



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

EDGAR URIEL SANTAMARIA GONZALEZ

Carrera 8 # 15 A - 35

Barbosa, Santander

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

2-2017-88005

FECHA: 2017-10-20 16:48 PRO SECORS FOLIOS: 1
ANEJOS: 3 FOLIOS

ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
N.2271 DE 2017

DESTINO: EDGAR URIEL SANTAMARIA GONZALEZ
TIPO REMITE INFORMACION

ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección,
de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de Acto Administrativo: **Auto 2271 del 27 de Septiembre de 2017**

Expediente No. **1-2017-24881-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (el/la) **Auto 2271 del 27 de Septiembre de 2017**, proferida por la **Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda**, de la Secretaría de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente acto administrativo Procede el recurso de reposición, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Elaboró: Giselle Lorena Godoy Quevedo - Contratista SIVCV *GS*
Revisó: Lina Leonor Carrillo Orduz - Contratista SIVCV *h*
Anexo: **Auto 2271 del 27 de Septiembre de 2017** FOLIOS: 3





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

AUTO No. 2271 DEL 27 DE SEPTIEMBRE 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.**

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.

En 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 concordantes, y

CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado No 1-2017-24881 del 10 de abril 2017, interpuesta por el señor **EDGAR URIEL SANTAMARÍA GONZÁLEZ**, en la que manifestó que entrego el inmueble ubicado en la Carrera 8 D No 158 A – 10 de esta ciudad, para administración de la Sociedad CLI ASESORES INMOBILIARIOS S.A.S., y que le ha solicitado la terminación del contrato de administración que se tiene para el inmueble en la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, así como que cito al Representante legal de la Sociedad al Consultorio Jurídico de la Universidad del Sinú, para llegar acuerdo de terminación del citado contrato, sin que a la fecha ninguna de estas gestiones hayan surtido efecto.

Mediante radicados No 2-2017-27558 y 2-2017-27561 del 21 de abril 2017, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor **SANTAMARÍA GONZÁLEZ**, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y normas concordantes.

Con radicados No 2-2017-27556 y 2-2017-27557 del 21 de abril 2017, se requirió a la Sociedad **CLI ASESORES INMOBILIARIOS S.A.S.**, para que se pronunciara sobre los hechos aquí expuestos por parte del querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, Decreto 572 de 2015, como se evidencia dentro del expediente.

Mediante radicado 1-2017-32382 del 05 de mayo de los corrientes, la Sociedad dio respuesta a los citados requerimientos.

El querellante con radicado 1-2017-56876 del 21 de julio de la presente anualidad, manifiesta que su administrador le consigno a su cuenta de ahorros el valor de \$1.026.237 correspondiente al canon de arrendamiento del mes de marzo de 2017, descontando los tres meses de administración de enero, febrero y marzo de 2017, así como el canon correspondiente del mes de julio no se lo han consignado debido a que la Sociedad le hizo efectiva la cláusula penal descontándole dos (2) SMLMV, entre otras cosas.

10



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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2271 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 2 de 6

La suscrita Subdirectora de
Investigación 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.

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

Mediante radicado No 2-2017-62354 de 2017, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor **SANTAMARÍA GONZÁLEZ**, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y normas concordantes.

Con radicados No 2-2017-62353 y 2-2017-62355 de 2017, se requirió a la Sociedad **CLI ASESORES INMOBILIARIOS S.A.S.**, para que se pronunciara sobre los hechos aquí expuestos por parte del querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, Decreto 572 de 2015, como se evidencia dentro del expediente.

Con radicado 1-2017-66256 del 17 de agosto de los corrientes la Sociedad dio respuesta a los citados requerimientos.

Conforme a lo anterior y una vez agotadas las respectivas etapas que trata el Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho procederá a decidir sobre las presentes actuaciones administrativas.

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 de 2008 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Habitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, en el presente documento
coincide en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Subsecretaría.

AUTO No. 2271 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 3 de 6

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

Diana Pinzón

6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, ~~conservación~~, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a ^{inspección} ~~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 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 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 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."

Que entre tanto, el artículo 6 del Decreto 572 de 2015, señala en su parágrafo 1:

CP



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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2271 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 4 de 6

El suscrito Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el original que se encuentra en los archivos de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

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

Parágrafo 1º. Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo.

De conformidad a lo anterior se procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento a lo siguiente:

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

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle trámite a la queja presentada por el señor **EDGAR URIEL SANTAMARÍA GONZÁLEZ**, en la que manifestó que entregó el inmueble ubicado en la Carrera 8 D No 158 A – 10 de esta ciudad, para administración de la Sociedad CLI ASESORES INMOBILIARIOS S.A.S., y que le ha solicitado la terminación del contrato de administración que se tiene para el inmueble en la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, así como que cito al Representante legal de la Sociedad al Consultorio Jurídico de la Universidad del Sinú, para llegar acuerdo de terminación del citado contrato, sin que a la fecha ninguna de estas gestiones hayan surtido efecto, así como que su administrador le consigno a su cuenta de ahorros el valor de \$1.026.237 correspondiente al canon de arrendamiento del mes de marzo de 2017, descontando los tres meses de administración de enero, febrero y marzo de 2017, así como el canon correspondiente del mes de julio no se lo han consignado debido a que la Sociedad le hizo efectiva la cláusula penal descontándole dos (2) SMLMV, entre otras cosas.

Respecto a los presentes hechos la investigada en la contestación de los requerimientos emitidos por este despacho manifestó:

(...)

Anexo a la presente la relación de pagos puntuales de los cánones de arrendamiento a la cuenta señor Edgar Uriel Santamaría, y se le administro el predio correctamente hasta la fecha de entrega (Anexo # 3) (...)



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
Subdirección de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

AUTO No. 2271 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 5 de 6

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

CLI ASESORES INMOBILIARIOS SAS en ningún momento ha abandonado la administración del predio, al contrario, ha sido un mediador y conciliador, tampoco se le incumplió al señor en el pago del canon de arrendamiento y si en algo se ha faltado nunca se nos ha sido comunicado.

La casa ya fue entregada al señor Edgar Uriel Santamaría el día 06 de agosto de 2017 y este mismo firmo un paz y salvo y el acta de entrega a satisfacción el día 07 de agosto. (Anexo #9)

(...)

De acuerdo al análisis probatorio realizado y a la documentación que reposa en el expediente, y de acuerdo a las competencias estipuladas en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, que se le atribuyen a la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, logra evidenciar este Despacho que el inmueble ubicado en la Carrera 8 D No 158 A – 10 de esta ciudad, administrado por la Sociedad CLI ASESORES INMOBILIARIOS S.A.S., fue recibido a satisfacción por el propietario estipulando paz y salvo del mismo como se observa en el acta de entrega que reposa en el plenario.

Por lo que se encuentra que los hechos que originaron las presentes actuaciones administrativas se encuentran superados por las partes.

Respecto a lo enunciado por el querellante en cuanto a los cobros por conceptos de clausula penal y otros, así como que se decrete la terminación del contrato de administración, carecemos de competencia, de acuerdo a nuestras funciones establecidas en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, pero de manera atenta le sugerimos, que esta controversia sea expuesta ante los Mecanismos Alternativos de Resolución de Conflictos MARC'S, con el propósito de que no se llegue a un Proceso Judicial; o en su defecto podrá acudir a la Jurisdicción Ordinaria mediante los lineamientos judiciales establecidos ejerciendo las acciones que se han dispuesto para tal fin.

Conforme a lo anterior, es necesario tener presente que las decisiones que emite la Secretaría Distrital del Hábitat son el resultado de un análisis jurídico y probatorio que no dejó duda alguna, que en el caso que nos convoca no existió causal alguna que tipifique un incumplimiento a las normas objeto de nuestra competencia, y en atención a los hechos antes expuestos, esta Subdirección, considera que no asisten razones de hecho ni de Derecho que permita abrir una Investigación Administrativa en contra la Sociedad **CLI ASESORES INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificada con Nit 900.676.435-6, por lo anterior se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 6 parágrafo 1 del Decreto 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

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

AUTO No. 2271 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 6 de 6

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir investigación administrativa contra la Sociedad **CLI ASESORES INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificada con Nit 900.676.435-6, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar a la Sociedad **CLI ASESORES INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificada con Nit 900.676.435-6, según lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el presente Acto Administrativo al señor **EDGAR URIEL SANTAMARÍA GONZÁLEZ**, según lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: El presente auto rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C. a los veintisiete (27) días del mes de Septiembre de dos mil diecisiete (2017).

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Jorge Alberto Doria Quintero-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

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