



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
MARGARITA JOSEFINA MONCADA
QUEJOSA
CALLE 94 # 9-44
Bogota

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-23589
FECHA: 2018-02-20 11:25 PRO: 369821 FOLIOS: 1
FOLIOS: 3 FOLIOS
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN AUTO 235 DE
2018
Destinatario: Margarita Josefina Moncada
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 235 del 26 de febrero de 2018**
Expediente No. 1-2017-06104

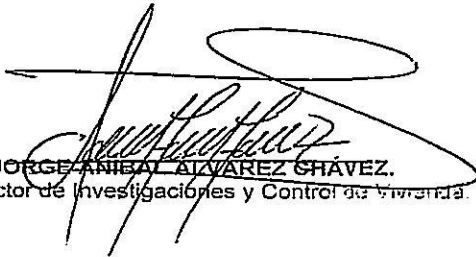
Respetado (a) Señor (a):

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 235 del 26 de febrero de 2018**, 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 procede el recurso de reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo y del decreto distrital 121 de 2008.



JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: *Leonardo Guerra Ramirez - Contratista SIVCV*
Revisó: *Lina Carrillo Orduz - Contratista SIVCV*
Anexo: *AUTO 235 del 26 de febrero de 2018 FOLIOS: 3*

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. 235 DEL 26 DE FEBRERO DE 2018

“Por el cual se abstiene de abrir 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 419 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado número 1-2017-06104 del 03 de febrero del 2017, por parte de la señora **MARGARITA JOSEFINA MONCADA**, identificada con cédula de ciudadanía número 136.532.178, en contra de la sociedad **SOLUCIONES INMOBILIARIAS HOME OFFICE S.A.S.**, identificada con el número de identificación tributaria NIT. 900.325.347-0, por un presunto incumplimiento al contrato de administración, relacionado con la presunta omisión en la cancelación de algunos cánones de arrendamiento, sobre el inmueble ubicado en carrera 18 No. 123-04, apartamento 205 de esta ciudad (Folios 1-2).

Mediante radicado No. 2-2017-07933 del 10 de febrero de 2017, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor **MARGARITA JOSEFINA MONCADA**, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003 (Folio 7).

Así mismo, a través de radicado No. 2-2017-07931 del 10 de febrero de 2017, se procedió por parte de esta Subdirección a requerir a la sociedad **SOLUCIONES INMOBILIARIAS HOME OFFICE S.A.S.**, para que se pronuncie sobre los hechos aquí expuestos por parte de los querellantes 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 572 de 2015 (Folio 5).

Una vez revisada la base de datos de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, donde se encuentran los 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 **SOLUCIONES INMOBILIARIAS HOME OFFICE S.A.S.**, identificada



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 235 DEL 26 DE FEBRERO DE 2018

Pág. No. 2 de 6

“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”

con el número de identificación tributaria NIT. 900.325.347-0, con matrícula de arrendador N° 20160114 requisito 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 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 Artículo 33 de la Ley 820 de 2003.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 235 DEL 26 DE FEBRERO DE 2018

Pág. No. 3 de 6

“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”

- 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, 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 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 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 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.”

La Ley 820 de 2003, en su artículo 34 dispone:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 235 DEL 26 DE FEBRERO DE 2018

Pág. No. 4 de 6

“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”

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.” (Subrayado Fuera de Texto)

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO:

La Subdirección de Investigaciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, en su carácter de autoridad administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la Ley 820 de 2003, define nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o petición de parte.

La queja presentada por la señora **MARGARITA JOSEFINA MONCADA**, hace alusión a un presunto incumplimiento por parte de la sociedad **SOLUCIONES INMOBILIARIAS HOME OFFICE S.A.S.**, relacionado con la presunta omisión en la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 235 DEL 26 DE FEBRERO DE 2018

Pág. No. 5 de 6

“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”

cancelación de los cánones de arrendamiento, sobre el inmueble ubicado en la carrera 18 No. 123-04, apartamento 205 de esta ciudad

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación, entra a decidir con base en los siguientes elementos:

Es de precisar que los cargos formulados a la sociedad investigada responden a un presunto incumplimiento parcial a lo preceptuado en el numeral 2° del artículo 34° 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)

Con fundamento en lo anterior, este Despacho procedió a revisar el acervo probatorio que obra en el expediente, evidenciando que dentro del mismo no obra prueba alguna que permita establecer la existencia de un vínculo contractual entre la sociedad SOLUCIONES INMOBILIARIAS HOME OFFICE S.A.S y la señora MARGARITA JOSEFINA MONCADA, para con el inmueble ubicado en la carrera 18 No. 123-04, apartamento 205 de esta ciudad.

Así las cosas, esta Subdirección considera que al no existir prueba alguna que permita establecer que la sociedad al no tener certeza de la violación del numeral 2° del artículo 34° de la Ley No. 820 de 2003, no puede entrar a pronunciarse de fondo, debido a que la sola manifestación del incumplimiento no es prueba suficiente para determinar la violación de la citada norma.

En consecuencia, el Despacho considera que al no hallarse 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 existen razones de hecho ni de derecho que permita abrir una investigación administrativa, en contra de la sociedad SOLUCIONES INMOBILIARIAS HOME OFFICE S.A.S



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 235 DEL 26 DE FEBRERO DE 2018

Pág. No. 6 de 6

"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"

En mérito de lo expuesto, el Despacho.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir investigación administrativa, en contra de la sociedad **SOLUCIONES INMOBILIARIAS HOME OFFICE S.A.S.**, identificada con el número de identificación tributaria NIT. 900.325.347-0, por las razones expuesta en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el contenido del presente Auto a la señora **MARIA FERNANDA RAMIREZ LUNA**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.177.986, en calidad de representa legal, o quien haga sus veces, de la sociedad **SOLUCIONES INMOBILIARIAS HOME OFFICE S.A.S** identificadá con el número de identificación tributaria NIT. 900.325.347-0.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido del presente Auto a la señora **MARGARITA JOSEFINA MONCADA**, identificada con cédula de ciudadanía número 136.532.178, en calidad de quejosa.

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 2003 y 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: *Miryam Adriana Reyes Albarracín. Abogada - Contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*
Revisó: *María del Pilar Pardo Cortes - Abogado- Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*