



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

Representante Legal (o quien haga sus veces)  
**HOUSE INMOBILIARIA SAS**  
TV 73A BIS A 35 D 81 SUR OFIC 202  
BOGOTA D.C

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN 1991 de 21 de septiembre 2017**  
Expediente No. 1-2016-08500-1

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2018-20634**  
FECHA: 2018-05-10 11:01 PRO 301759 FOLIOS: 1  
ANEJOS: 3 FOLIOS  
ASUNTO: AVISO NOTIFICACION RESOLUCION 1991  
DE 2017  
DESTINO: HOUSE INMOBILIARIA SAS  
TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E  
INMOBILIARIA  
ORIGEN: SDIT - Subsecretaria de Inspección  
de Vivienda

Respetado (a) Señor (a):

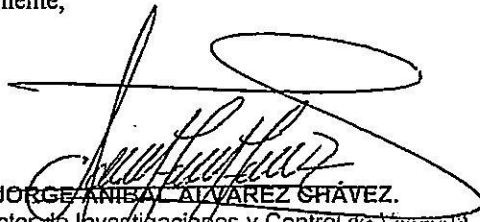
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo: **RESOLUCIÓN 1991 de 21 de septiembre 2017**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de 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 únicamente el recurso de reposición ante este despacho, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la ley 820 de 2003, el cual podrá interponerse dentro de la diligencia de notificación personal o dentro de los (10) diez días siguientes a ella.

Cordialmente,

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.**

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Lorena Mora Rodriguez - 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 HABITAT

## RESOLUCIÓN 1991 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017

*“Resolución por la cual se cierra y archiva una Investigación Administrativa”*

### LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

#### CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado No 1-2016-08500 del 02/10/2016, interpuesta por JUAN CAMILO GALINDO ARIAS, identificado con cédula de ciudadanía No 1018409862, contra la Sociedad **HOUSE INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con Nit 900.409.581-1, por el presunto incumplimiento a la no entrega de copia con firmas originales del contrato de arrendamiento suscrito con ocasión al inmueble ubicado en la CL 8 A BIS SUR No 94 – 23 CS 46 de esta ciudad.

Mediante radicado No 2-2016-85827 del 12/15/2016, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor JUAN CAMILO GALINDO ARIAS, nuestras funciones según lo preceptuado en el numeral 3 literal b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Con radicado No 2-2016-85828 del 12/15/2016, se requirió a la Sociedad **HOUSE INMOBILIARIA 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 el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del expediente.

Que la Sociedad NO dio respuesta al requerimiento emitido por esta Subdirección, guardando silencio sobre los hechos objeto de reproche.

Con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió **Auto 500 del 04/07/2017**, *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*, en contra de la Sociedad **HOUSE INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con Nit 900.409.581-1, por incumplir con lo señalado en el Artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004.

Que el citado acto administrativo se notificó personalmente el día 05/25/2017 y se le corrió traslado a la investigada de conformidad a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015.

Que pese a haber sido notificada la sociedad personalmente, a través de su representante legal, esta guardo nuevamente silencio sobre los cargos formulados.

UP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN 1991 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 2 de 6

*“Continuación Resolución por la cual se cierra y archiva una Investigación Administrativa”*

Posteriormente, el Despacho por medio del **Auto No 1470 del 07/25/2017**, cerró la Etapa probatoria acto administrativo que fue notificado por aviso el día 09/08/2017, corriéndosele términos para que presentara los respectivos alegatos de conclusión.

Que una vez verificados los archivos existentes y el aplicativo FOREST se pudo corroborar que la indilgada no hizo uso efectivo del derecho a la defensa, guardando silencio sobre los hechos materia de investigación.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, (SIDIVIC) donde se encuentran los documentos exigidos para quienes desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que la Sociedad **HOUSE INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con Nit 900.409.581-1, cuenta con matrícula de arrendador No 20130161.

### FUNDAMENTOS LEGALES

Que 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 Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Que la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana 820 de 2003 artículos 8, 32 y 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, es competente para conocer de:

- ✓ *Conocer de las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- ✓ *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.*
- ✓ *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- ✓ *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.*
- ✓ *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 HÁBITAT

## RESOLUCIÓN 1991 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 3 de 6

*“Continuación Resolución por la cual se cierra y archiva una Investigación Administrativa”*

- ✓ 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.

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.
4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.

Que la Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal a) N° 1 consagra dentro de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Subdirección de Investigación Vigilancia y Control de Vivienda urbana controlar el ejercicio de la actividad de arrendador, y conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.

Así mismo la norma citada en el CAPITULO X. Sanciones. Artículo 34. CAPITULO X Sanciones, indica:

**Artículo 34. 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,

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN 1991 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 4 de 6

*“Continuación Resolución por la cual se cierra y archiva una Investigación Administrativa”*

*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.*

### ANÁLISIS DEL DESPACHO

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.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si la Sociedad **HOUSE INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con Nit 900.409.581-1, incumplió con las obligaciones emanadas de la Ley 820 de 2003 en su artículo 8 numeral 3 de hacer entrega de la copia con firmas originales del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CL 8 A BIS SUR No 94 – 23 CS 46 de esta ciudad, al Sr. JUAN CAMILO GALINDO ARIAS.

De los hechos y documentales que reposan dentro del expediente se puede analizar lo expuesto por el quejoso, quien adjunta copia fotostática del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA No 13040200-01 suscrito entre la indilgada y el petente (folios 8 y 9), que en los documentos indicados, se puede denotar, de forma no muy clara, sellos notariales y una firma en el aparte de “HOUSE INMOBILIARIA”.

Acorde a lo anterior, y al avizorar el mentado documento, se genera una duda razonable a favor de la investigada, ya que el quejoso aporta copia del contrato, de forma incompleta, sin embargo salta a la vista las situaciones descritas en el párrafo anterior, hecho que conlleva, bajo la premisa de la buena fe, que al quejoso le fue suministrada copia del contrato, que este efectivamente goza de firmas y que fue como comúnmente se denomina, “autenticado”, pues la costumbre así lo determina que cuando se efectúan actuaciones ante notaría las partes que suscriben los documentos expiden copias de los mismos para su haber personal, razón por la cual la acusación efectuada carecería de valor.

De otro lado, y según dispone la doctrina el derecho a la presunción de inocencia implica, la necesidad de que toda sanción, sea penal o administrativa, tenga un sustento serio en la actividad probatoria desplegada en el respectivo expediente y en forma que solo se torna lesión a esa presunción, cuando la condena no sea fundamentada en esas pruebas.

Esto quiere decir que no es el imputado el que tiene que argumentar el hecho negativo de la no comisión de la infracción, sino que es, precisamente la administración la que tiene la obligación de demostrar el





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN 1991 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 5 de 6

*“Continuación Resolución por la cual se cierra y archiva una Investigación Administrativa”*

hecho o el acto que se le reprocha al presunto autor, por ende el peso de la prueba no se distribuye entre el acusador y el acusado, sino que corre únicamente a costas del primero, razón por la cual, con la documental dispuesta, se puede inferir, que el reproche efectuado mediante la queja 1-2016-08500 del 02/10/2016, no tiene el sustento fáctico suficiente para prosperar.

En el derecho administrativo sancionador tiene plena operancia el conjunto de garantías que conforman la noción de debido proceso. Es así como los principios de la presunción de inocencia, el de in dubio pro reo, los derechos de contradicción y de controversia de las pruebas, el principio de imparcialidad, el principio *NULLA POENA SINE LEGE*, la prohibición contenida en la fórmula *NON BIS IN ÍDEM* y el principio de la cosa juzgada, deben considerarse como garantías constitucionales que presiden la potestad sancionadora de la administración y el procedimiento administrativo que se adelanta para ejercerla. Es por ello que cuando la prueba, válidamente ingresada al expediente administrativo, se torna insuficiente, o genera una duda razonable a favor del investigado y el operador jurídico no puede eliminarla, llegando a la conclusión de que no hay elementos de juicio serios e indispensables para predicar la autoridad de la infracción en el investigado entra en acción el *IN DUBIO PRO-REO*.

De esa forma dicho apotema, viene a ser la consecuencia de una duda razonable del juez o de la administración, en relación con la autoría del hecho o el acto que se imputa a un sujeto determinado, hecho que se acompasa con la presunción de inocencia recogido en el artículo 29 superior, siendo un derecho subjetivo fundamental del cual es titular el sujeto pasivo de cualquier procedimiento sancionador, la cual en la doctrina administrativa es entendida como *“verdad interina o provisional”* que solo adquiere rango definitivo cuando las pruebas recogidas no logren desvirtuarlas.

Es pertinente precisar que 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, captación de dineros, enajenación 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, los Decretos Leyes 2610 de 1978 y 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994 y 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Así las cosas este Despacho haciendo uso de los principios del debido proceso, la sana crítica y la imparcialidad que debe regir a la Administración pública, puede determinar que la Sociedad **HOUSE INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con Nit 900.409.581-1, no vulneró lo dispuesto en el numeral numeral 3 del artículo 8 de la Ley No. 820 de 2003, hechos los cuales son de competencia de este despacho según lo expuesto en el Artículo 33 literal a) numeral 1) de la misma norma.

Acorde a lo anterior, este despacho constata que la Investigada **HOUSE INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con Nit 900.409.581-1, y según las pruebas dispuestas dentro del expediente, y basándose en los principios constitucionales de seguridad jurídica y prevalencia del interés general, al igual que los principios procesales de la sana crítica, del debido proceso, del derecho de defensa y la Ley 820 de 2003, no se continuará con la presente actuación administrativa y en su defecto se ordenará el cierre de investigación y archivo de las diligencias, dispuestas dentro del expediente No 1-2016-085000.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**RESOLUCIÓN 1991 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Hoja No. 6 de 6**  
*“Continuación Resolución por la cual se cierra y archiva una Investigación Administrativa”*

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: CIÉRRESE Y ARCHÍVESE** la investigación administrativa radicada bajo número 1-2016-085000 adelantada en contra de la Sociedad **HOUSE INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con Nit 900.409.581-1 y Matrícula de Arrendador No. 20130161, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE** el contenido de esta resolución al representante legal o quien haga sus veces, de la Sociedad **HOUSE INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con Nit 900.409.581-1, a través de su representante legal quien haga sus veces, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE** el contenido de la Resolución al Sr. **JUAN CAMILO GALINDO ARIAS**, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra el presente Acto Administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, o a la desfijación de la publicación, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO:** La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los veintiún (21) días del mes de septiembre de dos mil diecisiete (2017).

**DIANA CAROLINA PINZON VELÁSQUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Milton David Becerra Ramirez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda