ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
YEFERSON ALBERTO CASTAÑEDA PEREZ
C.C. 1032451952
QUEJOSO
Bogotá D.C.

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 2-2017-83769 SDHT), la cual fue devuelta mediante la guía número 8000129645 de la empresa SURENVIOS, 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 SURENVIOS, se procede a la siguiente notificación:

AVISO

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat expidió **AUTO No. 2284 del 28 de Septiembre de 2017**.

El Auto mencionado se encuentra publicada 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*".
Contra **AUTO No. 2284 del 28 de Septiembre de 2017**.contra el acto administrativo, procede recurso reposicion.

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

JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: *Elver Marin Vega* – Contratista SIVCV
Revisó: *Lina Leonor Carrillo* – Contratista SIVCV

24
25

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 C. Pinzón

AUTO Nº 2284 DEL 28 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 DEL HÁBITAT.

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto 51 de 2004, Decretos Distritales 419 de 2008, 121 de 2008, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO QUE:

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por queja del señor YEFERSON ALBERTO CASTAÑEDA PÉREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.032.451.952 de Bogotá, a la cual le correspondió el número de radicado 1-2017-49518 del 28 de junio de 2017 (Folio 1), en su calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la Carrera 87 No. 71-22 Int. 1 Apto 101 Conjunto residencial Andes 2 de esta ciudad, quien suscribió contrato de arrendamiento con la sociedad ADMEJORES INMOBILIARIA S.A.S. identificada con NIT. 830.132.916-9 y con matrícula de arrendador No. 2004006, representada legalmente por la señora AMPARO GUEVARA, identificado con cédula de ciudadanía No. 41.725.310 de Bogotá, quien de acuerdo al acervo probatorio que descansa en el expediente al parecer ha sido negligente en su gestión respecto de la entrega de las copias del contrato de arrendamiento con las firmas originales.

Esta Subdirección da respuesta a la solicitud del quejoso mediante radicado 2-2017-54850 del 14 de julio de 2017 (Folio 4) informándole acerca de nuestras funciones y competencia según lo preceptuado en el artículo 33 literal a) numeral 1 de la Ley 820 de 2003, igualmente se requirió a la querellada mediante radicado 2-2017-54852 de 14 de julio de 2017 (Folio 5), para que aportara las pruebas que quisiera hacer valer y se pronunciara sobre los hechos puestos en conocimiento de este Despacho.

La parte investigada da respuesta a dicho requerimiento mediante los radicados No(s). 1-2017-54600 de 13 de julio de 2017 y 1-2017-58406 de 26 de julio 2017 (Folios 6 a 21) contestando la queja allegada por el señor YEFERSON ALBERTO CASTAÑEDA PÉREZ con ocasión al contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

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 ADMEJORES INMOBILIARIA S.A.S. identificada con NIT. 830.132.916-9 y con matrícula de arrendador No. 2004006.

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 original que reposa en el archivo de esta Entidad.

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, 419 de 2008 y demás normas concordantes.

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.
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."

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*

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 coincida en su contenido con el documento que reposa en archivos de esta Entidad.
Diana C. Pinzón

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."*

Análisis de las pruebas

Es de precisar que los cargos formulados a la sociedad investigada, responden a un presunto incumplimiento al contrato de arrendamiento celebrado entre YEFERSON ALBERTO CASTAÑEDA PÉREZ y la inmobiliaria ADMEJORES INMOBILIARIA S.A.S. Se indica en la queja que origina esta actuación del Despacho que la inmobiliaria mencionada ha infringido lo señalado en el artículo 34 numeral 4 de la Ley 820 de 2003, por cuanto señala conductas negligentes e incumplimiento en la entrega de las copias del contrato de arrendamiento con firmas originales de las partes contratantes.

Los descargos de la inmobiliaria **ADMEJORES INMOBILIARIA S.A.S.** señalan que las copias del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes fue entregado al arrendatario para la correspondiente autenticación de firmas. De ello señala quedó constancia en la cláusula vigésima quinta del contrato el cual se allega al Despacho. En este punto resulta adecuada la cita de la cláusula precitada:

> *(...)*
>
> ***VIGÉSIMA QUINTA: FORMALIDADES:*** *Los arrendatarios certifican que han recibido una copia original del presente contrato el cual se suscribe en*

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

tres (3) ejemplares del mismo tenor. La firma de los Arrendatarios deberá ser autenticada con reconocimiento de firma, huella y contenido ante notario público. Para constancia se firma ante testigos hábiles hoy 5 de Agosto de 2016 en Bogotá D.C.

Indica que la actuación llevada a cabo por el quejoso se dirige con el ánimo de la condonación de la penalidad de la terminación anticipada del contrato. De ello da prueba en los correos de comunicación entre la inmobiliaria y el quejoso en el cual la parte querellada pretende demostrar la entrega de la copia del contrato de arrendamiento, sino además su abierta intención de atender todos los requerimientos del arrendatario respecto del vínculo contractual que estos tenían.

Teniendo en cuenta la normatividad citada y los hechos objeto de queja, este Despacho considera pertinente abstenerse de dar apertura de investigación administrativa contra la sociedad ADMEJORES INMOBILIARIA S.A.S., toda vez que valoradas las versiones de las partes en conflicto, no se encuentra mérito para continuar con las respectivas actuaciones administrativas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir investigación de carácter administrativo contra **ADMEJORES INMOBILIARIA S.A.S.** identificada con NIT. 830.132.916-9 y con matrícula de arrendador No. 2004006 por los motivos expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al representante legal de la sociedad **ADMEJORES INMOBILIARIA S.A.S.** identificada con NIT. 830.132.916-9 y con matrícula de arrendador No. 2004006 o quien haga sus veces.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al señor YEFERSON ALBERTO CASTAÑEDA PÉREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.032.451.952 de Bogotá.

ARTÍCULO CUARTO: Contra este acto administrativo procede el recurso de reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 820 de

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 coincida
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.
Diana C Pinzon

2008 el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO QUINTO: El presente Auto rige a partir de la fecha su ejecutoria.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Anderson Redondo Serrano-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

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