ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Al responder cite este No.
2-2025-2422
Fecha: 2025-01-21 18:38:44
Anexos: 6
Folios: 1
Asunto: AVISO RESOLUCION 1152 DE 22/10/2024 EXPEDIENTE 3-2023-4005-
Destino: ELKIN MAURICIO HENAO QUINTERO
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECRETARIA

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
**ELKIN MAURICIO HENAO QUINTERO**
**CL 54 #74B-15**
**Bogotá D.C.**

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 1152 del 22 de octubre de 2024**
Expediente No: **3-2023-4005-290**

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 No. 1152 del 22 de octubre 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 la presente Resolución procede únicamente el recurso de reposición ante este Despacho, el cual se podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente Resolución rige a partir de su expedición.

De conformidad con el artículo 81 del CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, mediante manifestación expresa que podrá ser remitida al correo electrónico: 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,

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Lisbeth Paola Guerrero Ramirez - Contratista SICV*
*Aprobó: Diego Felipe López Rodríguez – Profesional especializado SICV*
*Anexo: 06 Folios*

BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

# RESOLUCIÓN No. 1152 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2024

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*
*Expediente No. 3-2023-4005-290*

## LA SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, la Ley 1437 de 2011 reformada por la Ley 2080 de 2021, la Ley 2294 de 2023, el Decreto Nacional 051 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, la Resolución Distrital 927 de 2021, y demás normas concordantes y

## CONSIDERANDO

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

Que el Decreto Distrital 121 de 2008, asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, las funciones relacionadas con la verificación del cumplimiento de las obligaciones a cargo de las personas naturales y jurídicas que ejercen actividades de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, relacionadas con la presentación de los informes de arrendador; así como las competencias para adelantar las investigaciones y demás actuaciones pertinentes que se deriven del incumplimiento de las normas que regulan el régimen de enajenación y/o arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, trámite que se lleva a cabo en los términos del procedimiento sancionatorio especial regulado por el Decreto Distrital 572 de 2015 en lo que resulte procedente, respetando en todo caso, lo señalado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que el Decreto Distrital No. 572 de 2015 regula el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat relacionadas con el trámite de las actuaciones administrativas que se adelantan con ocasión de las investigaciones por incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

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

**RESOLUCIÓN No. 1152 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2024**
*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*
*Expediente No. 3-2023-4005-290*

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

## FUNDAMENTOS LEGALES

Que aquellas personas naturales y jurídicas matriculadas como arrendadores están obligadas a presentar los informes de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios con corte a 31 de diciembre de cada año, dentro del plazo fijado por el literal a) del artículo 40 de la Resolución Distrital 927 de 2021, así como de reportar los cambios en la información aportada inicialmente, tal y como consta en el literal b *ibidem*, que señalan:

> ***"...ARTÍCULO 40.- OBLIGACIONES DEL MATRICULADO. (...)***
>
> ***a)*** *Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad en el año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, de manera presencial o virtual a través de la página web de la Ventanilla Única del Constructor - VUC, que incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana, conforme lo señalado en el numeral 7° del artículo 2.1.4.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.*
>
> ***b)*** *Reportar cualquier modificación a la información y documentación aportada para la obtención de la matrícula de arrendador, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2 del artículo 2.1.4.2.1.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015..." (subrayas fuera de texto)*

***Nota:*** *Entiéndase que* ***"...hasta el veinte 20 de marzo..."****, infiere que el matriculado puede radicar su informe desde el 01 de enero hasta el 20 de marzo de cada año.* [1]

Que el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, dispuso las sanciones que se derivan del incumplimiento de las obligaciones anteriores, señalando que:

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

[1] Para la presentación del informe de arrendador con corte 31/12/2022 correspondía el día 21 de marzo de 2023, de conformidad con lo establecido en el artículo 62 de la Ley 4 de 1913.

**RESOLUCIÓN No. 1152 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2024**
*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*
*Expediente No. 3-2023-4005-290*

*4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente..."*

Que el artículo 372 de la Ley 2294 de 2023 "*Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 Colombia Potencia Mundial de la Vida*", 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 el artículo 313 de la citada Ley 2294 de 2023, **creó la unidad de valor básico (UVB)** para el cálculo del valor de las sanciones y otros, disponiendo:

"***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 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.*

**RESOLUCIÓN No. 1152 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2024**
*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*
*Expediente No. 3-2023-4005-290*

***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."* (subrayado 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 artículo 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.*

*(...)*

*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".*

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

> *"**Graduación de las sanciones**. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*
>
> *(...)*
>
> 1. *Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes..."*

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

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

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

## ANTECEDENTES

Mediante memorando interno **No. 3-2023-4005** del 07 de junio de 2023, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, informó a esta Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección. Vigilancia y

**RESOLUCIÓN No. 1152 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2024**

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*
*Expediente No. 3-2023-4005-290*

Control de Vivienda, el presunto incumplimiento del deber legal de presentación del informe de sus actividades de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en el Distrito Capital Bogotá, **correspondiente a la vigencia anual del 2022, con corte a 31 de diciembre**, por parte del señor **ELKIN MAURICIO HENAO QUINTERO,** identificado con cédula de ciudadanía **No. 80.796.898** y matrícula de arrendador **No. 20160014.**

Por lo anterior y en cumplimiento al principio del debido proceso protegido constitucionalmente en el artículo 29, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda expidió el **Auto de Apertura No. 3046 del 30 de octubre de 2023,** a fin de determinar el presunto incumplimiento del investigado, del deber legal señalado en el literal a) del artículo 40 de la Resolución Distrital 927 de 2021[2]. A través de dicho auto se formuló el siguiente cargo:

> *"(...)*
> ***CARGO ÚNICO:*** *No presentar los informes de arrendador del año 2022, sobre sus actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en Bogotá D.C, contraviniendo presuntamente lo dispuesto en el literal a) del articulo 40 de la Resolucion No. 927 de 2021. (...)"*

El Auto de Apertura de investigación fue notificado mediante aviso web publicado en la página de la entidad del 24 al 30 de enero de 2024, quedando surtida la notificación el día 31 de enero de 2024, dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 69 inciso 2° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011 y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del Auto de apertura de investigación presentara descargos, solicitara o aportara las pruebas que pretendiera hacer valer y rindiera las explicaciones que considerara necesarias en ejercicio de su derecho de defensa protegido por el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia. Sin embargo, vencido el término del traslado, no se recibió radicación alguna.

Posteriormente, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante **Auto No. 318 del 15 de mayo de 2024,** dispuso correr traslado al investigado por el término de 10 días hábiles, para presentar alegatos de conclusión, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2°, del artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, en consonancia con lo establecido en el inciso 2° del artículo 48 de la Ley 1437 de 2011, acto administrativo que fue comunicado al investigado mediante

---

[2] a) Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad del año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, de manera presencial o virtual a través de la página web de la Ventanilla Única del Constructor -VUC, que incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana, conforme lo señalado en el numeral 7 del artículo 2.1.4.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

publicación web en la página de la entidad, el día 26 de julio de 2024. Sin embargo, vencido el término del traslado, no se recibió radicación alguna.

## ANÁLISIS DEL DESPACHO Y DECISIÓN

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

Así las cosas, una vez revisados tanto el expediente físico, como el Sistema Integrado de Gestión Documental SIGA de esta Secretaría, se evidenció que el investigado, NO ejerció su derecho de defensa protegido en el artículo 29 de la Constitución Política, por cuanto no presentó descargos ni alegatos de conclusión y por ende, no desvirtuó el cargo formulado en el auto de apertura, resultando forzoso para este Despacho proceder a sancionar con multa, puesto que no hay controversia sobre la falta endilgada.

En concordancia con lo anterior, sí se evidencia que obra en el plenario certificación emitida por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante memorando **3-2023-4005**, en la que se indica:

> *"Que, consultado el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, con relación al señor **ELKIN MAURICIO HENAO QUINTERO** con Nit. **80.796.898** y matrícula de arrendador **No. 20160014;** se estableció:*
>
> *Que no ha presentado el informe del año 2022, sobre sus actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en Bogotá D.C."*

Dicha obligación está tipificada en el artículo 40 de la Resolución Distrital 927 de 2021, la que refiere claramente en el literal "a" que es deber de todo matriculado como arrendador, presentar ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda – Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta entidad, un informe sobre el desarrollo de su actividad del año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre y con fecha límite del 20 de marzo. ***Nota:*** *Entiéndase que "**...hasta el veinte 20 de marzo...**", infiere que el matriculado puede radicar su informe desde el 01 de enero hasta el 20 de marzo de cada año.* [3]

[3] Para la presentación del informe de arrendador con corte 31/12/2022 correspondía el día 21 de marzo de 2023, de conformidad con el artículo 62 de la Ley 4 de 1913, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 4 de 1913.

**RESOLUCIÓN No. 1152 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2024**

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*
*Expediente No. 3-2023-4005-290*

Esta obligación nace a la vida jurídica desde el instante en que se otorga la matrícula de arrendador, de lo que se infiere que el representante legal o quien hiciere sus veces en la Sociedad investigada tenía pleno conocimiento que era su deber legal presentar el informe de arrendador con corte a 31 de diciembre del **año 2022**, describiendo las actividades respecto de los inmuebles destinados a vivienda urbana, suceso que no aconteció en este caso, pues el investigado no allegó el documento en la respectiva vigencia de exigibilidad.

Cabe advertir que el plazo señalado por la Resolución Distrital 927 de 2021, menciona ***"hasta"***, lo que significa que tanto las personas jurídicas como las naturales dedicadas a las actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana pueden generar y allegar sus informes ante esta Secretaría Distrital **desde el inicio del calendario del año, es decir, enero de 2023 y hasta su fecha límite,** circunstancia que no sucedió en el presente caso.

A su vez, esta Subdirección procedió a verificar el estado de Inscripción como arrendador de la Sociedad investigada, evidenciando que se encuentra **Activa,** por lo que es oportuno poner de presente al investigado la facultad que tiene de cancelar su matrícula de arrendador cuando deje de ejercer la actividad de manera definitiva, en los términos señalados en el artículo 41 de la Resolución 927 de 2021.

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

Cabe advertir que, como lo indica el parágrafo 2° del citado *artículo* ***"La cancelación de la matrícula de arrendador no lo exime del cumplimiento de las obligaciones contraídas con la Administración y /o con terceros dentro del ejercicio de la actividad ni da por terminadas las actuaciones administrativas que se adelanten en su contra".***

## 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 elementos contenidos en la norma citada se aplican en el caso objeto de la presente actuación administrativa. Para el efecto, se tiene en cuenta el numeral 5° de la norma en cita que refiere:

**RESOLUCIÓN No. 1152 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2024**
*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*
*Expediente No. 3-2023-4005-290*

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

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la sociedad investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones como arrendador, pues se evidencia una clara inobservancia de la norma descrita en el literal a) del artículo 40 de la Resolución Distrital 927 de 2021, la cual era de su conocimiento y estaba rigiendo su actuación, dada la calidad de arrendador adquirida con el registro solicitado previamente, como se ha señalado en párrafos anteriores; en tal virtud, este despacho considera procedente imponer una sanción de multa en los términos señalados en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003[4].

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que desarrollan la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, es preciso resaltar que de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

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

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

Como quiera que la investigada no desvirtuó el cargo formulado, y en contraposición, esta entidad sí tiene elementos demostrativos suficientes que dan cuenta se incumplió el deber legal establecido en el literal a) del artículo 40 de la Resolución Distrital No. 927 de 2021, este Despacho procede a graduar la sanción en los términos señalados por el numeral 6° del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la cual se calculará con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Básico (UVB), conforme lo dispuesto en el Artículo 313 de la Ley 2294 de 2023.

---

[4] "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. 1152 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2024**

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*
*Expediente No. 3-2023-4005-290*

Es importante señalar que de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, se **fijó como valor para la Unidad de Valor Básico – UVB para el año 2023, la suma de DIEZ MIL PESOS ($10.000), el cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veinticuatro (2024)** y se aplicará para multas, sanciones, tarifas, y otros rubros del estado.

En atención a ello, y de conformidad con las funciones de la Entidad previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, se considera pertinente imponer al investigado, *sanción de multa* teniendo en cuenta el valor para la Unidad de Valor Básico correspondiente al año 2023, en los siguientes términos:

Por la vulneración del literal a) del artículo 40 de la Resolución Distrital No. 927 de 2021, al no presentar dentro del término legal el informe de las actividades de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios corte 31 de diciembre de 2022, una sanción de multa correspondiente a **CIENTO DIECISÉIS (116)** Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a la suma de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS M/CTE ($1.160.000).**

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Declarar al señor **ELKIN MAURICIO HENAO QUINTERO** identificado con **CC. 80.796.898** y matrícula de arrendador **No. 20160014** responsable de la infracción de la disposición contenida en el literal a) del artículo del artículo 40 de la Resolución Distrital No. 927 de 2021 de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, imponer al señor **ELKIN MAURICIO HENAO QUINTERO**, identificado con **CC. 80.796.898** y matrícula de arrendador **No. 20160014**, sanción consistente en multa correspondiente a **CIENTO DIECISÉIS (116)** Unidades de Valor Básico Vigentes, que en pesos corresponde a la suma de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS M/CTE ($1.160.000),** por la no presentación dentro del término legal, del informe de arrendador con corte 31 de diciembre de 2022.

**ARTÍCULO TERCERO**: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelado a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato de

**RESOLUCIÓN No. 1152 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2024**

*"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"*
*Expediente No. 3-2023-4005-290*

Conceptos Varios" al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52 -25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo del pago, acompañada de un oficio remisorio.

**ARTÍCULO CUARTO:** 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 Articulo 27 inc.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 QUINTO: NOTIFÍQUESE** el contenido de esta resolución al señor **ELKIN MAURICIO HENAO QUINTERO,** identificado con **CC. 80.796.898** y matrícula de arrendador **No. 20160014.**

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

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Lisbeth Paola Guerrero Ramirez– Abogada Contratista - SICV*
*Revisó: Cindy Lorena Mora – Profesional Universitario - SICV*
*Aprobó: Jessica Katherin Pacheco Pacheco – Abogada Contratista - SICV*