



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2017-06658

FECHA: 2017-02-06 15:45 PRO 363060 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3
ASUNTO: Comunicación auto 3633 del 16 de
diciembre de 2016
DESTINO: EDWIN ALEXANDER BARRERA GUIZA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor
EDWIN ALEXANDER BARRERA GUIZA
Carrera 7A No. 50 - 45 apto 203

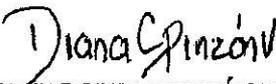
Ciudad

Asunto: Comunicación del auto N° 3633 del 16 de diciembre de 2016.

Respetado señor,

Dando cumplimiento al artículo cuarto del auto No. 3633 del 16 de diciembre de 2016, "Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en 3 folios.

*Elaboró: Jenny Mendivelso - Contratista - SIVCV - AC
Revisó: Lina Leonor Carrillo Orduz - Contratista - SIVCV*

AUTO No. 3633 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2016

“Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos”

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.

ejercicio de las atribuciones conferidas en la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003, Ley 1437 de 2011 y demás normas vigentes, y

CONSIDERANDO

En las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado No 1-2016-14664 del 07 de Marzo de 2016, interpuesta por el señor **EDWIN ALEXANDER BARRERA GUIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No 79.854.173, contra de la señora **CECILIA INÉS VERA MAHECHA**, identificada con cédula de ciudadanía No 41.518.518-7 propietaria del establecimiento **INVERSION VER GRUPO EMPRESARIAL**, por el presunto incumplimiento a los pagos de los cánones de mantenimiento de enero y febrero del año 2016, del inmueble ubicado en la Diagonal 15 A No 99 A Barrio 17 apto 302 Conjunto Residencial Sabanagrande Reservado I de esta ciudad, a pesar de que el señor EDWIN ALEXANDER BARRERA GUIZA ya realizó el pago.

En el presente radicado No 2-2016-15371 del 07 de Marzo 2016, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor **EDWIN ALEXANDER BARRERA GUIZA**, nuestras funciones según lo preceptuado en el numeral b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

En el presente radicado No 2-2016-15335 del 07 de Marzo 2016, se requirió a la señora **CECILIA INÉS VERA MAHECHA**, para que se pronuncie sobre los hechos aquí expuestos por parte del querellante y aporte los argumentos que quiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como lo establece el numeral b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Después de revisado el expediente se evidencia que la señora **CECILIA INÉS VERA MAHECHA**, identificada con cédula de ciudadanía No 41.518.518-7 propietaria del establecimiento **INVERSIONES MELVE GRUPO EMPRESARIAL**, no dio respuesta al requerimiento emitido por esta Subdirección.

Después de revisada la base de datos de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, donde se encuentran los documentos exigidos para quienes pretenden realizar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y registro de inmuebles, se verificó que la señora **CECILIA INÉS VERA MAHECHA**, identificada con cédula de ciudadanía No 41.518.518-7, no tiene registro de inscripción en la base de datos de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

AUTO No. 3633 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 2 de 6

continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos"

ula de ciudadanía No 41.518.518-7 propietaria del establecimiento **INVERSIONES MELVER EMPRESARIAL**, cuenta con matrícula de arrendador No 20100160 requisito exigido por la Ley 003, para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.

FUNDAMENTOS LEGALES

Secretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección, Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de compra, venta, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, Ley 820 de 2003, Los Decretos No. 2610 de 1979 y 078 de 1987, Decreto Nacional No. 405 de 1994, Decreto Nacional No. 51 de 2004 y Decretos Distritales No. 121 y 419 de 2008 y demás normas concordantes.

La competencia con relación a los contratos de arrendamiento, según los artículos 8, 32 y 33 de la Ley 003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes radica especialmente en:

- . Conocer las controversias 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:*

En el ámbito de control, inspección y vigilancia:

- . 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.*
- . Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*
- . Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración*

AUTO No. 3633 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 3 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa y se formularn cargos y sanciones" de 2016, en el Artículo 34, CAPITULO X establece:

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

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

Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las actividades contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de las operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación de Antioquia, el Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales de los municipios podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren en condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que regulan o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles por arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la explotación de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión

AUTO No. 3633 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 4 de 6

inuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos”

las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos ados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la acción por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el iento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de niento de los bienes respectivos. (Subrayado y cursiva nuestra)

e tanto, el artículo 6 del Decreto 572 de 2015, señala al respecto de la Apertura de la Investigación y ción de Cargos lo siguiente:

‘Artículo 6º. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) iguientes a la elaboración el informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de ivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que aga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso orrmulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los echos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las lisposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto dministrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos ecisión contra la que no procede ningún recurso’.

...)

ormidad a lo anterior se procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento a lo ::

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

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

i presentada por el señor **EDWIN ALEXANDER BARRERA GUIZA**, en contra de la señora **A INÉS VERA MAHECHA**, identificada con cédula de ciudadanía No 41.518.518-7 propietaria ablecimiento **INVERSIONES MELVER GRUPO EMPRESARIAL**, por el presunto imiento a los pagos de los cánones de arrendamientos de enero y febrero del año 2016, a pesar de que latario ya los pago, hecho que constituye una violación a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 34 y 820 de 2003, el cual establece “*Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente*

AUTO No. 3633 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 5 de 6

continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos por incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble", de igual forma se estableció una violación al numeral 4 del artículo 54 de la Ley 820 de 2003 en el cual cita "Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como, a la observancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente", teniendo en cuenta el hecho de que no allegó respuesta al requerimiento emitido por esta Subdirección.

Con respecto a los hechos motivo de la queja, reposa en el expediente:

- Copia de la queja con radicado 1-2016-14664
- Copia de la comunicación con radicado 2-2016-15371
- Copia de la comunicación con radicado 2-2016-15335
- Copia del contrato de arrendamiento para vivienda

En fundamento en lo anterior, este Despacho observa que la señora **CECILIA INÉS VERA MAHECHA** identificada con cédula de ciudadanía No 41.518.518-7 propietaria del establecimiento **INVERSIONES MELVER GRUPO EMPRESARIAL**, presuntamente vulnera lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 artículos 2 y 4, así como lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004, así las cosas este Despacho ordena pertinente ordenar la apertura de la investigación y Formulación de Cargos, de conformidad con las disposiciones de la quejosa y la documental obrante en el expediente allegada por el mismo.

Con respecto de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

CULO PRIMERO: ABRIR Investigación de carácter administrativo contra la señora **CECILIA INÉS VERA MAHECHA**, identificada con cédula de ciudadanía No 41.518.518-7 propietaria del establecimiento **INVERSIONES MELVER GRUPO EMPRESARIAL**, conforme a lo expuesto en la parte del presente acto administrativo.

CULO SEGUNDO: Formular a la señora **CECILIA INÉS VERA MAHECHA**, identificada con cédula de ciudadanía No 41.518.518-7 propietaria del establecimiento **INVERSIONES MELVER GRUPO EMPRESARIAL**, el siguiente cargo:

CARGO ÚNICO: Por vulnerar presuntamente lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 en el artículo 2 y 4, así como lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004.

CULO TERCERO: Notificar a la señora **CECILIA INÉS VERA MAHECHA**, identificada con cédula de ciudadanía No 41.518.518-7 propietaria del establecimiento **INVERSIONES MELVER GRUPO EMPRESARIAL**.

AUTO No. 3633 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 6 de 6

continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos"

ESARIAL, indicándole que se corre traslado del mismo, por el término de quince (15) días hábiles a la notificación, para que ejerza su derecho de defensa en los términos del artículo 7 del Decreto 2015.

RAFO PRIMERO: El expediente donde se están llevando todas las actuaciones administrativas su plena disposición para su consulta, de conformidad a lo estipulado en el artículo 36 de la Ley 1437

ULO CUARTO: Comuníquese el contenido de este auto al señor **EDWIN ALEXANDER RA GUIZA**, identificado con cédula de ciudadanía No 79.854.173, en la Carrera 7 A No 50 – 45 de esta ciudad.

ULO QUINTO: El presente acto administrativo rige a partir de su fecha y contra el mismo no recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

ada en Bogotá D.C. a los dieciséis (16) días del mes de Diciembre de dos mil dieciséis (2016).


DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Por: Alberto Doria Quintero-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Por: Andrés Sánchez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

