



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):
WERNER HENAO ARBOLEDA
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
GRUPO INMOBILIARIA SANTA MARIA SAS
900990922-7
CARRERA 15 # 122 – 45 OFICINA 503
BOGOTÁ

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

2-2018-20428

FECHA: 2018-05-05 15:30 PRO 41051E FOLIOS: 1
ANEJOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: AVISO NOTIFICACIÓN AUTO 349 DE
2018
DESTINO: GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Viviendas

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO N° 349 del 13 de MARZO de 2018**
Expediente No. **1-2017-64906**

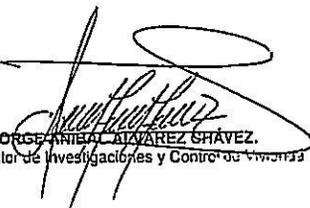
Respetado (a) Señor (a):

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 (la) AUTO N° 349 del 13 de MARZO de 2018, proferida por la **SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**, de la Secretaría distrital 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.

Se advierte al notificado que contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011.


JORGE ARRIBAS ALVÁREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Viviendas

Elaboró: Daniela Borda Cerón- Contratista SIVCV
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista SIVCV
Anexo: AUTO 349 de 13 DE MARZO de 2018 FOLIOS: 4

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 349 DEL 13 DE MARZO DE 2018

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

EL SUBDIRECTOR 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 en la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado número 1-2017-64906 del 14 de agosto de 2017, presentada por el señor **SERGIO ANDRES BELLO MAYORGA**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.779.727 con tarjeta profesional No. 121.863 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado del señor **ENRIQUE JAVIER RODRIGUEZ MEZA** identificado con cédula de ciudadanía número 1.121.326.626, en contra de la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.990.922-7, por un presunto incumplimiento del contrato de administración relacionado con el no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril, mayo junio, julio y agosto, del inmueble ubicado en calle 127 No. 87-51, apartamento 101 de la torre 4 de esta ciudad. (Folios 1-25).

Mediante radicado número 2-2017-70103 del 29 de agosto de 2017, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor **SERGIO ANDRES BELLO MAYORGA** en calidad de apoderado del señor **ENRIQUE JAVIER RODRIGUEZ MEZA**, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003 (Folio 28).

Con radicado número 2-2017-70106 del 29 de agosto de 2017, se requirió a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.**, para que se pronuncie sobre los hechos aquí expuestos por parte del querellante y aporte las pruebas que quiera hacer valer, lo anterior en virtud del principio del debido proceso consagrado en nuestra carta política de 1991 artículo 29, Ley 820 de 2003 y el Decreto 572 de 2015 (Folio 29).

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 la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.990.922-7, a la fecha no cuenta con matrícula de arrendador.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 349 DEL 13 DE MARZO DE 2018

Pág. No. 2 de 7

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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 419 de 2008 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; (...)¹ (Subrayado Fuera de Texto)

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.*

¹ Artículo 33 de la Ley 820 de 2003.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 349 DEL 13 DE MARZO DE 2018

Pág. No. 3 de 7

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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, Capítulo 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 dl 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 sometidas o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 de 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.”



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 349 DEL 13 DE MARZO DE 2018

Pág. No. 4 de 7

“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”.

Que entre tanto, el artículo 6 del Decreto 572 de 2015, señala al respecto de la Apertura de la Investigación y Formulación de Cargos lo siguientes:

“Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración el informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso”.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 349 DEL 13 DE MARZO DE 2018

Pág. No. 5 de 7

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

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

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 en comento:

La queja presentada por el señor **SERGIO ANDRES BELLO MAYORGA**, en calidad de apoderado del señor **ENRIQUE JAVIER RODRIGUEZ MEZA**, en contra de la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.856.491-1, obedece a un presunto incumplimiento del contrato de administración relacionado con el no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril, mayo junio, julio y agosto, del inmueble ubicado en calle 127 No. 87-51, apartamento 101 de la torre 4 de esta ciudad

Es de precisar que los cargos formulados a la sociedad investigada responden a un presunto incumplimiento parcial a lo preceptuado en el numeral 2º del artículo 34º de la Ley No. 820 de 2003, que señala:

“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.” (Cursiva, Negrilla y Subrayado Nuestro

Respecto a los hechos motivo de la queja, reposa en el expediente:

- Radicado No. 1-2017-64906 del 14 de agosto de 2017, a folios 1 al 3
- Poder otorgado al señor **SERGIO ANDRES BELLO MAYORGA** a folios 6 al 7
- Copia del certificado de existencia y representación de la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.**, a folios 8 al 11 y 24 al 25



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 349 DEL 13 DE MARZO DE 2018

Pág. No. 6 de 7

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

- Copia del contrato de administración suscrito entre las partes a folios 12 al 17
- Copia del contrato de arrendamiento suscrito para el inmueble ubicado en la calle 127 No. 87-51, apartamento 101 de la torre 4 a folios 18 al 25
- Radicado No. 2-2017-70103 del 29 de agosto de 2017 a folio 28
- Radicado No. 2-2017-70106 del 29 de agosto de 2017 a folio 29

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 GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA SAS, identificada con NIT 900990922-7, lo anterior de conformidad con lo preceptuado en numeral 1, 2 y 4 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004, con fundamento en la afirmaciones del quejoso y la documental obrante en el expediente allegada por el mismo.

Conforme a lo anterior, esta Subdirección considera pertinente ordenar la apertura de la investigación y formulación de cargos, en contra de la sociedad GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S., identificada con el NIT. 900.990.922-7, por la presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003, así como lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004, de conformidad a la afirmación de la quejosa y la documental obrante en el expediente allegada por las partes.

En mérito de lo expuesto, el Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. - **ABRIR** Investigación Administrativa contra la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.990.922-7, de conformidad con las razones expuestas anteriormente.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.990.922-7, el siguiente cargo:

CARGO ÚNICO: Por vulnerar presuntamente lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003.

ARTÍCULO TERCERO. - Notificar el contenido del presente auto al representante legal o quien haga sus veces, de la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.990.922-7, informándole que de conformidad con lo establecido



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 349 DEL 13 DE MARZO DE 2018

Pág. No. 7 de 7

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

en el artículo 7 del Decreto Distrital 572 del 2015, cuenta con el término de quince (15) días hábiles, ejerza el derecho a la defensa y rinda las explicaciones pertinentes, informándoles que, en la presente investigación administrativa, a su consideración, puede actuar directamente o a través de apoderado.

PARÁGRAFO: Para efectos de notificación y radicación de correspondencia dirigida a este Despacho se efectuará en la carrera 13 No. 52-25 y para la consulta del expediente puede acercarse la calle 52 No. 13-64, piso 5 de esta entidad.

ARTÍCULO CUARTO. – Comunicar contenido del presente Auto al señor **SERGIO ANDRES BELLO MAYORGA**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.779.727 con tarjeta profesional No. 121.863 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado del señor **ENRIQUE JAVIER RODRIGUEZ MEZA** identificado con cédula de ciudadanía número 1.121.326.626, en calidad de quejoso.

ARTÍCULO QUINTO. - Contra el presente Auto no procede recurso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C. a los trece (13) días del mes de marzo de dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda