



Fecha: 2024-04-10 12:07:46
Anexos: 0
Folios: 1
Asunto: AVISO RESOLUCION 88 DE 08/02/2024
EXPEDIENTE 1-2022-35140-1
Destino: CONSORCIO SAN NICOLAS S.A.S
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSEC.ICDV

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER OTAR EL NR.
2-2024-18914

Bogotá D.C.

Señor (a)
CONSORCIO SAN NICOLÁS S.A.S
Calle 64 # 11 - 37 Oficina 507ª
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024.**
Expediente No: **1-2022-35140**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra de la **RESOLUCIÓN 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, 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 hábiles siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2º de artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y 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.

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,

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Subdirectora de Investigación y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Regalado M. - Contratista SIVCV

Revisó: Juan Carlos Hoyos Rodríguez - Profesional Especializado SIVCV.

Aprobó: Juan José Corredor Cabuya - Profesional Especializado SIVCV.

Anexo: 09 Folios



RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2022-35140

**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 1-2022-35140 del 19 de agosto 2022, allegada por las señoras **MARÍA DEL PILAR TOCAREMA HOMES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.716.207 y **JENNY CAROLINA TOCAREMA HOMES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.125.313, en calidad de Propietarias del inmueble ubicado la **Carrera 84 No. 76 A – 42 Apartamento 201 Barrio La Granja** de esta ciudad, en contra de **CONSORCIO SAN NICOLÁS S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.249.032-4, con Matrícula de Arrendador **Cancelada de Oficio** y el señor **WERNER HENAO ARBOLEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.861.912, quien actúa como su Representante Legal, **por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración en razón al no pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2022 hasta el momento de presentación, es decir hasta el mes de agosto de 2022, adeudando una suma aproximada de Tres Millones Noventa y Cuatro Mil Trescientos Ochenta Pesos M/cte., (\$3.094.380).** Folios (1 al 46).

Que mediante oficio No. 2-2022-50919 del 22 de agosto de 2022, 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 (47).

Que con oficios Nos. 2-2022-50918 del 22 de agosto de 2022 y 2-2023-58489 del 7 de agosto de 2023, se requirió a la empresa inmobiliaria 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 entregados de manera electrónica en el correo “*iconsorciosannicolas@gmail.com*”, según se evidencia en el identificador de mensaje de comunicación electrónica No. 30704 del 7 de agosto de 2023 de la empresa de *Servicios Postales Nacionales S.A.S. - 4-72* Folio (48 al 54).

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 de la inmobiliaria investigada respuesta al requerimiento realizado por parte de este Despacho.**

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2022-35140

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa y encontrar que la inmobiliaria investigada presuntamente incumplió el Contrato de Administración y vulneró la Ley 820 de 2003, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto No. 2409 del 31 de Agosto de 2023**, *“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”*, en contra de la empresa inmobiliaria mencionada, por el presunto incumplimiento a lo señalado en los numerales 2° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. Folios (55 al 60).

Que al no poderse surtir la notificación personal pese a haberse citado en legal forma, el citado acto administrativo, fue notificado a la parte investigada de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante el envío del AVISO de Notificación, a través del oficio de radicado No. 2-2023-73724 del 19 de octubre de 2023, que fue recibido en la dirección de destinatario según consta en mismo documento el día 20 de octubre de 2023. Folio (66).

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 la parte investigada, presentará escrito con descargos o pruebas que considerará pertinentes para su defensa.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 3568 de 28 de noviembre 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 (71 al 72).

Que dicho Auto se comunicó a la parte investigada 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 29 de diciembre de 2023. Folio (77 al 78).

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, NO se observa que la parte investigada haya presentado Alegatos de Conclusión respecto al **Auto No. 3568 de 28 de noviembre 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.

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.

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2022-35140

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C, de conformidad con lo dispuesto por la **Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015**, y las modificaciones y demás normas concordantes.

De acuerdo a la aplicación de los artículos 32 y 33, de la Ley 820 de 2003, ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana, y la aplicación del Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, afines y complementarias, respecto al tema de Arrendamiento específicamente, este Despacho es competente para conocer, **investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar**, de: la presunta vulneración de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Ante este hecho, **la Ley 820 de 2003, en su artículo 32**, dispone que la competencia en el ejercicio de:

(...) “INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO. ..., estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., ..., (QUIEN), establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, (PARÁGRAFO)...”

(Se resalta con negrillas, subrayado y entre paréntesis).

En este mismo sentido **el Decreto 51 de 2004, en su artículo 8º, numeral 1º**, de nivel Nacional, dispone que le compete en el ejercicio, de Inspección, Control y Vigilancia (I.C. y V.), a personas Jurídicas (Intermediarios) o personas Naturales:

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

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

1. *Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de*

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2022-35140

inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo...”
(Se resalta con negrillas y subrayado).

Además le compete:

(...)

4. *Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos...”* (Se resalta con negrillas y subrayado).

Y el Decreto Distrital 121 de 2008, de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., en su literal (b) del artículo 20, dispuso que la secretaria del Hábitat es quien ejerce la competencia para ello en la:

“...SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA: (Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 578 de 2011.) Son funciones ..., las siguientes:

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

Igualmente, la Ley 820 de 2003, reafirma en su artículo 33, literal (a) numerales 1-6, dispone que, la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (S.D. de I, V y C de V), de la Secretaría 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.*

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2022-35140

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, establece:

“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.*

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2022-35140

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidos 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.” (Subraya fuera de texto)

Que la Ley 2294 de 2023 “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, en su artículo 372 derogó expresamente 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”, en el cual se dispuso: “...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.”.

Que la citada Ley 2294 de 2023 “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, mediante el Artículo 313 creó la unidad de valor básico (UVB) para el cálculo del valor de las sanciones y otros, disponiendo taxativamente:

“ARTÍCULO 313. UNIDAD DE VALOR BÁSICO -UVB-. Créase la Unidad de Valor Básico - UVB-. El valor de la Unidad de Valor Básico -UVB- se reajustará anualmente en la variación del Índice de Precios al Consumidor-IPC- sin alimentos ni regulados, certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE-, en el periodo comprendido entre el primero (1) de octubre del año anterior al año considerado y la misma fecha del año inmediatamente anterior a este.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público publicará mediante Resolución antes del primero (1) de enero de cada año, el valor de la Unidad de Valor Básico –UVB aplicable para el año siguiente.

El valor de la UVB para el año 2023 será de diez mil pesos (\$10.000.00).

Todos los cobros; sanciones; multas; tarifas; requisitos financieros para la constitución, la habilitación, la operación o el funcionamiento de empresas públicas y/o privadas; requisitos de capital, patrimonio o ingresos para acceder y/o ser beneficiario de programas del estado; montos máximos establecidos para realizar operaciones financieras; montos mínimos establecidos para el pago de comisiones y contraprestaciones definidas por el legislador; cuotas asociadas al desarrollo de actividades agropecuarias y de salud; clasificaciones de hogares, personas naturales y personas jurídicas en función de su patrimonio y/o sus ingresos; incentivos para la prestación de servicio público de aseo; y honorarios de los miembros de juntas o consejos directivos, actualmente denominados y establecidos con base en salarios mínimos o en Unidades de

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2022-35140

Valor Tributario - UVT-, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Básico -UVB- del año 2023, conforme lo dispuesto en este artículo.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si como consecuencia de la aplicación de lo dispuesto en el presente artículo el valor de los conceptos objeto de indexación no es un número entero, se deberá aproximar dicho valor a la cifra con dos (2) decimales más cercana; y si es inferior a una (1) Unidad de Valor Básico -UVB-, se deberá aproximar a la cifra con tres (3) decimales más cercana.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a las cifras y valores aplicables a tributos, sanciones y, en general, a los asuntos previstos en las disposiciones tributarias, ni en relación con los asuntos de índole aduanera ni de fiscalización cambiaria, que se encuentren medidos o tasados en Unidades de Valor Tributario - UVT.

PARÁGRAFO TERCERO. Los cobros; sanciones; multas; tarifas; requisitos financieros para la constitución, la habilitación, la operación o el funcionamiento de empresas públicas y/o privadas; requisitos de capital, patrimonio o ingresos para acceder y/o ser beneficiario de programas del estado; montos máximos establecidos para realizar operaciones financieras; montos mínimos establecidos para el pago de comisiones y contraprestaciones definidas por el legislador; cuotas asociadas al desarrollo de actividades agropecuarias y de salud; clasificaciones de hogares, personas naturales y personas jurídicas en función de su patrimonio y/o sus ingresos; incentivos para la prestación de servicio público de aseo; y honorarios de los miembros de juntas o consejos directivos, que se encuentren en firme o ejecutoriados con anterioridad al 1 de enero de 2024, se mantendrán determinados en salarios mínimos o en Unidades de Valor Tributario -UVT-, según el caso.

PARÁGRAFO CUARTO. Los valores que se encuentren definidos en salarios mínimos o en UVT en la presente ley, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Básico -UVB- conforme lo dispuesto en el presente artículo, con excepción de lo previsto en el artículo 291 de esta ley en relación con el concepto de vivienda de interés social. (Subrayas fuera de texto).

Que, conforme a lo anterior, a partir del 1° de enero de 2024, los cobros, multas, sanciones, tarifas, entre otros, que se encuentren definidos en salarios mínimos o en unidades de valor tributario – UVT, como sería el caso de la multa prevista en el articulado 34 de la Ley 820 de 2003, deberán tasarse teniendo en cuenta la Unidad de Valor Básico – UVB, de que trata el artículo citado anteriormente.

Que a su vez la Secretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Hábitat mediante Memorado Interno No 3-2023-9448 del 20 de diciembre de 2023, emitió concepto al respecto señalando lo siguiente:

“Se considera que, conforme lo señalado en la ley, a partir del 1° de enero de 2024 los cobros, multas, sanciones, tarifas, entre otros, que se encuentren definidos en salarios mínimos o en unidades de valor tributario – UVT, como sería el caso de la multa prevista en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, cuya tasación se determinó por el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, deberán tasarse teniendo en cuenta la Unidad de Valor Básico – UVB, de que trata el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023.

(...)

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2022-35140

En tal sentido, se considera que la tasación de multas en materia de arrendamiento de vivienda urbana no se observa excluido del artículo 313 de la Ley 2294 de 2023; por ello procede aplicar desde el 1° de enero de 2024 la Unidad de Valor Básico (UVB) para aquellos casos en que no se cuente con decisiones sancionatorias en firme o ejecutoriadas al 31 de diciembre de 2023; por cuanto, se trata de una norma general de carácter vinculante y estos asuntos no hacen parte del régimen de exclusión establecido en el parágrafo segundo de la norma citada”.

De igual forma, a través de la Resolución No. 3268 del 18 de diciembre de 2023, *“Por medio del cual se reajusta el valor de la unidad de valor básico, UVB, para la vigencia 2024”*, el **MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**, en uso de sus facultades legales y lo dispuesto en el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, **fijó como nuevo valor para la Unidad de Valor Básico – UVB, la suma de DIEZ MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$10.951), el cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veinticuatro (2024) y que aplicará para multas, sanciones, tarifas, y otros rubros del estado.**

De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013 manifestó lo siguiente:

“(...) la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial respecto del ius puniendi, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto “valor material de la justicia(...)”. (Se resalta con negrillas).

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, considera que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si la empresa inmobiliaria bajo investigación vulneró la normatividad concerniente a la actividad de Administrador e incumplió el Contrato de Administración, en razón al no pago oportuno de los cánones de arrendamiento de los últimos siete (7) meses, esto es desde el mes de junio de 2022 al mes de agosto de 2022 adeudando un valor aproximado de la suma de **Tres Millones Noventa y Cuatro Mil Trescientos Ochenta Pesos M/cte., (\$3.094.380)**, pese a que el inmueble estuvo ocupado por los arrendatarios, ni tampoco atendió los

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2022-35140

requerimientos realizados por la autoridad competente, esto es, incurrió en el incumplimiento de los **numerales 2° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:**

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

“(…)

- 2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*
- 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.” (...)*

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

“(…)

- 4. Que, desde el mes de junio hasta la fecha de hoy 18 de agosto del 2022, no se ha percibido ningún pago por concepto de canon de arrendamiento.*
- 5. Que el día 30 de junio nos comunicamos con el señor WERNER HENAO ARBOLEDA, para ver que había pasado con el pago correspondiente al mes de junio, quien nos informó no fue posible realizar el pago, pero que el mismo se realizaría el día 1 de julio sin falta alguna, que si bien al correo electrónico nos envió el día 1 de julio un anexo del estado de cuenta y colilla de pago del canon de arrendamiento, pero el estado de cuenta era para un señor Diego Fernando Aristizábal Ortiz (propietario) con C.0 80.417.385 del periodo liquidado: 11 julio al 10 agosto del inmueble ubicado en la Calle 118 # 23 -07 apto 502 y la supuesta colilla de pago fue de una supuesta transferencia realizada por internet de una cuenta de Bancolombia a mi cuenta Davivienda por valor de \$1.186.700 del día 01/07/22 a las 18:14:21.*

(…)

- 12. Que el día 17 de julio en horas de la noche, el señor Diego informó que el día 18 de julio en horas de la mañana sacaría unas cosas del apartamento, se le informó que en razón al incumplimiento del pago correspondiente del arriendo del mes vencido y al no tener la certeza del pago del mes en el que nos encontramos (julio), no me es posible permitirle sacar nada de ese apartamento hasta que no se realicen los pagos debidos, nos comunicamos con el señor WERNER HENAO ARBOLEDA, quien informó, que el arrendatario estaba al día en pagos y que no podíamos retenerle las cosas, se solicitó autorización por escrito para que el arrendatario sacara las cosas pero nunca llegó ese escrito, el arrendatario saca cosas del apartamento.*
- 13. Que el día 18 de julio se envía correo electrónico al señor Werner, teniendo como respuesta un OK RECIBIDO, (se anexa este correo)*

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2022-35140

14. *No ha sido posible ubicar en la oficina y telefónicamente a este señor, como lo dijimos anteriormente, esta es la fecha en la que no hemos recibido pago alguno por concepto de arriendo, se enviaron comunicados por correo certificado sin tener respuesta alguna.*

(...)

16. *Al ver que desafortunadamente no nos era posible realizar retención de nada al arrendatario, se recibe el apartamento por parte del arrendatario a la propietaria y se hace oficio de este, ya que no vino ni el señor Werner ni ningún asesor de esa inmobiliaria, copia de este oficio se anexa.*

17. *Se solicito al arrendatario cancelara al menos los días que se habían pasado de este mes al arrendatario, se hizo una liquidación, porque tras del hecho nos mostró un contrato en el que decía que el pago del arriendo estaba por valor de \$1.230.000, que él no iba a pagar sobre el \$1.350.000, se le solicito nos enviara copia de ese contrato y el indico que no enviaría nada y que el señor Werner le dijo que no pagara nada que eso se arreglaba era con la inmobiliaria.*

18. *Nunca hemos tenido respuesta de los oficios y derechos de peticiones radicados a este Consorcio.*

(...)

SOLICITAMOS

- 1. se haga el respectivo control sobre esta inmobiliaria.*
- 2. Se hagan cumplir los derechos que tenemos como propietarios de dicho inmueble los cuales han sido vulnerados y así mismo se haga efectivo el pago de los arriendos debidos. (...)" Folio (1 al 2).*

En este punto es indispensable indicar nuevamente, que revisados tanto el expediente físico como los Sistemas de Correspondencia y Automatización de procesos y documentos “FOREST”, “SIGA” y “SIDIVIC” de esta Entidad, NO existe evidencia que la aquí inmobiliaria investigada, haya presentado escrito de Descargos frente a la queja inicial, ni frente al Auto de Apertura de Investigación ni tampoco Alegatos de Conclusión dentro del término legal, 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 Administración 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:

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2022-35140

“(…) 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 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 igual manera y en razón a la falta de respuesta al requerimiento inicial realizado por esta Subdirección y el silencio que guardó durante toda la investigación la empresa inmobiliaria aludida, este Despacho presumirá como ciertos los hechos que señala la parte quejosa, acudiendo a lo preceptuado en el inciso primero del artículo 97 de la Ley 1564 de 2012 “Código General de Proceso” que prevé:

“ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto. (…)”

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:

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2022-35140

Contrato de Administración Vivienda Urbana No. 24052022, del cual se observa: señalados por una parte, las señoras **MARÍA DEL PILAR TOCAREMA HOMES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.716.207 y **JENNY CAROLINA TOCAREMA HOMES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.125.313, y por otra parte **CONSORCIO SAN NICOLAS S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.249.032-4, en calidad de Administrador, respecto del inmueble **Carrera 84 No. 76 A – 42 Apartamento 201 Barrio La Granja**, de fecha 2 de junio de 2022, por valor de Un Millón Trescientos Cincuenta Mil Pesos M/cte., (\$1.350.000). Folios (13 al 18).

-Contrato de Arrendamiento Vivienda Urbana No. 24052022, del cual se observa: señalados por una parte **CONSORCIO SAN NICOLAS S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.249.032-4, en calidad de Arrendador, y por otra parte, el señor **DIEGO FERNANDO ROJAS LOAIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.013.626.315, respecto del inmueble **Carrera 84 No. 76 A – 42 Apartamento 201 Barrio La Granja**, de fecha 25 de mayo de 2022, por valor de Un Millón Trescientos Cincuenta Mil Pesos M/cte., (\$1.350.000). Folios (36 al 41).

- Cruce de correos electrónicos y derechos de petición enviados por las señoras **MARÍA DEL PILAR TOCAREMA HOMES**, y **JENNY CAROLINA TOCAREMA HOMES** a **CONSORCIO SAN NICOLAS S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.249.032-4 en el que se le solicita pagar los cánones de arrendamiento pendientes y la entrega del predio arrendado. Folios (42 al 44).

-Cuenta de cobro 19082022, de fecha 19 de agosto de 2022, enviada por las señoras **MARÍA DEL PILAR TOCAREMA HOMES**, y **JENNY CAROLINA TOCAREMA HOMES** a **CONSORCIO SAN NICOLAS S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.249.032-4, por valor de **Tres Millones Noventa y Cuatro Mil Trescientos Ochenta Pesos M/cte., (\$3.094.380)**, por concepto de cánones adeudados. Folio (45).

Así las cosas, no existe duda que el documento suscrito por las señoras **MARÍA DEL PILAR TOCAREMA HOMES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.716.207 y **JENNY CAROLINA TOCAREMA HOMES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.125.313 y la empresa inmobiliaria investigada, es un Contrato de Administración de Inmueble, que además cumple con los requisitos previstos en el artículo 2142 y siguientes del Código Civil Colombiano en lo que atañe a la naturaleza del Mandato; luego esta Entidad es competente para conocer del caso.

Tomando en consideración los argumentos y documentos presentados por las partes y que la empresa investigada no desvirtuó el incumplimiento al contrato de administración y optó por guardar silencio, el Despacho examina los hechos alegados por el mencionado presunto incumplimiento al contrato de administración y concluye lo siguiente:

Que una vez ha analizada las pruebas documentales obrantes en el expediente, este Despacho evidenció que efectivamente la inmobiliaria investigada incurrió en un incumplimiento al Contrato de Administración por

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2022-35140

las siguientes razones:

- 1- No aportó documentos o pruebas con las que se desvirtuaran los argumentos presentados en la Queja, dejando entre ver que efectivamente no dio cumplimiento a las obligaciones de cancelar los cánones de arrendamiento en los valores correctos a la parte Quejosa, esto es, cancelar la suma de los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2022 hasta el momento de presentación, es decir hasta el mes de agosto de 2022, adeudando un valor aproximado de Tres Millones Noventa y Cuatro Mil Trescientos Ochenta Pesos M/cte., (\$3.094.380), respecto al predio ubicado en la **Carrera 84 No. 76 A – 42 Apartamento 201 Barrio La Granja** de esta ciudad, de lo anterior, se entiende que la deuda asciende aproximadamente a la suma total de: **Tres Millones Noventa y Cuatro Mil Trescientos Ochenta Pesos M/cte.**
- 2- No se encontró que aportara respuesta a los requerimientos realizados por este Despacho mediante los oficios Nos. 2-2022-50918 del 22 de agosto de 2022 y 2-2023-58489 del 7 de agosto de 2023, el cual fue entregado de manera electrónica en el correo “*iconsorciosannicolas@gmail.com*”, según se evidencia en el identificador de mensaje de comunicación electrónica No. 30704 del 7 de agosto de 2023 de la empresa de *Servicios Postales Nacionales S.A.S. - 4-72.*

Así las cosas, en lo que respecta a los incumplimientos señalados línea atrás, se considera que vulneran las siguientes cláusulas previstas en el Contrato de Administración bajo estudio suscrito el día 2 de junio de 2022:

“(…)”

TERCERA: SON OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR CON RESPECTO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LAS SIGUIENTES. ...B) Pagar a EL PROPIETARIO el valor del canon de arrendamiento mensual durante el tiempo que se encuentre arrendado por EL ADMINISTRADOR hasta que se cumpla el periodo de periodo de vigencia del contrato de arrendamiento. PARAGRAFO PRIMERO: El pago lo hará EL ADMINISTRADOR en el periodo comprendido el día 10 del mes en curso. (...)”. Folio (14).

Conforme a lo anteriormente señalado, la aquí inmobiliaria investigada le asistía el deber de cumplir no solo con los compromisos previstos en los Contratos de Administración, sino que además, por tratarse de un Contrato de naturaleza del Mandato, debió cumplir con los requisitos generales preceptuados en el Código Civil Colombiano y en especial en lo que respecta a las obligaciones y responsabilidades del Mandatario tal y como se preceptúa en los artículos 2175, 2181 y 2183 que señalan:

“ARTICULO 2175. ABSTENCION DE EJECUCION PERJUDICIAL AL MANDANTE. *El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente pernicioso al mandante.*

ARTICULO 2181. RENDICION DE CUENTAS DEL MANDATARIO. *El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.*

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2022-35140

Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.

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

ARTICULO 2183. RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO. *El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aun cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.”*

Así las cosas, este Despacho recalca nuevamente que la parte investigada, vulneró lo dispuesto en los **numerales 2° y 5° del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003:**

“2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

(...)

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.”

Incumplimiento que fue materia de investigación y sanción, pues está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad a los numerales 1° y 3° literal b) del artículo 33 de la Ley ibídem:

“ARTÍCULO 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.

(...)

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2022-35140

debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional - **Sentencia C-125/03**, ha señalado lo siguiente:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

**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 realizó el pago de los cánones de arrendamiento de manera correcta, pues no se demostró que canceló a la parte quejosa los cánones de arrendamiento de los meses de junio de 2022 hasta el momento de presentación, es decir hasta el mes de agosto de 2022 del predio ubicado en la **Carrera 84 No. 76 A – 42 Apartamento 201 Barrio La Granja** de esta ciudad; de lo anterior, se entiende que la deuda asciende a la suma total de **Tres Millones Noventa y Cuatro Mil Trescientos Ochenta Pesos M/cte., (\$3.094.380)**, por lo que se considera, la parte investigada se benefició de los dineros propiedad de la parte quejosa.

- **Reincidencia en la comisión de la infracción:**

Una vez estudiado el caso, el Despacho ha encontrado que la empresa inmobiliaria investigada ha sido objeto de otras investigaciones en esta Entidad, de las cuales se ha impuesto las sanciones respectivas por hechos similares al estudiado en el presente, por lo que se evidencia una conducta reincidente.

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

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024
"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"
Expediente 1-2022-35140

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la inmobiliaria investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones emanadas del Contrato de Administración, consistentes en cancelar los cánones de arrendamiento entre los meses de junio a agosto de 2022 e incurrió en una desatención a sus deberes en el rol de Mandatarios de conformidad a lo contemplado en el Código Civil Colombiano.

- **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 hechos por este Despacho en relación a la queja presentada, limitándose únicamente a guardar silencio pese a que fue notificada en debida forma de los mismos.

Es importante resaltar, que el hecho de incumplir el contrato de administración frente a la parte propietaria, es una vulneración directa a una norma de arrendamiento de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tales obligaciones, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de normas internas de las empresas dedicadas a las actividades de arrendamientos o acuerdos privados; norma que es perfectamente conocida para las personas naturales y las dedicadas a las actividades de arrendamiento de manera profesional, aún más teniendo en cuenta que ostentan una Matrícula de Arrendador otorgada por esta Entidad.

MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numerales 2º y 5º 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 Básico (UVB), conforme lo dispuesto en el Artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, que se tasará en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de

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. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2022-35140

lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2°, 3° 6° y 7° de la Ley 1437 de 2011.

Conforme lo expuesto, la Resolución No. 3268 del 18 de diciembre de 2023, *“Por medio del cual se reajusta el valor de la unidad de valor básico, UVB, para la vigencia 2024”*, el **MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**, en uso de sus facultades legales y lo dispuesto en el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, **fijó como nuevo valor para la Unidad de Valor Básico – UVB, la suma de DIEZ MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$10.951), el cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veinticuatro (2024) y que aplicará para multas, sanciones, tarifas, y otros rubros del estado.**

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el valor para la UVB correspondiente al año 2024 antes señalado, se considera pertinente imponer a **CONSORCIO SAN NICOLÁS S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.249.032-4, con Matrícula de Arrendador **Cancelada de Oficio**, conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una multa de **CUATROCIENTAS DIEZ PUNTO NOVECIENTAS VEINTIUN (410,921) Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a CUATRO MILLONES QUNIENTOS MIL PESOS M/CTE., (\$4.500.000.oo)**, por la vulneración a los numerales 2° y 5° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a CONSORCIO SAN NICOLÁS S.A.S., identificada con el Nit. 901.249.032-4, con Matrícula de Arrendador **Cancelada de Oficio**, una multa de **CUATROCIENTAS DIEZ PUNTO NOVECIENTAS VEINTIUN (410,921) Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a CUATRO MILLONES QUNIENTOS MIL PESOS M/CTE., (\$4.500.000.oo)**, por la vulneración a los numerales 2° y 5° 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 remisorio.

RESOLUCIÓN No. 88 DEL 8 DE FEBRERO DE 2024
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2022-35140

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución a **CONSORCIO SAN NICOLÁS S.A.S.**, identificada con el Nit. 901.249.032-4, con Matrícula de Arrendador **Cancelada de Oficio**, a través de su representante legal (o quien haga sus veces), de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente Resolución a las señoras **MARÍA DEL PILAR TOCAREMA HOMES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.716.207 y **JENNY CAROLINA TOCAREMA HOMES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.125.313, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

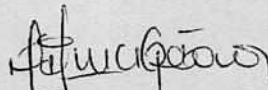
ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 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 ocho (8) días del mes de febrero de dos mil veinticuatro (2024).



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: Víctor Raúl Neira Morris – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda