



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
REINALES BASTIDAS DENIS
REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)
REINALES B INMOBILIARIA S.A.S.
900.417.567-1
Ciudad

Referencia: Aviso de Notificación

Respetado (a) Señor (a):

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 69 inciso 2 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y habiendo transcurrido cinco (5) días posteriores al envío de la citación de notificación personal (Radicación 2-2017-05983 SDHT), la cual fue DEVUELTA mediante la guía número 7022286510 de la empresa MC MENSAJERÍA, sin que se haya hecho presente a surtir notificación personal del mencionado acto administrativo, y habiéndose enviado notificación por aviso y siendo devuelta por la empresa SURENVÍOS, se procede a la siguiente notificación:

AVISO

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat expidió **El Auto No. 3749 del 27 DE DICIEMBRE DE 2016.**

El Auto mencionado se encuentra publicado en la cartelera de notificaciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat ubicada en la carrera 13 N° 52-25 con el presente aviso y en la página web de esta entidad, en la siguiente ruta:

“Atención al Ciudadano, Notificaciones y Avisos”.

Se advierte que contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno. Así mismo, y de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015 se corre traslado por el término de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de la presente notificación para que haga uso del derecho de defensa que le asiste, porte o solicite las pruebas que pretenda hacer valer, lo cual puede realizar personalmente o a través de apoderado.

La notificación se entiende surtida al finalizar el día siguiente al retiro del presente Aviso.

Cordialmente,


DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Jose Wilson Rojas Lozano* – Contratista SIVCV

Revisó: *Lina Leonor Carrillo* – Contratista SIVCV

Expediente No. 1-2016-61625

Anexo: Copia de la queja rad. 1-2016-61625 en Dos (2) folios.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 3749 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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 572 de 2015, 121 de 2008, y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que la presente actuación administrativa se inició a petición de parte, por queja presentada por KATIA YAZMIRA VILLAREAL BERNAL, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.715.470, quien mediante radicado No. 1-2016-61625 del 25/08/2016, por un presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT 900.417.567-1, relacionado con que las partes suscribieron contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana concernientes a un inmueble ubicado en la CLL 44 B No 59 25 (Barrio la Esmeralda), y actualmente la sociedad le adeuda la suma de (\$23.600.000^{oo}) concernientes a seis mensualidades de (\$3.700.000^{oo}), no ha cancelado en los términos establecidos el pago de los arriendos como administradora.

Que mediante radicado No. 2-2016-63150 del 09/02/2016, esta Subdirección procedió a comunicarle a la quejosa, las funciones de la entidad según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003.

Que con radicado No. 2-2016-63155 del 09/02/2016, se requirió a la sociedad REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., para que se pronuncie respecto de los hechos aquí 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.

Que 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 verificó que REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT 900417567-1, cuenta con la matrícula de arrendador No 20110134, requisito exigido por la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, en su calidad de representante legal de la entidad, en su calidad de quejosa, en el documento que se refiere en los anexos de esta Entidad.

Diana C. García



La suscrita Subsecretaría de
Investigación y Control de
Vivienda, Inspección y
Vigilancia, en el presente documento
en su calidad de
documento que forma parte de los
archivos de esta E

AUTO No. 3749 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Pág. No. 2 de 7

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Diego C. Arzoo

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría 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 anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, los Decretos Leyes No. 2610 de 1979 y 078 de 1987, Decreto Nacional No.405 de 1994, Decreto Nacional No.51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 y 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Nuestra competencia con relación a los contratos de arrendamiento, según los artículos 8, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes radica especialmente en:

- 1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- 2. 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.*
- 3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- 4. 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.*
- 5. 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.*
- 6. 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:

- 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*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3749 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Pág. No. 3 de 7

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

- 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*

La Ley 820 de 2003, 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 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.*

Parágrafo 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el 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."

23
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría de Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

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

Diana Vizcaino



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 de Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subsecretaria de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace presente en la
presente instancia, que en la
en su archivo de este
documento que se encuentra en
archivos de esta Entidad.

AUTO No. 3749 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Pág. No. 4 de 7

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Diana C. Pinzón

El 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 relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos. (Subrayado y cursiva nuestra)

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

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT**AUTO No. 3749 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Pág. No. 5 de 7***Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

iniciar investigaciones de oficio o petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 la norma mencionada.

La queja presentada por La señora KATIA YAZMIRA VILLAREAL BERNAL, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.715.470, por un presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, donde se suscribió contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana concernientes a un inmueble ubicado en la CLL 44 B No 59 25 (Barrio la Esmeralda), y actualmente la sociedad le adeuda la suma de (\$23.600.000^{oo}) concernientes a seis mensualidades de (\$3.700.000^{oo}), no ha cancelado en los términos establecidos el pago de los arriendos como administradora.

Este Despacho procedió a evaluar las pruebas aportadas en el expediente a fin de terminar si se incumplió con lo preceptuado en el numeral 2 y 4 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 que establece:

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.

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

Con fundamento en lo anterior en primer lugar puede determinarse que la sociedad REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT 900417567-1, posiblemente incumplió el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, en el sentido de no hacer entrega de los canones de arrendamiento conforme la cláusula TERCERA literal b) del Contrato De Administración de Inmuebles que suscribió con la quejosa, de igual forma se observa por parte de la administradora un posible abuso en las condiciones dispuestas en la mentada cláusula del contrato de administración indicando :

"TERCERA:- OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR — EL ADMINISTRADOR se compromete para con EL PROPIETARIO en:

...



AUTO No. 3749 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Pág. No. 6 de 7

La sociedad REINALES B
Inmobiliaria S.A.S. que
Vivienda y Tenencia Urbana
presenta una denuncia
en su expediente No. 1-
documentos que se encuentran
archivos de esta entidad.

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Diana G. Jarama

b) *Entregar el valor de los arrendamientos, por mensualidades vencidas, el día veinte (20) hábil del mes siguiente al que hayan pagado los arrendatarios...*

Acorde a la cláusula referida, la sociedad REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT 900417567-1, posiblemente abusa de su posición dominante y no hace la entrega de los dineros, concernientes a arriendos, en un plazo prudencial, sino que dura con ellos hasta un término de dos meses corridos desde que le son entregados por parte del arrendatario, hecho aunado al incumplimiento expuesto, que lo conlleva a que incurra posiblemente en sanción de hasta 100 Salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En segundo lugar, se logra verificar por parte de esta Subdirección que la sociedad REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT 900417567-1, en el sentido de que no dio respuesta a al requerimiento 2-2016-63155 del 09/02/2016, efectuado por esta entidad, para que se pronunciara frente a los hechos expuestos por la quejosa y anexara los elementos probatorios que respaldaran sus planteamientos, guardando silencio y desconociendo las órdenes impartidas por este despacho, hecho que lo conlleva a que incurra posiblemente en sanción de hasta 100 Salarios mínimos legales mensuales vigentes por el incumplimiento, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 34 No. 4 de la Ley 820 de 2003.

Teniendo en cuenta la normatividad citada y los hechos de la queja, este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa contra la sociedad REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT 900417567-1, lo anterior de conformidad con lo preceptuado en numeral 2 y 4 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004, con fundamento en la afirmaciones del quejoso y la documental obrante en el expediente allegada por el mismo.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación de carácter administrativo No 1-2016-61625, contra la sociedad REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT 900417567-1, por el incumplimiento al numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con la parte motiva del presente proveído.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT
Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subdirección de Inspección,
Mediación y Control de Vivienda



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3749 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Pág. No. 7 de 7

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, luego de constatar que la quejosa Katia Yasmira Villareal Bernal, no tiene posesión de la vivienda objeto de su demanda con el dominio de vivienda en los términos de la Ley 707 de 2001.

Diana Pinzón

ARTICULO SEGUNDO: ABRIR Investigación de carácter administrativo No 1-2016-61625, contra la sociedad REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT 900417567-1, por el incumplimiento al numeral 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con la parte motiva del presente proveído.

ARTICULO TERCERO: NOTIFIQUESE el contenido del presente Auto a REINALES B INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT 900417567-1, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 cuenta con el término de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para allegar las explicaciones que considere necesarias, aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación. Así mismo, se le informará que le asiste el derecho nombrar apoderado que lo represente, si lo considera pertinente.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido de este auto a la quejosa KATIA YAZMIRA VILLAREAL BERNAL, en la CL 151 No 7 H 60 CASA 26 de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: - Contra el presente auto no procede recurso alguno.

Dada en Bogotá D.C. a los veintisiete (27) días del mes de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Diana Pinzón
DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Milton David Becerra Ramirez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Reviso: Carlos Andrés Sánchez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *CS*



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
 SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
 AL RESPONDER CITAR EL NR.
 1-2016-61625
 FECHA: 2016-08-25 13:03 PRO 342745 FOLIOS: 2
 ANEXOS: 15
 ASUNTO: remite queja contra la
 Inmobiliaria Reinales SAS
 DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia
 y Control de Vivienda
 TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E
 INMOBILIARIA
 ORIGEN: KATIA YAZMIRA VILLARREAL BERNAL

inmueble

HHYS

Bogotá, Junio 28 de 2016.

Señores:
SECRETARIA DEL HABITAT.

Ref: Queja por indebida administración de inmueble.

Reciba un cordial saludo.

La señora KATIA YAZMIRA VILLARREAL BERNAL, identificada con la C.C. 41715470 de Bogotá D.C, entrego el bien inmueble de su propiedad ubicado en la Calle 44b No 59 – 25 barrio La Esmeralda con matrícula inmobiliaria número 50C-234513, con escritura pública 1256 de la notaria 4ta del circuito de Bogotá, a la Inmobiliaria REINALES INMOBILIARIA SAS, nit, 900.417.567-1 con matrícula de arrendador No 2011034 ubicada en la calle 45 No 57ª – 32 Barrio La Esmeralda, cuya representante legal es la señora DENIS REINALES BASTIDAS identificada con la c.c. 52297720 de Bogotá D.C.

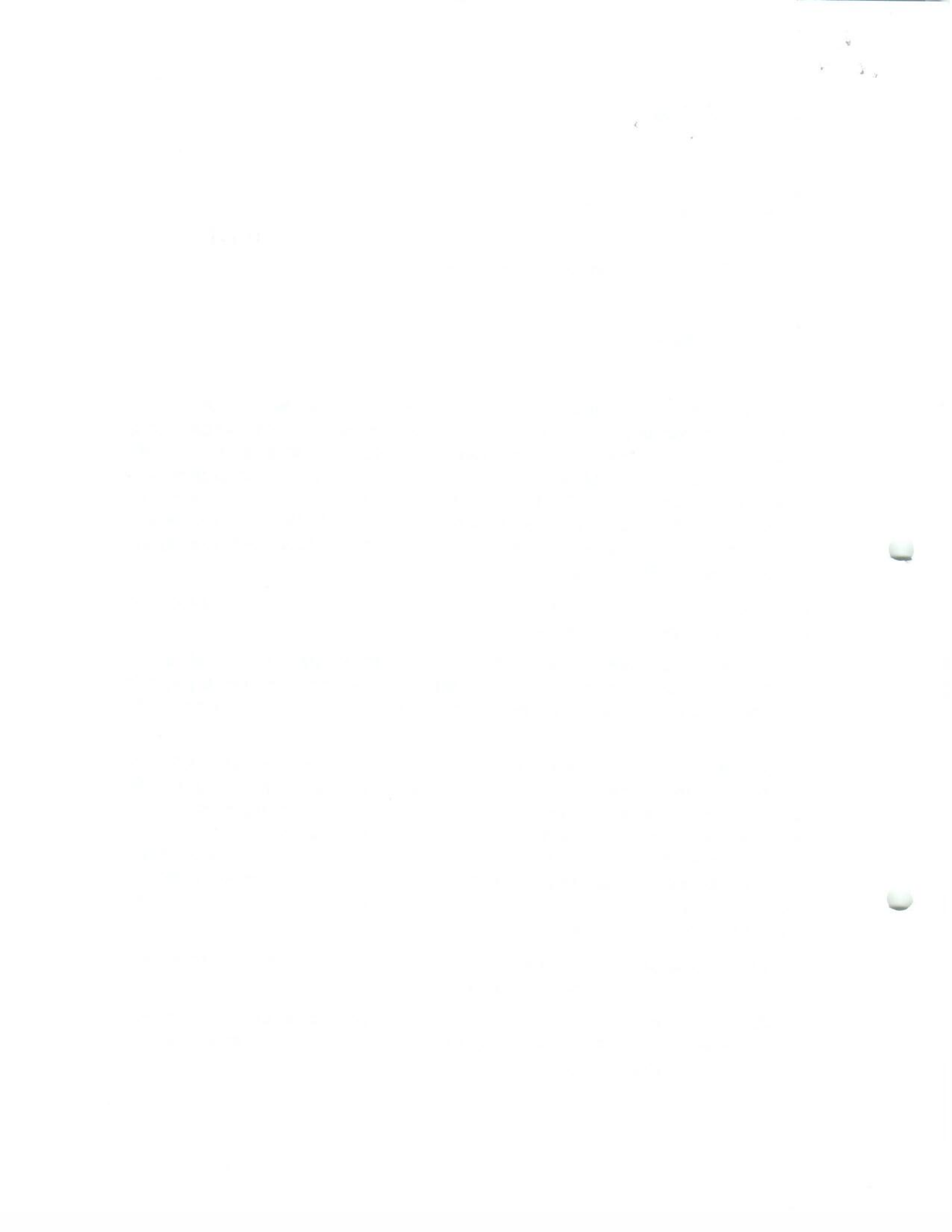
Esta propiedad fue entregada el 11 de Septiembre del 2012. Renovándose el contrato automáticamente cada año.

En octubre del 2014 empezaron a fallar los pagos. Nunca pagaron la totalidad del arriendo mensual, En cada reunión que teníamos se comprometían a pagar la totalidad pero siempre pagaban por partes pequeñas, nunca se pusieron al día con los pagos.

En el contrato hay una clausula donde se comprometen a tener una póliza de seguro de arrendamiento el cual jamás tomaron, nos dimos cuenta de la falta del seguro cuando se atrasaron en los pagos, en ese momento les pedimos que nos dieran una copia de la póliza a lo que nos dieron excusas tales como que no la tenían porque tenían todas las cuentas bancarias congeladas. Nos reunimos varias veces, siempre se comprometían a tomar el seguro pero jamás lo hacían engañándonos todo el tiempo abuzando de nosotros por quererlos ayudar y no perjudicarlos de ninguna manera.

En la actualidad nos adeudan 6 meses de arriendo por un valor aproximado de \$ 23.600.000.sin contar intereses y perjuicios.

La falta de los pagos nos ha causado problemas financieros puesto que con este arriendo la señora KATIA YAZMIRA VILLARREAL BERNAL tiene compromisos de pagos y es su ingreso para sostenimiento.



CONCLUSIONES:

- Deben 6 meses de arriendo.**
- Incumplieron con el contrato inmobiliario.**
- No tomaron póliza de seguro de arriendo.**
- Están atrasados en los pagos de los cánones de arriendo**
- No contestan las llamadas telefónicas.**

SOLICITUD.

Que ustedes como entidad reguladora investiguen el comportamiento e incumplimiento de esta empresa con las personas y empresas que como nosotros han confiado la administración de sus bienes.

Att:



KATIA YAZMIRA VILLARREAL BERNAL
 C.C. 41715470 de Bogotá D.C.
 TEL: 315 8248495
 CLL 151 No 7h – 60 casa 26.

