



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

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.

Daniela Pinzón

34

## AUTO 394 DEL 29 DE MARZO DE 2017

*“Por el cual se abstiene de abrir 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 **DANILO ALEXANDER RICARDO MARTINEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79837765, quien mediante radicado No. 1-2016-79139 del 11/17/2016, por un presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad **REALTOR COLOMBIA SAS**, identificada con NIT 900602724-2, relacionado con la suscripción de un contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana concernientes a los inmuebles ubicados en la TV 40 No 32 98 INT 5 APT 204 y CALLE 10 B No 88 a 27 INT 5 APT 201 del municipio de Soacha - Cundinamarca, y actualmente la sociedad no cancelando en los términos establecidos el pago de los arriendos como administradora.

Que mediante radicado No. 2-2016-81484 del 11/28/2016, esta Subdirección procedió a comunicarle al quejoso, las funciones de la entidad según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003.

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 **REALTOR COLOMBIA SAS**, identificada con NIT 900602724-2, cuenta con matrícula de arrendador No 20130076 requisito exigido por la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.

#### 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,~~



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

## AUTO 394 DEL 29 DE MARZO DE 2017 Pág. No. 2 de 7

### *Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

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:*

La Ley 820 de 2003, en su artículo 34 dispone:

*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.*



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

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 Arzón

## AUTO 394 DEL 29 DE MARZO DE 2017 Pág. No. 3 de 7

*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

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 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." (Subrayado Fuera de Texto)*

### **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 820 de 2003, define nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o petición de parte.

La queja presentada por **DANILO ALEXANDER RICARDO MARTINEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79837765, concierne a inmuebles que se encuentran ubicados en el municipio de Soacha – Cundinamarca, que si bien fue posterior al avocar conocimiento por parte de esta entidad que se pudo definir tales calidades de los inmuebles, bajo una observación detallada de las pruebas que acompañaban el escrito, se procedió a verificar mediante los mecanismos dispuestos tecnológicamente que las direcciones TV 40 No 32 98 INT 5 APT 204 y CALLE 10 B No 88 a 27 INT 5 APT 201, son de la jurisdicción del mentado municipio.

Es importante indicar que frente a la falta de competencia territorial la Ley 820 de 2003 estableció claramente que esta se define en que la inspección, vigilancia y control estará a cargo de las alcaldías locales de cada municipio, siendo esto así, el competente para el conocimiento y resolución de la queja era el Alcalde Municipal de Soacha y no esta entidad adscrita al Distrito Capital de Bogotá.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTA D.C.  
SECRETARIA DEL HABITAT

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 los  
documentos que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

**AUTO 394 DEL 29 DE MARZO DE 2017 Pág. No. 4 de 7**

*Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

En consecuencia, considerando que nos encontramos ante un hecho de falta de competencia por factor territorial, y en atención a los hechos antes expuestos, no existen razones de hecho, ni de derecho que permita abrir una investigación administrativa en contra de la sociedad REALTOR COLOMBIA SAS, identificada con NIT 900602724-2

En mérito de lo expuesto, el Despacho.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE** de abrir investigación administrativa, contra REALTOR COLOMBIA SAS, identificada con NIT 900602724-2, por las razones expuestas en la parte motiva de este auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE** el presente auto a REALTOR COLOMBIA SAS, identificada con NIT 900602724-2.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE** el presente auto a DANILO ALEXANDER RICARDO MARTINEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79837765 en la CR 79 No 10 D 95 TORRE 7 AP 402 de esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra este acto administrativo procede el recurso de reposición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del Decreto Distrital 121 de 2008

Dada en Bogotá D.C. a los veintinueve (29) días del mes de marzo de dos mil diecisiete (2017).

**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.  
Revisó: Carlos Andrés Sánchez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.