cometida por el **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, se enmarcan en las

**RESOLUCIÓN No 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023**  
*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”*  
*Exp.1-2021-36876-1*

Pág. 10 de 14

facultades que dispone el artículo 33 de la ley 820 de 2003 frente a qué se debe investigar por las controversias derivadas de la no obtención de la matrícula de arrendador, concordante con lo establecido en la Resolución No 1513 de 2015 (Derogada por la Resolución 927 de 2021) artículo 27.

*Artículo 33. Funciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

*b) Función de control, inspección y vigilancia:*

*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.*

De esta manera, es notoria la existencia de una conducta que genera una transgresión legal, lo cual es competencia de esta Subdirección y que resulta típica para la imposición de una sanción de carácter administrativo. Así las cosas, este Despacho haciendo uso de los principios del debido proceso, la sana crítica y la imparcialidad que debe regir a la Administración pública, puede determinar que **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, vulnero lo dispuesto en el Artículo 34 numeral 1 de la misma norma.

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

*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.”*

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 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*

**RESOLUCIÓN No 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023***"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"**Exp. 1-2021-36876-1*

Pág. 11 de 14

*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".*

Por otro lado, se tiene que las sanciones administrativas a imponer por parte de la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda, se encuentran taxativamente señaladas en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En el caso objeto de la presente actuación, dentro de la evaluación y valoración de las conductas infractoras que deberá realizar el Despacho, previas a la imposición de sanciones, éste deberá tener en cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33 de la ley 820 de 2003, que establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia en contratos de arrendamiento como de administración, que tiene esta Subdirección.

Las anteriores normas constituyen el marco normativo básico con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, en cuanto a que en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple, como ente que ejerce inspección vigilancia y control a la actividad de arrendamiento de personas naturales como jurídicas.

Así las cosas, para el perfeccionamiento de la presente actuación y con el fin de garantizar el Debido Proceso, a fin de dilucidar y establecer con certeza la responsabilidad de la presunta infractora, esta Secretaría considera pertinente tener como pruebas la documental obrante en el plenario.

- 1. Contrato de Administración de Inmuebles en Arrendamiento**, del cual se observa: señalados por una parte la señora **MARÍA DE JESÚS DUEÑAS MORENO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.743.488 en calidad propietaria, y por otra parte **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit 900.708.144-7, en calidad de Administrador, respecto del inmueble **Carrera 66 A No. 56-96 sur Barrio Villa del Rio**, suscrito el día 23 de enero de 2021. Folios (4 reverso al 9).
- 2. Copias de facturas por mantenimiento del inmueble**, Folios (10 al 21).
- 3. Oficio derecho de petición** elevada por la parte quejosa ante la inmobiliaria
- 4. Comunicación electrónica** del 05 de mayo de 2021 como respuesta a solicitud elevada por la parte quejosa. Folios (12 al 15).

De conformidad con lo expuesto, este Despacho procederá en primer lugar a analizar la naturaleza y gravedad del cargo que fue demostrado en la presente actuación administrativa, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por cada incumplimiento y finalmente, efectuar la dosificación correspondiente.

**RESOLUCIÓN No 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023**  
*"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"*  
*Exp. 1-2021-36876-1*

Pág. 12 de 14

**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 determinó que para el caso sub examine es aplicable el numeral sexto (6) de la norma citada:

**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 **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS** no acató la obligación de obtener la Matrícula 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 hasta el día 15 de enero de 2022.

Es importante resaltar, que el hecho de ejercer sin Matrícula de Arrendador, es una vulneraciones directa a una norma de arrendamiento de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tal obligación, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de normas internas o acuerdos privados de las empresas dedicadas a las actividades de arrendamientos; norma que es perfectamente conocida para las personas naturales y las dedicadas a las actividades de arrendamiento de manera profesional.

Una vez surtido dicho término, esta Subdirección tendrá competencia para decidir de fondo la presente Investigación Administrativa, de conformidad con el artículo 13º del Decreto 572 de 2015.

**MONTO DE LA SANCIÓN**

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numeral 1º de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer multa la cual se calculará con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT), conforme lo dispuesto en el Artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, reglamentado por el Decreto 1094 de 2020, que se tasará en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup>, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una

<sup>1</sup> *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.*

**RESOLUCIÓN No 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023**

Pág. 13 de 14

*"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"**Exp.1-2021-36876-1*

sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numeral 6° de la Ley 1437 de 2011.

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

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el valor para la UVT correspondiente al año 2023 antes señalado, se considera pertinente imponer a **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una multa de **TREINTA Y CUATRO PUNTO DIECINUEVE (34.19)** Unidades de Valor Tributario Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE., (\$1.450.000.00)**, por la vulneración al numeral 1° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** IMPONER a **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit Nro. **900708144-7** sin Matrícula de arrendador, una multa de **TREINTA Y CUATRO PUNTO DIECINUEVE (34.19)** Unidades de Valor Tributario Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE., (\$1.450.000.00)**, por la vulneración al numeral 1° 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](mailto: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

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 1487 DEL 17 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 14 de 14

"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"

Exp.1-2021-36876-1

52-25 Piso 1 o en el correo electrónico [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co), una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitario

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE** el contenido de esta resolución a **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit Nro. **900708144-7** sin Matrícula de arrendador, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

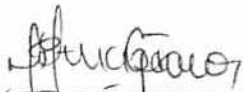
**ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE** el contenido de la presente Resolución a la **MARÍA DE JESÚS DUEÑAS MORENO**, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 20743488, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**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, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO:** La presente resolución presta Mérito Ejecutivo y causa intereses moratorios del doce por ciento (12%) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inciso 8°. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE**



**MILENA INÉS GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda.**

Elaboró: *Leonel Barue Tautiva Nuñez - Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*  
Revisó: *Claudia Caro Caro - Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*