

47

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana C. Pazón



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2987 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016

“por la cual se impone una sanción”

**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 atribuciones conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto 51 de 2004, Decretos Distritales 419 de 2008, 121 de 2008, y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO QUE:

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron a petición de parte, por queja presentada por la señora SULMA VIANNEY PEÑA RUBIO, identificada con cédula de ciudadanía No. 55.064.107, mediante radicado No. 1-2015- 00204 del 5 de enero de 2015, por un presunto incumplimiento al contrato de administración por parte del señor JHON FREDY CUERVO CRUZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.518.421, propietario del establecimiento de comercio - URBANICA D.C., relacionado el incumplimiento a las obligaciones emanadas del contrato de administración suscrito con la quejosa el 24 de febrero de 2014, en lo concerniente al NO pago de tres (3) cánones de arrendamiento a la propietaria así como el no pago de servicios públicos y cuotas de administración, lo anterior con ocasión al manejo del inmueble ubicado en la carrera 98 N° 2-20 Torre 4 Apto 404 de esta ciudad (folios 1-31)

Mediante radicado número 2-2016-48604 del 27 de enero de 2015, esta Subdirección procedió a comunicarle a la señora SULMA VIANNEY PEÑA RUBIO, acerca de nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003 (folios 34)

Con radicados con número 2-2015-04762 y 2-2015-04966 del 27 y 28 de enero de 2015, se requirió al señor JHON FREDY CUERVO CRUZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.518.421, propietario del establecimiento de comercio - URBANICA D.C, para que se pronuncie respecto de los hechos expuestos por parte del querellante y aporte las pruebas que quiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en nuestra carta política de 1991 artículo 29, Ley 820 de 2003 y el Decreto 419 de 2008 (folios 32-33)

Con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió Auto N°



RESOLUCIÓN No. 2987 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016 Hoja No. 2 de 8

Continuación de la resolución "Por la cual se impone un sanción"

Auto No. 1871 del 28 de junio de 2016, "Por el cual se abre una investigación administrativa", en contra del señor JHON FREDY CUERVO CRUZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.518.421, propietario del Establecimiento de Comercio - URBANICA D.C, por incumplir con lo señalado en el numeral 2 y 4 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 (folios 35-39)

Mediante radicado de salida N° 2-2016-48603 del 30 de junio del 2016, se le corrió traslado por parte de esta Subdirección, al señor JHON FREDY CUERVO CRUZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.518.421, propietario del Establecimiento de Comercio - URBANICA D.C., del Auto N° 1871 del 28 de junio de 2016, "Por el cual se abre una investigación administrativa", (folio 40), haciéndole saber que dentro del término de diez (10) días hábiles, contados a partir del recibo de dicha comunicación, podía hacer uso del derecho de defensa; así como aportar las pruebas que pretendiera hacer valer, comunicación que fue recibida el día 5 de julio de 2016 (folio 41). De igual forma se comunicó la decisión tomada en dicho Auto, a la señora MARÍA NELLY FLÓREZ SIERRA, mediante escrito radicado N° 2-2016-48604 ver folio 42 del expediente.

De otra parte, esta Subdirección mediante los radicados 2-2016-73463 y 2-2016-73465 de fecha 20 de octubre de 2016 se procedió a citar a las partes para que asistieran a la Audiencia de Intermediación, que se llevaría a cabo el día 3 de noviembre de 2016, tal y como lo establece el artículo 8 del Decreto 419 de 2008, comunicaciones que fue recibida el 24 de octubre de 2016, por el investigado tal y como obra a folios 43-45

Mediante constancia de inasistencia N° 1-2015-00204 del 3 de noviembre de 2016, se procede a levantar acta de inasistencia de las partes (folio 46) y ante la ausencia de justificación por no comparecer a la misma, el Despacho procede a continuar con el trámite pertinente en la presente actuación administrativa de conformidad con el Decreto No. 419 de 2008.

Una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), donde se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se constató que el señor JHON FREDY CUERVO CRUZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.518.421, propietario del establecimiento de comercio - URBANICA D.C., a la fecha no cuenta con matrícula de arrendador.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

RESOLUCIÓN No. 2987 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016 Hoja No. 3 de 8

Continuación de la resolución "Por la cual se impone un sanción"

La suscrita Subdirectora de Inspección y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

Diana C. Pinzón

FUNDAMENTOS LEGALES

Este Despacho en ejercicio de sus 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, Ley 820 de 2003, Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 y 419 de 2008 y demás normas concordantes.

Que la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana 820 de 2003 artículos 8, 32 y 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, es competente para:

- Conocer las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del *contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- *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.*
- *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- *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.*
- *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*
- *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.*

b) Función de control, inspección y vigilancia:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2987 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016 Hoja No. 4 de 8

Continuación de la resolución "Por la cual se impone un sanción"

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.*

La Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal b) N° 3 consagra dentro de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Subdirección de Investigación Vigilancia y Control de Vivienda urbana controlar el ejercicio de la actividad de arrendador, como lo referente al contrato de administración. Así mismo la norma citada en el CAPITULO X. Sanciones. Artículo 34. CAPITULO X Sanciones, indica: 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:

1. *Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*
2. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*
3. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*
4. *Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente*
5. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.*
6. *Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

RESOLUCIÓN No. 2987 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016 Hoja No. 5 de 8

Continuación de la resolución "Por la cual se impone un sanción"

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 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."

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8º. "De la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:

"(...) Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo. (...)"

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO:

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, en su carácter de autoridad administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la Ley No. 820 de 2003, define nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 la norma mencionada.

En el curso de la investigación administrativa llevada por parte de esta Subdirección y en contra del señor JHON FREDY CUERVO CRUZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.518.421, propietario del establecimiento de comercio - URBANICA D.C., se origina con la queja interpuesta por la señora SULMA VIANNEY PEÑA RUBIO, obedece a un presunto incumplimiento en las obligaciones emanadas del contrato de administración suscrito con la quejosa el 24 de febrero de

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, en su carácter de autoridad competente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8º del Decreto 51 de 2004, consagra lo siguiente:

(Firma)

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

Le suscribe el Subdirector de
Investigaciones y Control de
Vivienda, basándose en la
presente información
en su expediente
documental y en los
archivos de la Secretaría



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 2987 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016 Hoja No. 6 de 8

Continuación de la resolución "Por la cual se impone un sanción"

2014, en el sentido de no cancelar el pago de tres (3) cánones de arrendamiento a la propietaria, así como el no pago de servicios públicos y cuotas de administración, del inmueble ubicado en la carrera 98 N° 2-20 Torre 4 Apto 404 de esta ciudad, hechos que constituyen una violación a lo señalado en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 que establece:

"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."

Este Despacho respecto a los hechos motivo de la queja, procedió a evaluar las pruebas aportadas en el expediente las cuales enunciamos a continuación:

- Copia de los recibos de pago ver folio 2
- Copia de los extractos bancarios ver folios 3 al 5
- Copia del contrato de consignación del inmueble ver folios 7 al 16.
- Copia de la reiteración de la queja 14-31
- Copia del certificado de existencia y representación de la cámara de comercio ver folio 47.
- Copia del auto de apertura No. 1871 del 28 de junio de 2016 ver folios 35 al 39.
- Acta de audiencia de intermediación No. 1-2015-00204 ver folio 46

Teniendo en cuenta lo anterior, al revisar el acervo probatorio esta Subdirección encuentra que el señor JHON FREDY CUERVO CRUZ propietario del establecimiento de comercio URBANICA D.C demostró a lo largo de esta investigación administrativa una conducta de total desinterés, en virtud a que la misma no presentó descargos al auto de apertura No. 1871 del 28 de junio de 2015, ni justificación por la inasistencia a la audiencia de intermediación, pese a que recibió las comunicaciones como se observa a folios 41 y 45 del expediente, desconociendo las órdenes impartidas en las comunicaciones de la referencia de conformidad con lo preceptuado en los numerales 2 y 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Que por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 y 419 de 2008, en el Artículo 34 numeral 2° y 4° de la Ley 820 de 2003, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer multa



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subsecretaría de
Inspección, Vigilancia y Control de
Vivienda, en cumplimiento de sus
funciones, ha expedido el presente
documento en su calidad de
documentos de carácter
administrativo.

RESOLUCIÓN No. 2987 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016 Hoja No. 7 de 8

Continuación de la resolución "Por la cual se impone un sanción"

hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa al señor JHON FREDY CUERVO CRUZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.518.421, propietario del establecimiento de comercio - URBANICA D.C., por infringir el numeral 2º y 4º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En consecuencia y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2015 corresponde a SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE, (\$689.454.00), de conformidad con el Decreto 2731 del 30 de Diciembre de 2014, se considera pertinente imponer una sanción de multa por valor de CUATRO (4) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES para el año 2016, que en pesos corresponde a la suma de DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS PESOS MCTE. (\$ 2.757.816.00), al JHON FREDY CUERVO CRUZ propietario del establecimiento de comercio URBANICA D.C., por infringir lo previsto en el Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer al señor JHON FREDY CUERVO CRUZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.518.421, propietario del establecimiento de comercio - URBANICA D.C., una multa equivalente a CUATRO (4) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES para el año 2016, que en pesos corresponde a la suma de DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS PESOS MCTE. (\$ 2.757.816.00), por las razones expuestas en el considerando del presente proveído.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá efectuarse a favor del Tesoro Distrital, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta resolución, únicamente en la ventanilla de conceptos varios de la Dirección Distrital de Tesorería ubicada en el Supercade, para lo cual deberá presentar copia del presente acto administrativo. Su cancelación deberá acreditarse dentro de dicho término ante esta Subdirección, mediante la presentación del original del recibo de caja que expida la Tesorería Distrital.



RESOLUCIÓN No. 2987 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2016 Hoja No. 8 de 8

Continuación de la resolución "Por la cual se impone un sanción"

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese esta resolución al señor JHON FREDY CUERVO CRUZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.518.421, propietario del establecimiento de comercio - URBANICA D.C, según el procedimiento establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese esta resolución a la señora SULMA VIANNEY PEÑA RUBIO, según el procedimiento establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Acto Administrativo proceden los recursos de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) a ella, o a la desfijación de la publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo a 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

ARTÍCULO SEPTIMO: Una vez ejecutoriado el presente acto Administrativo, se ordena el archivo del expediente

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C a los quince (15) días del mes de noviembre de dos mil dieciséis (2016)

DIANA CAROLINA FINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Miryam Adriana Reyes Albarracín. Abogada - Contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. ✱
Revisó: Andrés Sánchez - Abogado- Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda