



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONSABLE DEL HÁBITAT
2-2026-6034
Fecha: 2026-01-30 11:40:06
Arenas: 6
Folios: 6
Asunto: AVISO RESOLUCIÓN 1069 DEL
24/11/2025 EXPEDIENTE 3-2024-5918-
Destino: V.L.C. INCOAR CONSTRUCTORA
Tipo: OFICIO BALIDA
Origen: DE INVESTIGACIONES



Bogotá D.C.

Señor(a):
CONSTRUCTORA INCOAR SAS – EN LIQUIDACIÓN
Representante Legal y/o quien haga sus veces
Autopista Norte # 103 – 34 / Oficina 407
Bogotá D.C.

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de acto administrativo: RESOLUCIÓN No. 1069 del 24 de noviembre de 2025
Expediente No: 3-2024-5918-42

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 del **RESOLUCIÓN No. 1069 del 24 de noviembre de 2025** proferida por la Dirección 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.

Se informa al notificado que 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, 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.

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

La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

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
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Tammy Rozenboim Matiz – Abogado Contratista DICV *Tam*
Revisó: Diego Felipe López – Abogado Contratista DICV *DFL*
Anexo: 06 Folios

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co



Página 1 de 1

PG02-PL03 V2

472

Motivos
de Devolución

☐ 1	☐ 2	Desconocido	☐ 1	☐ 2	No Existe Número
☐ 1	☐ 2	Rehusado	☐ 1	☐ 2	No Reclamado
☐ 1	☐ 2	Cerrado	☐ 1	☐ 2	No Contactado
☐ 1	☐ 2	Fallecido	☐ 1	☐ 2	Apartado Clausurado
☐ 1	☐ 2	Fuerza Mayor			

☐ 1	☐ 2	Dirección Errada
☐ 1	☐ 2	No Reside

Fecha 1:	DIA	MES	AÑO	R	D	Fecha 2:	DIA	MES	AÑO	R	D
----------	-----	-----	-----	---	---	----------	-----	-----	-----	---	---

Nombre del distribuidor: *carlos*

C.C.

Centro de Distribución:

Observaciones:

*se fueron hace
6 meses*

Nombre del distribuidor:

C.C.

Centro de Distribución:

Observaciones:





SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1104 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2025

"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2024-5918-216

LA DIRECCIÓN 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 572 de 2015 y 510 de 2025, la Resolución 927 de 2021, y demás normas concordantes y

1. 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 820 de 2003, el Acuerdo 735 de 2019, Decreto 510 de 2025, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Que el Decreto 510 de 2025, 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

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



Certificate No.
LAT - 1018



RESOLUCIÓN No. 1104 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2025

"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"

Expediente No. 3-2024-5918-216

mismos se adelanten dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas.

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.

2. 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

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

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.



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1104 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2025

"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2024-5918-216

"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..."

El artículo 313 de la 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 2024 será de diez mil pesos (\$10.00.00).

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.

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.

(...)



RESOLUCIÓN No. 1104 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2025

"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"

Expediente No. 3-2024-5918-216

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 1º 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).

En ese sentido, a partir del 1º 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.

Por otra parte, 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 1º 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. 1104 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2025
"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2024-5918-216

(...)

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".

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 graduarán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo"

Es de precisar que el proceso administrativo sancionatorio, que se adelanta en este despacho cumple estrictamente con lo establecido en el artículo 29 de la Constitución Política.

3. ANTECEDENTES

Mediante memorando interno No. 3-2024-5918 del 20 de agosto de 2024, 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 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1104 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2025

"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"

Expediente No. 3-2024-5918-216

urbana en el Distrito Capital Bogotá, correspondiente a la vigencia anual del 2023, con corte a 31 de diciembre, por parte de la sociedad R & H INMOBILIARIA SAS identificada con NIT No. 901174763-6 y matrícula de arrendador No. 20180130.

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. 743 del 23 de abril de 2025**, a fin de determinar el presunto incumplimiento de la investigada, del deber legal señalado en el literal a) del artículo 40 de la Resolución Distrital 927 de 2021². A través de dicho auto se formuló el siguiente cargo:

"(...)

La sociedad R & H INMOBILIARIA SAS identificada con NIT No. 901174763-6 y matrícula de arrendador No. 20180130, 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 Secretaría Distrital del Hábitat. (...)"

Teniendo en cuenta lo anterior, se procedió a consultar el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda, con relación a la Sociedad en mención, en el cual se estableció:

Que presentó el día 24/junio/2024 con radicación 1-2024-24211 después 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. (...)."

El citado auto de apertura fue notificado mediante publicación de aviso en página web el día **18 de julio de 2025**, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 56, 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo 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

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.





SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1104 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2025
"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
 Expediente No. 3-2024-5918-216

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. 1876 del 26 de agosto de 2025**, dispuso cerrar la etapa probatoria y correr traslado a la investigada por el término de 10 días hábiles, para presentar alegatos de conclusión, de conformidad con lo dispuesto en el 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 a la investigada mediante comunicación, la cual fue publicada en la página de la entidad del **27 de octubre al 31 de octubre de 2025**, 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.

4. 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. 216, el cual el Subdirector de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat señaló la no presentación 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 23 de abril de 2025
- Certificado de Cámara de Comercio de fecha 19 de noviembre de 2025



RESOLUCIÓN No. 1104 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2025

"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"

Expediente No. 3-2024-5918-216

5. ANÁLISIS DE LAS PRUEBAS Y FUNDAMENTO DE LA 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.

6. DE LA SANCION A IMPONER

En el contexto de la Secretaría del Hábitat, la responsabilidad objetiva se refiere a la obligación del arrendador de cumplir con ciertas disposiciones legales y administrativas, independientemente de si ha incurrido en alguna falta o negligencia. En este caso, la obligación de presentar el informe anual es una responsabilidad objetiva, ya que el arrendador debe cumplirla por el simple hecho de ejercer la actividad de arrendamiento, independientemente de si ha tenido problemas o no en su gestión.

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 aplica 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:

- *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 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 numeral 5 de la Ley 820 de 2003³.

³ "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."



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1104 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2025
"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
 Expediente No. 3-2024-5918-216

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.

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 2024, la suma de DIEZ MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$10.951)** 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 Decreto 510 de 2025, se considera pertinente imponer a la sociedad investigada, sanción de multa teniendo en cuenta el valor para la Unidad de Valor Básico correspondiente al año 2024, en los siguientes términos:



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1104 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2025

"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2024-5918-216

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 2023, una sanción de multa correspondiente a **59,36** Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a la suma de **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$650.000)**.

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 a la sociedad **R & H INMOBILIARIA SAS** identificada con NIT No. **901174763-6** y matrícula de arrendador No. **20180130**, 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: IMPONER a la sociedad **R & H INMOBILIARIA SAS** identificada con NIT No. **901174763-6** y matrícula de arrendador No. **20180130**, sanción consistente en multa correspondiente a **59,36** Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a la suma de **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$650.000)**, por la no presentación dentro del término legal, del informe de arrendador con corte 31 de diciembre de 2023.

ARTÍCULO TERCERO: PAGO. 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 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 remitisorio.



RESOLUCIÓN No. 1104 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2025

"Por la cual se decide un trámite administrativo de carácter sancionatorio"
Expediente No. 3-2024-5918-216

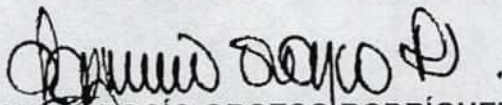
ARTÍCULO CUARTO: MERITO EJECUTIVO. La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del doce por ciento (12 %) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el decreto 289 de 2021 Artículo 27 inc.8. De no efectuarse el pago de la 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: NOTIFICAR el contenido de esta resolución a la sociedad **R & H INMOBILIARIA SAS** identificada con NIT No. **901174763-6** y matrícula de arrendador No. **20180130**, al correo electrónico rhinmobiliaria49@gmail.com conforme a la autorización consultada en el registro mercantil el 19 de noviembre de 2025, o en su defecto de conformidad con las normas establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: ADVERTIR que 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.



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Carolina Arcos – Abogada Contratista - DICV 

Revisó: Claudia Marcela Maldonado A. – Abogada Asesora Contratista - DICV 



ENTREGA DE COMUNICACIONES OFICIALES PARA EN

SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA DE BOGOTÁ D.C.	
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	02 FEB 2026
HORA	
CORRESPONDENCIA RECIBIDO	

DEPENDENCIA REMITENTE	No. FOLIOS	No. ANEXOS	DESTINATARIO	FECHA/REGISTRO
1 DIR	1	65	6165	
2 Juridica.	1	72	6184	
3 DIR	6	6	6034	
4 DIR	2	2	6360	
5 DIR	1	0	6008	
6 DIR	1	0	3996	

Israel Jussel
Febrero 02/2026

No Recibo

Dirección en área

No contactado

Desconocido

Av. Cra. 45 # 103-34/40

