AUTO No. 689 DEL 22 DE ABRIL DE 2025

"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"
Expediente 3-2024-5918 - 205

LA SUBDIRECTORA 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 las Leyes 820 de 2003, 1437 de 2011 y el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, el Decreto Nacional 051 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, la Resolución 927 de 2021, y demás normas concordantes y

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Prevención y Seguimiento mediante memorando 3-2024-5918 del 20 de agosto de 2024, informó a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, lo siguiente:

"(...)

Consultado el sistema de información de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda, con relación a la Sociedad ***UNITY DEVELOPMENT COLOMBIA SAS****, con NIT.* ***900.239.814-0*** *y Matrícula de Arrendador* ***No. 20110198****, se estableció:*

Que presentó el día 27/jun/2024 con radicación 1-2024-24665 despues del plazo establecido en la Resolución 927 de 2021, el informe del año 2023, 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.

(...). "

1. FUNDAMENTOS LEGALES

Que el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, dispone:

"Matricula de Arrendadores. Toda persona natural o jurídica, *entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes,* ***deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.***
Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula.

Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de

arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes." (Negrilla fuera del Texto).

Que el artículo 32 de la citada norma señala:

*"ARTÍCULO 32. **Inspección, control y vigilancia de arrendamiento**. La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C ... y las alcaldías municipales de los municipios del país.*

***Parágrafo.** Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales."*

Que el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, precisa:

ARTÍCULO 33. 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.

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.

(...)"

Que el numeral 7, del artículo 8 del Decreto Nacional 051 de 2004, por medio del cual se reglamentó el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, dispuso entre otras, actividades de inspección, control y vigilancia la de:

"7. Recopilar con la periodicidad y en los términos que las autoridades competentes establezcan, información proveniente de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, que entre otros aspectos 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.

Que el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a las sanciones establece:

> ***"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:*
>
> *(...)*
>
> *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.*
>
> *(...)*
>
> ***Parágrafo 1º.** La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.*
>
> ***Parágrafo 2º.** Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición."*

Que el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, *"por el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2022- 2026 "Colombia potencia mundial de la vida"* **creó la unidad de valor básico (UVB)** para el cálculo del valor de las sanciones y otros, señala:

> *"**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.*
>
> *(...)".*

Que de conformidad con la Resolución número 3268 de 18 de diciembre de 2023, proferida por el -Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el valor de la Unidad de Valor Básico, (UVB) para el 2024 es de $10.951.00.

Que el artículo 22 del Decreto 121 de 2008, de la Alcaldía Mayor de Bogotá le asignó a la Subdirección de Investigación, Control y Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, entre otras funciones la siguiente:

"(...)

a. *Adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda.*

(...)".

Que el artículo 40 de la Resolución Distrital 927 del 29 de diciembre de 2021 "*Por la cual se actualiza la regulación de algunos trámites que se adelantan ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda y se dictan otras disposiciones* ", impuso a cargo de las personas naturales o jurídicas registradas ante la Secretaría Distrital del Hábitat, con matrícula de arrendador, las siguientes obligaciones:

" 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 ateniente 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 2º del artículo 2 del artículo 2.1.4.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015."

Que el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, determina:

"Artículo 47. Procedimiento administrativo sancionatorio: *Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único se sujetarán a las disposiciones de esta Parte Primera del Código. Los preceptos de este Código se aplicarán también en lo no previsto por dichas leyes.*

Las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona. Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso.

(...) "

Que el Decreto Distrital No. 572 de 2015 *"por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat,"* establece:

> ***"Artículo 1°. Objeto.*** *El presente Decreto tiene por objeto dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo del Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, Decreto 2391 de 1989, Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008, 578 de 2011 y demás normas concordantes.*
>
> ***Parágrafo.*** *La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda."*
>
> *(...)".*

2. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que de conformidad con el numeral 7 del artículo 8 del Decreto Nacional 051 de 2004, y el literal a) del artículo 22 del Decreto 121 de 2008, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la secretaria del Hábitat, tiene la competencia para adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda.

Que la apertura de la presente investigación administrativa se adelantará con el propósito de establecer si presuntamente la Sociedad **UNITY DEVELOPMENT COLOMBIA SAS**, identificada con Nit. **900.239.814-0** y Matrícula de Arrendador **No. 20110198** vulneró el literal a) del artículo 40 de la Resolución 927 de 2021, correspondiente a la vigencia 2023.

Que los numerales 4 y 5 del artículo 34 de la ley 820 de 2003, faculta a este despacho a imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales por las siguientes razones:

" (...)

"*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.

(...)".

Es de precisar, que estas sanciones se podrán aplicar a las personas naturales y jurídicas que desarrollan actividades de arrendamiento de bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios en los términos establecidos en el artículo 28 ibidem, que se tasarán en aplicación a los criterios dispuestos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

3. ACERVO PROBATORIO DOCUMENTAL

- Copia del memorando No. 3-2024-5918 de fecha 20 de agosto de 2024 proferido por el Subdirector de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la secretaria del Hábitat.
- Certificado No. 205, por el cual el Sub subdirector de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria del Hábitat señaló la presentación extemporánea del informe vigencia 2023 por parte del investigado.
- Impresión de la Consulta al Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control SIDIVIC.
- Certificado de Cámara de Comercio de fecha 22 de abril de 2025.

4. FORMULACION DE CARGOS

Que el artículo 47 de la ley 1437 de 2011 establece que, en el acto administrativo de formulación de pliego de cargos, deben ser señalados con precisión y claridad: (i) los hechos que lo originan, (ii) las personas naturales o jurídicas objeto de investigación, (iii) las disposiciones presuntamente vulneradas y, (iv) las sanciones o medidas que serían procedentes.

En ese sentido, como sostiene el Consejo de Estado "el *acto de pliego de cargos debe tener absoluta coherencia con la decisión que pone fin a la actuación, debiendo cumplir estrictos requisitos formales y sustanciales, dentro de los cuales tiene especial trascendencia la precisión y claridad de los hechos que son motivo de investigación y por los cuales se formula la imputación, de la misma manera que la modalidad en que ocurrieron, y las circunstancias de agravación de la sanción que hayan sido deducidas, así como la calificación jurídica de tales situaciones. El incumplimiento de tan estrictas formalidades y requisitos configura nulidad por violación del debido proceso.*"[1]

1
CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Sección Quinta- Descongestión. Radicado: 63001-23-31-000-2006-01180-01. Consejera Ponente: Rocío Araújo Oñate. República de Colombia, Bogotá D.C., abril 18 de 2018.

Se debe indicar que en el pliego de cargos se le deberá imputar a una persona natural o jurídica una conducta o unos hechos a título de falta sancionable, de manera que el investigado deberá defenderse de esta imputación, demostrando que alguno de los elementos que la constituyen no son ciertos, o que él no los realizó.

En ese sentido, con base en las anteriores consideraciones y una vez analizadas las pruebas allegadas al expediente este Despacho formulará CARGO UNICO:

La Sociedad **UNITY DEVELOPMENT COLOMBIA SAS** con Nit **900.239.814-0** y Matricula de Arrendador No. **20110198**, presuntamente no cumplió con la obligación legal establecida en el literal a) del artículo 40 de la Resolución 927 de 2021, al presentar extemporáneamente los informes correspondientes al desarrollo de su actividad de arrendamiento de vivienda en la Ciudad de Bogotá, D.C., con corte a 31 de diciembre de 2023 ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat.

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el numeral 7 del artículo 8 del Decreto Nacional 051 de 2004, el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 del 2015, en la Resolución 927 de 2021.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **ORDENAR** la Apertura de Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de la Sociedad **UNITY DEVELOPMENT COLOMBIA SAS, con Nit. 900.239.814-0 y Matrícula de Arrendador No. 20110198**, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente **No. 3-2024-5918 - 205.**

ARTÍCULO SEGUNDO: **FORMULAR** pliego de cargos en contra de la Sociedad **UNITY DEVELOPMENT COLOMBIA SAS** con Nit. **900.239.814-0** y Matrícula de Arrendador **No. 20110198** por presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, en el siguiente sentido:

CARGO ÚNICO: *La Sociedad **UNITY DEVELOPMENT COLOMBIA SAS** con Nit **900.239.814-0** y Matricula de Arrendador No. **20110198**, al presentar extemporáneamente los informes correspondientes al desarrollo de su actividad de arrendamiento de vivienda en la Ciudad de Bogotá, D.C., con corte a 31 de diciembre de 2023 ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat.*

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR ésta decisión a la Sociedad **UNITY DEVELOPMENT COLOMBIA SAS**, con Nit. **900.239.814-0** y Matrícula de Arrendador **No. 20110198** de conformidad con lo establecido en los artículos 56, 67 y s.s del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO por el termino de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación a la Sociedad **UNITY DEVELOPMENT COLOMBIA SAS**, con Nit. **900.239.814-0** y Matrícula de Arrendador **No. 20110198** para presentar descargos. De conformidad con el artículo 7 del Decreto Distrital 572 del 2015.

ARTÍCULO QUINTO: ADVERTIR que contra la presente decisión NO procede recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Carolina Arcos – Abogada Contratista - SICV
Revisó: Claudia M. Maldonado A, – Abogada Asesora Contratista - SICV