



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ 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 conforma
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana G. P. P. P.

AUTO 388 DEL 29 DE MARZO DE 2017

“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 MARTHA CRISTINA NEISA ORTIZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.780.135, quien mediante radicado No. 1-2016-86193 del 12/16/2016, 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 el Sr. LUIS ENRIQUE NEIZA ORTIZ y la sociedad suscribieron contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana concernientes a un inmueble ubicado en la CALLE 4 G No 53 F 81, y actualmente la sociedad le adeuda la suma de (\$13.500.000⁰⁰) concernientes a nueve mensualidades de febrero a noviembre de 2016, no cancelando en los términos establecidos el pago de los arriendos como administradora.

Que mediante radicado No. 2-2016-87575 del 12/22/2016, 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. 2-2016-87577 del 12/22/2016, 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

CP



AUTO 388 DEL 29 DE MARZO DE 2017 Pág. No. 2 de 7

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

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, 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*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital de Inspección,
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.

Mónica Martínez

AUTO 388 DEL 29 DE MARZO DE 2017 Pág. No. 3 de 7

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

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*

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."

Monografía

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

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARIA DEL HABITAT



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARIA DE HABITAT

AUTO 388 DEL 29 DE MARZO DE 2017 Pág. No. 4 de 7

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. SECRETARIA DEL HABITAT
Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría de Hábitat,
Servicio Distrital de Inspección,
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente tenencia con el
en su momento en los
documentos de esta tenencia.
Archivos de esta tenencia.

AUTO 388 DEL 29 DE MARZO DE 2017 Pág. No. 5 de 7

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

atender, orientar e 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 MARTHA CRISTINA NEISA ORTIZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.780.135, por un presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, donde el Sr. LUIS ENRIQUE NEIZA ORTIZ suscribió contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana concernientes a un inmueble ubicado en la CALLE 4 G No 53 F 81, y actualmente la sociedad le adeuda la suma de (\$13.500.000^{oo}) concernientes a nueve mensualidades de febrero a noviembre de 2016, no cancelando 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:

CP

ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA DEL HABITAT
Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Habitat,
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
Le asistió el Subdirector de
Investigaciones y Control de
Vivienda: hace constar que la
presente diligencia jurídica
se encuentra en su totalidad
documentada que respalda en
los recibos de esta Entidad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA DE HABITAT

AUTO 388 DEL 29 DE MARZO DE 2017 Pág. No. 6 de 7

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

b) Entregar el valor de los arrendamientos, por mensualidades vencidas, el día decimo (10) día 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 mes y medio corrido 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 2-2016-87577 del 12/22/2016, 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 las 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 1-2016-86193, 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 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 diligencia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

[Firma manuscrita]

AUTO 388 DEL 29 DE MARZO DE 2017 Pág. No. 7 de 7

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

ARTICULO SEGUNDO: ABRIR Investigación de carácter administrativo No 1-2016-86193, 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: Comuníquese el contenido de este auto a la quejosa MARTHA CRISTINA NEISA ORTIZ, en la CL 41 No 7 44 de esta ciudad.

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

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

[Firma manuscrita de Diana Carolina Pinzón Velásquez]

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.

[Firma manuscrita]

