



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

OSIRIS MARIA BOCANEGRA PEREZ

Quejosa

C.C. 46.644.371

Email. juristahuertas@hotmail.com

CARRERA 8 # 15-49 OF 1008

Bogotá, D.C.

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

2-2017-93140

FECHA: 2017-11-02 09:17 PRO 405841 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 2392 DE 2017
DESTINO: osiris maria bocanegra perez
TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

**Asunto: Comunicación Auto No. 2392 del 23 DE OCTUBRE DE
2017**

Expediente No. 1-2017-59280

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo Tercero del Auto No. 2392 del 23 DE OCTUBRE DE 2017, *"Por el cual se apertura una investigación administrativa"*, 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: Vivianna C Montealegre - Contratista - SIVCV

Revisó: Carlos Andrés Sánchez H - Contratista - SIVCV

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](http://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 2392 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2017

“Por el cual se apertura una investigación administrativa”

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

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto 51 de 2004, Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por queja con radicado 1-2017-59280 de fecha 28 de Julio de 2017 (folio 1 a 4), presentada por la señora **OSIRIS MARIA BOCANEGRA PEREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No.46.644.371 de Puerto Boyacá en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE 97 No. 61-86 Barrio los Andes de la ciudad de Bogotá, D.C.**, quien suscribió contrato de administración con la sociedad inmobiliaria **ACOSTA DIAZ SERVICIOS INMOBILIARIOS Y JURIDICOS S.A.S.**, identificada con NIT. 900.546.196-3 y con matrícula de arrendador No. 20130019, representada legalmente por **YANIRA DIAZ RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), identificado con cédula de ciudadanía No. 51.657.142 Expone la quejosa un presunto incumplimiento al contrato de administración por parte de la sociedad citada líneas atrás, frente al no pago de los canon de arrendamiento desde el mes de febrero del año 2017, por valor cada uno de \$2.900.000=. De la misma manera indicó la quejosa que el investigado no realizo la entrega del contrato con firmas originales, tanto de administración, como del contrato celebrado entre la inmobiliaria y el arrendatario.

Esta Subdirección da respuesta a la solicitud de la quejosa mediante radicado 2-2017-60885 del 02 de Agosto de 2017 (Folio 7) informándole acerca de nuestras funciones y competencia según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003, igualmente se requirió a la sociedad querellada mediante radicado 2-2017-60887 del 02 de agosto de 2017 (Folio 8), para que aportara las pruebas que quisiera hacer valer y se pronunciara sobre los hechos puestos en conocimiento de este Despacho.

La sociedad **ACOSTA DIAZ SERVICIOS INMOBILIARIOS Y JURIDICOS S.A.S.**, identificada con NIT. 900.546.196-3 y con matrícula de arrendador No. 20130019 dio respuesta al requerimiento de este Despacho por medio del oficio con radicado 1-2017-79924 de 26 de septiembre de 2017 (folio 13 a 47), en el cual adjunta copias de contratos de cesión entre otros documentos y una respuesta de fecha 23 de agosto de 2017, que realizo el investigado al apoderado Gilberto Huertas Castro y Juna José Flores Muñoz de la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2392 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2017 Pág. No. 2 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se apertura una investigación administrativa"
señora Osiris María Bocanegra Pérez, quien a folio 43 del expediente en el numeral octavo narra Acosta Díaz Servicios Inmobiliarios y Jurídicos S.A.S. Lo siguiente:

"OCTAVO: En su petición; solicito el pago del os cánones de arrendamiento desde la fecha del incumpliendo (sic) del inmueble con folio de matrícula 50C-110050 inmueble ubicado en la calle 97 NO. 61-86 Barrio los andes

Sobre el particular es preciso puntualizar que el día 17 de junio de 2017 se suscribió TÍTULO VALOR LETRA DE CAMBIO; cuyo importe se encuentra por un valor de QUINCE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$15.950.000) y cuya fecha de vencimiento se encuentra prevista para el próximo 17 de septiembre de 2017, para garantizar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados a su mandante (adjunto copia del mencionado título), en todo caso el pago se verificara previos descuentos a los que haya lugar, situación conocida por usted y su mandante. "

Una vez revisada la base de datos en la cual se encuentran los documentos exigidos para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, se verificó que la sociedad mencionada cuenta con matrícula de arrendador la cual fue citada anteriormente. "

Adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá ésta Subdirección a pronunciarse previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

Competencia

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 Bogotá D.C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121, 572 de 2015 y demás normas concordantes.



AUTO No. 2392 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2017 Pág. No. 3 de 6

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

En este acápite es preciso aclarar que esta Subdirección no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con el incumplimiento del contrato de administración suscrito entre las partes, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades.

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los contratos de administración de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, la Ley 820 de 2003 en su artículo 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, estipula:

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 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*

Normativa aplicable al caso concreto

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.

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2392 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2017 Pág. No. 4 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se apertura 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 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."

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8°. Respecto 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2392 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2017 Pág. No. 5 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se apertura una investigación administrativa" 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."

Análisis de las pruebas

Según la queja presentada a este Despacho, esta señala sobre una posible transgresión a la Ley 820 de 2003 artículo 34 numeral 2, en lo que refiere al contrato de administración y el no pago de los cánones de arrendamiento por parte del administrador a la propietaria del inmueble, conforme a lo narrado por la señora **OSIRIS MARIA BOCANEGRA PEREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No.46.644.371.

En la respuesta llevada a cabo por la sociedad **ACOSTA DIAZ SERVICIOS INMOBILIARIOS Y JURIDICOS S.A.S.**, identificada con NIT. 900.546.196-3 y con matrícula de arrendador No. 20130019, se encuentra que a la fecha de proferir decisión sobre la apertura de la actuación administrativa, dicha sociedad radico contestación al requerimiento efectuado por el Despacho, como se indicó líneas atrás; evidenciando un presunto incumplimiento a los deberes de administración, por cuanto pretende garantizar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados a la propietario con un título valor "*Letra de Cambio*", por valor de \$15.950.000. Como se evidencia a folio 43 del expediente en respuesta que diera a un Derecho de Petición a los apoderados de la quejosa. De la misma manera la sociedad investigada, informo las distintas cesiones de contrato que ha realizado y allego copia de las mismas.

Teniendo en cuenta lo anterior, este Despacho encuentra pertinente dar apertura a la investigación correspondiente en contra de la sociedad **ACOSTA DIAZ SERVICIOS INMOBILIARIOS Y JURIDICOS S.A.S.**, identificada con NIT. 900.546.196-3 y con matrícula de arrendador No. 20130019, lo anterior de conformidad con lo preceptuado en el artículo 34 de la ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones de la quejosa, la documental obrante en el expediente y lo corroborado por ésta Subdirección.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2392 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2017 Pág. No. 6 de 6

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN de carácter administrativo contra la sociedad **ACOSTA DIAZ SERVICIOS INMOBILIARIOS Y JURIDICOS S.A.S.**, identificada con NIT. 900.546.196-3 y con matrícula de arrendador No. 20130019, representada legalmente por **YANIRA DIAZ RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR Y CORRER TRASLADO del presente auto de apertura de investigación y de la queja a la sociedad -, **ACOSTA DIAZ SERVICIOS INMOBILIARIOS Y JURIDICOS S.A.S.**, identificada con NIT. 900.546.196-3 y con matrícula de arrendador No. 20130019, representada legalmente por **YANIRA DIAZ RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNIQUESE el contenido de este auto a la señora **OSIRIS MARIA BOCANEGRA PEREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No.46.644.371 de Puerto Boyacá, en calidad de quejosa.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente auto no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Vivianna C Montealegre-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 29/10.
Revisó: Carlos Andrés Sánchez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. 1/11.*