

RESOLUCIÓN No. 425 DEL 19 DE MAYO DE 2023

*“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-15528*

Pág. 1 de 13

**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 No. 1-2021-15144 del 08 de abril de 2021, en concordancia con radicado 1-2021-15528 de 09 de abril de 2021, allegada por señora **CLAUDIA PATRICIA ACEVEDO VANEGAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 35.502.621, en calidad de Propietaria, en contra de **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS**, identificada con el Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047, por el presunto incumplimiento al **Contrato de Administración de Vivienda Urbana, concerniente a la no cancelación de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero de 2021, respecto del predio ubicado en la Calle 134 No. 94 F - 16 apartamento 303 Torre 2 Bloque 19 de esta ciudad.** Folios (1 al 4, y 8 al 36).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante el oficio No. 2-2021-26681 del 26 de mayo de 2021, 2-2021-23328 de 12 de mayo de 2021, informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (5 y 40).

Que con oficio No. 2-2021- 23329 del 12 de mayo de 2021, se requirió a **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS**, identificada con el Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047, 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, el cual fue entregado de manera efectiva en la dirección del destinatario según se observa en la guía de correspondencia No. YG272353572CO de la empresa de servicio postal 4-72 el día 21 de mayo de 2021. Folios (38 al 39).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos **“FOREST”** de esta Secretaría, **NO** se evidenció por parte de la inmobiliaria investigada respuesta al requerimiento realizado por parte de este Despacho, ni presentó Descargos, documentos o pruebas referentes a la Queja presentada para su defensa pese haber sido debidamente comunicado a la dirección de notificación.

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 no atendió el

RESOLUCIÓN No. 425 DEL 19 DE MAYO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-15528

Pág. 2 de 13

requerimiento realizado por este Despacho, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto No. 1089 del 24 de marzo de 2022**, *“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”*, en contra de **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS**, identificada con el Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047, por el presunto incumplimiento a lo señalado en los numerales 2° y 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. Folios (47 al 50).

Que el citado Acto Administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante notificación personal el 27 de abril de 2022 al señor **NELSON ENRIQUE VARGAS NUÑEZ** identificado con Cedula de Ciudadanía No 80.490.521 en calidad de autorizado de **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS**, identificada con el Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047 diligencia en la cual se le informo el contenido del **Auto No. 1089 del 24 de marzo de 2022** tal como registra el Acta de Notificación Personal que reposa a folio 57 del expediente

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el aplicativo de correspondencia *“SIGA”* de esta Secretaría y agotado el término legal indicado, se evidenció que **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS**, identificada con el Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047, presentó escrito con sus respectivos descargos y pruebas que consideró pertinentes para su defensa frente al **Auto No. 1089 del 24 de marzo de 2022**, mediante el radicado No. 1-2022-20634 del 05 de mayo de 2022. Folios (62 al 69).

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 672 del 23 Marzo 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 (70 al 71).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante envío de Comunicación 2-2023-32591 del 17 de abril de 2023 (71).

Que una vez más verificados tanto el expediente físico como los sistemas de correspondencia *“SIGA”* de la Entidad, una vez agotado el término legal, NO se observa que la parte investigada haya presentado Alegatos de Conclusión respecto al **Auto No. 672 del 23 Marzo 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. 425 DEL 19 DE MAYO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-15528

Pág. 3 de 13

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*

RESOLUCIÓN No. 425 DEL 19 DE MAYO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-15528

Pág. 4 de 13

obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo...” (Se resalta con negrillas y subrayado).

Además le compete:

(...)

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

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

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

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

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

“... 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. 425 DEL 19 DE MAYO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-15528

Pág. 5 de 13

3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.
4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;
(Se resalta con negrillas y subrayado).

Y, a Personas Jurídicas, finalmente, en el ejercicio de la:

“...b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.
2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.
3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración
4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.”

(Se resalta con negrillas y subrayado).

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

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

Parágrafo. Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1 de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV...”

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

RESOLUCIÓN No. 425 DEL 19 DE MAYO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-15528

Pág. 6 de 13

Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) a Unidades de Valor Tributario (UVT), se empleará por una única vez el procedimiento de aproximaciones que se señala a continuación:

Si del resultado de la conversión no, resulta un número entero, se deberá aproximar a la cifra con dos (2) decimales más cercana.

Aplicando la presente regla, una tarifa fijada en 3 SMLMV al convertirse a UVT para el año 2020, corresponderá inicialmente a 73,957621 UVT. Acto seguido, para dar aplicación al presente artículo, se aproximará a la cifra con dos decimales más cercana para establecer la tarifa, es decir, finalmente quedará convertida en 73,96 UVT.

PARÁGRAFO: *Cuando el valor a convertir resulte inferior a una (1) UVT, se deberá aproximar a la cifra con tres (3) decimales más cercana.*

Aplicando la presente regla, una tarifa fijada en 1 Salario Mínimo Legal Diario Vigente (SMLDV) al convertirse a UVT para el año 2020, corresponderá inicialmente a 0,821751 UVT. Acto seguido, para dar aplicación al presente artículo, se aproximará a la cifra con tres decimales más cercana para establecer la tarifa, es decir, finalmente quedará convertida en 0,822 UVT.

ARTÍCULO 2.2.14.1.2. Valores de obligaciones tributarias. *En lo relativo a la conversión de los valores derivados de obligaciones tributarias contenidas en las disposiciones relacionadas con impuestos administrados por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), se seguirán aplicando las reglas de conversión y aproximaciones contenidas en los artículos 868 y 868-1 del Estatuto Tributario."*

En virtud de lo expuesto, el monto de las multas de sanción establecidas en salarios mínimos legales mensuales vigentes, tendrán que ser calculadas con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT).

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

De igual forma, a través de la Resolución No. 001264 del 18 de noviembre de 2022, *“Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2023”*, **la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de CUARENTA Y DOS MIL 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:

RESOLUCIÓN No. 425 DEL 19 DE MAYO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-15528

Pág. 7 de 13

“(…) 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 **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS**, identificada con el Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047, vulneró la normatividad concerniente a la actividad de Administrador e incumplió el Contrato de Administración, en razón al no pago de los cánones de arrendamiento entre los meses mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero de 2021 a la propietaria, también por la no atención a las ordenes o requerimientos realizados por la Entidad competente, esto es, incurrió en el incumplimiento de los numerales 2º y 4º 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.

(…)”

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. (…)”

RESOLUCIÓN No. 425 DEL 19 DE MAYO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-15528

Pág. 8 de 13

Ahora bien, en análisis a la Queja allegada a esta Entidad y cotejando lo narrado por la parte Quejosa a folios 1 al 4 y 8 al 37, informó al Despacho en lo pertinente al presunto incumplimiento al Contrato de Administración:

“(…)

Me pongo en contacto con ustedes para comunicarles que continúa pendiente de regularizar por su parte la deuda que mantienen conmigo, como consecuencia de la relación comercial que nos unió, que explícitamente era la administración del arrendamiento del bien inmueble ubicado en la siguiente dirección: Calle 134 No. 94F-16 T2 Apto 303 Bloque 19, Matricula inmobiliaria: 50N-785524 y Cedula Catastral:AAA0130CANN; y que a fecha de la presente comunicación, asciende ya, sumando los servicios públicos (Agua, Luz, Gas y Aseo) que quedaron pendientes de pago (incluidos los que no se autorización para diferir) más los intereses legales moratorios a un valor de COP \$4.270.997 (valor liquidado hasta el mes de enero de 2021).

“(…)

Como quiera que la misma debía haberse abonado el pasado día 01 de octubre de 2020, le requiero para que en el plazo improrrogable de 15 días hábiles, proceda a hacer efectiva la misma mediante consignación o transferencia bancaria a la cuenta de Ahorros No. 05415285118 de Bancolombia, ya que, en caso contrario, me vere obligada a iniciar las actuaciones judiciales oportunas a fin obtener el cobro de las cantidades que me son adeudadas a la fecha, las cuales resultarían mucho más gravosas para todos. (…)

Folio (1,).

Así mismo, el Despacho realizó un estudio a los argumentos y documentos presentados bajo el radicado No. 1-2022-20634 de fecha 5° de mayo de 2022 por la parte investigada frente al **Auto No. 1089 del 24 de marzo de 2022**, “*Por el cual se abre una Investigación Administrativa*” y se resalta lo siguiente:

“(…)

ANTECEDENTES

La quejosa, para el año 2021, presentó un derecho de petición ante la inmobiliaria, el cual fue resuelto en término, es decir, se le respondió a tiempo y de fondo, en su petición, solicitaba que fuera pagado unos cánones de arrendamiento, por el valor de cuatro millones doscientos setenta mil pesos con novecientos noventa y siete centavos \$4.270.997; como resultado de la petición se efectuó un acercamiento.

Resultado de este acercamiento, se logró llegar a un acuerdo de pago, que consistía en que la Inmobiliaria Next Home S.A.S debería pagar la suma de dos millones setecientos veinte mil pesos \$2.720.000 moneda corriente, y con ello se tomaría como pago total de la deuda; este acuerdo de pago se hizo por escrito y firmado por las partes el día 8 de junio de 2021.

Finalmente, se pagó lo acordado y lo establecido en el documento descrito anteriormente; en al acápite de pruebas, anexaremos el acuerdo y los recibos de pago. (…) Folio (62).

De conformidad a lo anterior, el Despacho llegó a las siguientes conclusiones respecto a los cargos formulados a la parte investigada y consideró:

RESOLUCIÓN No. 425 DEL 19 DE MAYO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-15528

Pág. 9 de 13

En lo que atañe al primer cargo formulado por presuntamente incumplir el contrato de administración por no hacer entrega del inmueble a la parte quejosa, el Despacho analizó en contexto la documentación allegada y los hechos que exponen las partes y concluyó que **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS**, identificada con el Nit. **901.255.192-9**, con Matrícula de Arrendador No. **20190047**, demostró que cumplió con las obligaciones propias del contrato de administración, pues como indica en su escrito de defensa en la cual demuestra que se llegó a un acuerdo de pago de fecha 08 de junio de 2021 con la propietaria del predio objeto de la presente queja y que efectivamente fueron efectuados los pagos de conformidad con lo establecido en el mencionado acuerdo. Folios (64 al 66).

En razón a lo anterior, el Despacho encontró que la parte investigada logró demostrar que accedió a la petición de la parte Quejosa, en lo referente al pago de lo adeudado de conformidad con el acuerdo de pago suscrito por las partes y de igual forma el efectivo cumplimiento del mismo como lo demuestran los soportes de pago de las transferencias realizadas a la propietaria.

Así las cosas, el Despacho confirma que al existir documentación con la cual se evidencia el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en el Contrato de Administración, el objeto que dio origen a la presente controversia, carece de efectos jurídicos por ser un hecho superado; por ende, esta Subdirección se abstiene de imponer Sanción Administrativa en contra de **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS**, identificada con el Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047 por este cargo.

Ahora bien, en lo que respecta al segundo cargo formulado en lo que atañe a no dar respuesta al requerimiento realizado por esta Subdirección mediante radicado 2-2021-23329 del 12 de mayo de 2021, el Despacho no encontró una respuesta efectiva por parte de la empresa inmobiliaria en cuanto a las razones del porque no se atendió el requerimiento realizado con ocasión a la queja allegada, con lo cual se consideró que vulneró el numeral 4° del artículo 34 de la ley 820 de 2003, luego entonces, no es admisible su abierto desentendimiento de la obligación de atender las ordenes de esta Subdirección, teniendo en cuenta que fue adquirida a partir del momento que obtuvo la Matrícula de Arrendador ante esta Entidad.

Así las cosas, este Despacho recalca nuevamente que **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS**, identificada con el Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047, vulneró lo dispuesto en **el numeral 4° del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003:**

“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..”

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

RESOLUCIÓN No. 425 DEL 19 DE MAYO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-15528

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:

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

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.

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 el pago oportuno de los cánones de arrendamiento 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:**

RESOLUCIÓN No. 425 DEL 19 DE MAYO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-15528

Pág. 11 de 13

Obedece al desentendimiento y desinterés de la parte investigada a dar respuesta al requerimiento realizado 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, el no atender las órdenes y requerimientos de la Autoridad competente, 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 numeral 4° de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer multa la cual se calculará con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT), conforme lo dispuesto en el Artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, reglamentado por el Decreto 1094 de 2020, que se tasará en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numeral 7° de la Ley 1437 de 2011.

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

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el valor para la UVT correspondiente al año 2023 antes señalado, se considera pertinente imponer a **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS**, identificada con el Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047, conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una multa de **SEIS PUNTO OCHENTA Y CUATRO (6.84) Unidades de Valor Tributario Vigentes**, equivalentes en pesos colombianos

RESOLUCIÓN No. 425 DEL 19 DE MAYO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-15528

Pág. 12 de 13

a **DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE., (\$290.000.00)**, por la vulneración al numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS**, identificada con el Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047, una multa de **SEIS PUNTO OCHENTA Y CUATRO (6.84)** Unidades de Valor Tributario Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a **DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE., (\$290.000.00)**, por la vulneración al numeral 4° 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.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el contenido de esta resolución a **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS**, identificada con el Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047, 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: NOTIFIQUESE el contenido de la presente Resolución a la señora **CLAUDIA PATRICIA ACEVEDO VANEGAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. **35.502.621**, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

RESOLUCIÓN No. 425 DEL 19 DE MAYO DE 2023
“Por la cual se impone una sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-15528

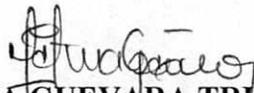
Pág. 13 de 13

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución presta Mérito Ejecutivo y causa intereses moratorios del doce por ciento (12%) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inciso 8°. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del 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 diecinueve (19) días del mes de mayo de dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Lina Andrea García Muñoz – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

