



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
OSCAR SALAZAR ALVAREZ
CALLE 53 No 3 – 27 TORRE 8, APTO 404
BOGOTA D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-13793

FECHA: 2018-04-03 08:50 PRO 458857 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN
DESTINO: oscar salazar alvarez
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: AUTO 56 de 20 de febrero 2018
Expediente No.1-2017-24441-1

Respetado (a) Señor (a):

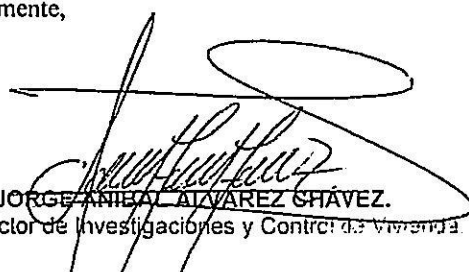
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto AUTO 56 de 20 de febrero 2018, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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 ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: Lorena Mora Rodríguez - Contratista SIVCV
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Abogada Contratista SIVCV
FOLIOS:3

Calle 52 No. 13-64
Comutador: 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. 56 DEL 20 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 1-2017-24441 del 07 de abril 2017, presentada por el señor **OSCAR SALAZAR ALVAREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.513.907, por parte de la sociedad **EUROAMERICAN S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.089.308-0, por un presunto incumplimiento al contrato de administración, relacionado con cobros no autorizados por parte de los propietarios del inmueble ubicado en la calle 32 No. 13-52, Torre 2, Apartamento 2203 de esta ciudad (Folios 1-3)

Mediante radicado número 2-2017-22059 del 31 de marzo de 2017, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor **OSCAR SALAZAR ALVAREZ**, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003 (Folio 6).

Con radicado número 2-2017-26159 del 17 de abril de 2017, se requirió a la sociedad **EUROAMERICAN 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 al principio del debido proceso consagrado en nuestra carta política de 1991 artículo 29, Ley 820 de 2003 y el Decreto 419 de 2008 (Folio 8).

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 **EUROAMERICAN S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.089.308-0, con matrícula de arrendador N° 20080177 requisito exigido por la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 56 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018

Pág. No. 2 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir 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:*

La Ley 820 de 2003, en su "Artículo 34 dispone: 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.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 56 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018

Pág. No. 3 de 6

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

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." (Subrayado Fuera de Texto)

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 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

En ese orden de ideas este Despacho procederá a evaluar las pruebas aportadas en el expediente a fin de terminar si se incumplió con lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, que establece:

"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."

Ahora bien, en el caso bajo estudio el quejoso manifiesta que la sociedad EUROAMERICAN S.A.S., identificada con el NIT. 900.089.308-0, realizó cobros no autorizados en el contrato de administración, relacionados con el cuatro por mil sobre el canon de arrendamiento y un porcentaje mayor del seguro.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 56 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018

Pág. No. 4 de 6

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

Ahora bien, con relación a los hechos de la queja la sociedad **EUROAMERICAN S.A.S.**, allego respuesta a través del radicado 1-2017-33721 del 8 de mayo de 2017, en los siguientes términos: (Folios 9 al 10)

"(...)

1. *El 4 x mil que se refleja en el documento de pago propietarios*

En el contrato de administración se pactó en la cláusula tercera referida las tarifas "que el propietario se compromete a pagar a el administrador, una comisión por sus servicios del 8% más IVA del valor total recaudado cada mes por canon de arrendamiento, e igual lo autoriza para deducir mensualmente del monto total de los arrendamientos, la comisión estipulada y el valor de la tasas del seguro de arrendamiento, así como el valor de los gastos en que incurriere el administrador en el desempeño de este contrato" Dicho tributo se produce por la operación inmobiliaria ...

(...)

2. *El costo de la póliza del contrato de arrendamiento*

En desarrollo de nuestra gestión celebramos el contrato de arrendamiento obre el inmueble en referencia, el cual se incluye en la póliza de seguro colectivo de cumplimiento para amparar contratos de arrendamiento que Euoamerican SAS tiene suscrita con la aseguradora; inicialmente el cobro de la prima mensual del amparo básico de este contrato de administración al suscribirse era del 2.5% del valor del arrendamiento, sin embargo posteriormente fue incrementando este valor por la compañía aseguradora.

En este momento nuestra compañía inicio el trámite de actualización del contrato de administración inmobiliaria, fue revisado y actualizado por la Subdirección de Prevención y seguimiento de la Secretaría distrital del hábitat el 15 de mayo de 2012 de conformidad con el radicado 2-2012-28219

Es así como, revisando en nuestros registros el contrato de administración inmobiliaria del sr Oscar Salazar fue firmado en agosto del año 2010 y no fue firmada la actualización del contrato, por tal razón, al no haberle informado en



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 56 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018

Pág. No. 5 de 6

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

su momento, procederemos a honrar el contrato de administración inmobiliaria originalmente firmado con el sr. Oscar Salazar.

Efectuaremos los ajustes correspondientes.

(...)"

Con fundamento en lo anterior, al revisar el contrato de administración se observa que efectivamente la cláusula tercera hace alusión a los descuentos autorizados por el propietario al administrador, en los que se encuentra en marcado este gravamen tributario dentro de los gastos que incurre el administrador, por tratarse movimientos contables en los que se configure el pago de obligaciones o el traslado de bienes, recursos o de derechos a cualquier título.

En segundo lugar, respecto al descuento efectuado por parte de la inmobiliaria del tres por ciento (3%) en el pago del seguro, indica la sociedad investigada, que efectivamente se estaba aplicando un valor mayor en atención a que este fue incrementado por la empresa de seguros, sin embargo, la misma reconoce que como el alza no fue informada ni consentida por el propietario, se procederá a realizar el respectivo reajuste.

Así mismo, frente a este hecho, este Despacho considera pertinente señalar que una vez revisado el acervo probatorio que obra dentro de la investigación 1-2017-24441, se evidencia que no obra prueba alguna que permita establecer el cobro del tres por ciento (3%) realizado al propietario, no obstante teniendo en cuenta lo manifestado por la querellada en el sentido de reconocer que estaba aplicando un cobro no permitido del cual se comprometió a reajustar, razón por la cual esta Subdirección procedió a revisar el Sistema Automatización de Procesos y Documentos (FOREST) de la Secretaría Distrital del Hábitat, se evidenciando que el señor **OSCAR SALAZAR ALVAREZ**, no ha radicado ante esta Autoridad Administrativa, uno escrito reiterando este incumplimiento.

Así las cosas, ante la ausencia probatoria y en atención a los hechos mencionados, esta Subdirección se inhibe de pronunciarse de fondo sobre este segundo hecho.

En consecuencia, el Despacho en atención a los hechos antes expuestos, considera pertinente abstenerse de abrir una investigación administrativa en contra de la sociedad **EUROAMERICAN S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.089.308-0.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 56 DEL 20 DE FEBRERO DE 2018

Pág. No. 6 de 6

Continuación del Auto "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 **EUROAMERICAN S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.089.308-0, por las razones expuestas en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE el presente Auto al señor **ANTONIO GRANADOS SANCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.462.971, en calidad de representa legal de la sociedad **EUROAMERICAN S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.089.308-0, o quien haga sus veces.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente Auto al señor **OSCAR SALAZAR ALVAREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 13.513.907.

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.

NOTIFIQUESE 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 - Abogada - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*