



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA
REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)
NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA
Carrera 56B # 127-23 SEGUNDO PISO
Bogota

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-23626
FECHA: 2018-03-20 10:23 PRO 423955 FOLIOS: 1
ANEXOS: 0 FOLIOS
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 443 DE
2018
DESTINO: NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA
REMITENTE INFORMACION
ORIGEN: SDHT - Subsecretaria de Inspección

Referencia: AVISO DE NOTIFICACION
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 443 del 26 de marzo de 2018**
Expediente No. 1-2017-95306

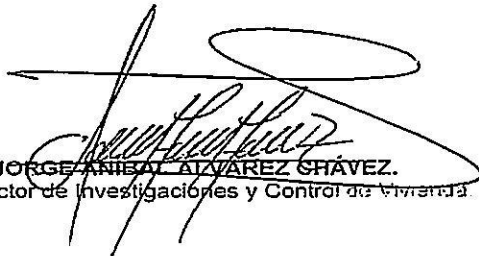
Respetado (a) Señor (a):

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 443 del 26 de marzo 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 443 del 26 de marzo 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 HABITAT

AUTO N° 443 DEL 26 DE MARZO 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 DEL HÁBITAT.

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

CONSIDERANDO QUE:

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por queja de la señora CARMEN STELLA BASTOS CHACÓN, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.590.431, a la cual le correspondió el número de radicado 1-2017-95306 del 10 de noviembre de 2017 (Folio 1), en su calidad de propietario del inmueble ubicado en la Carrera 15 B # 114-77 Casa 4 Conjunto Aldurán de ésta ciudad, quien suscribió contrato de administración con la sociedad NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 830.012.287-1 y con matrícula de arrendador No. 1667, quien de acuerdo al quejoso ha retenido dineros producto de los cánones de arrendamiento pagados en su momento por el arrendatario a la mencionada sociedad, así como el no pago de las indemnizaciones llevadas a cabo por el arrendatario al terminar unilateralmente de manera anticipada el contrato de arrendamiento.

Esta Subdirección brindó respuesta a la solicitud del quejoso mediante radicado 2-2017-98343 del 22 de noviembre de 2017 (Folio 29) informándole acerca de nuestras funciones y competencia según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003, igualmente se requirió al representante legal de la sociedad NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA mediante radicado 2-2017-98344 del 22 de noviembre de 2017 (Folio 30), para que aportara las pruebas que quisiera hacer valer y se pronunciara sobre los hechos puestos en conocimiento de este Despacho.

El pasado 30 de noviembre de 2017, la sociedad NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA por medio de su representante legal, procedió a dar respuesta al requerimiento llevado

EXPEDIENTE No. 1-2017-95306



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 443 DEL 26 DE MARZO DE 2018 Pág. No. 2 de 6

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

a cabo por la entidad. Por medio del radicado 1-2017-10656, la sociedad mencionada indica que, a la fecha el contrato de administración celebrado con la quejosa se encuentra terminado y los dineros efectivamente pagados. Añade que no se encuentran compromisos pactados en mora y que el valor de la cláusula penal no corresponde a dineros referentes a los cánones de arrendamiento, motivo por el cual no se hizo consignación o entrega de dichos dineros a la propietaria del inmueble.

De acuerdo con lo anterior, procederá esta 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 de 2008, 572 de 2015 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 y que ya son de conocimiento de la jurisdicción civil ordinaria.

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*

EXPEDIENTE No. 1-2017-95306



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 443 DEL 26 DE MARZO DE 2018 Pág. No. 3 de 6

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

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 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."

EXPEDIENTE No. 1-2017-95306



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 443 DEL 26 DE MARZO DE 2018 Pág. No. 4 de 6

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

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 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

Según la queja presentada a este Despacho, esta señala sobre una posible transgresión a la Ley 820 de 2003 artículo 34 numeral 2, en lo que refiere al contrato de administración y el no pago de sumas correspondientes a las cláusulas penales cobradas por la sociedad administradora al propietario del inmueble; aduce la quejosa en su escrito que la sociedad NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA incumplió con la obligación establecida en el literal c) de la cláusula primera del contrato que reza "cobrar a los arrendatarios el valor



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 443 DEL 26 DE MARZO DE 2018 Pág. No. 5 de 6

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

de los arrendamientos y de cualquier suma que resultare a cargo de ellos". Agrega que la deducción del 8% de la comisión a favor de NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA procede sobre cualquier ingreso que respecto del contrato de arrendamiento haya a lugar.

En respuesta al requerimiento llevado a cabo por este Despacho, la sociedad NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA, indicó que, de acuerdo con el mandato de administración celebrado entre las partes, la mencionada sociedad llevó a cabo el pago de manera cumplida de los cánones de arrendamiento del inmueble de propiedad de la quejosa. Agrega que los valores recibidos como cláusula penal dentro del contrato de arrendamiento, no corresponden a un canon de arrendamiento ni se considera como cuota de administración, por tanto no hacen parte del haber del propietario. Por último, indica el cobro de sumas a la propietaria del inmueble derivado de la entrega del inmueble por parte de NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA.

Teniendo en cuenta los argumentos y pruebas de la queja que derivó el requerimiento a la sociedad NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA y la respuesta presentada por ésta, el Despacho procede a evaluar los mismos. Tal y como se puede observar en el acervo, se constata el cumplimiento de las obligaciones por parte de la compañía NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA, respecto del pago de los cánones de arrendamiento del inmueble de propiedad de la quejosa. En cuanto al eje central del debate en el cual se indica el no pago o consignación de los dineros derivados del pago de una cláusula penal en favor de la propietaria, el contrato no señala de manera exegética y literal la destinación de dichos dineros derivados por concepto del cobro de una cláusula penal. Dentro de las competencias de este Despacho, no se contempla la interpretación del sentido o espíritu del contrato de administración, sino la estricta vigilancia en cuanto al cumplimiento del mismo y bajo ningún acápite del texto contractual se indica dicha situación. Por lo tanto, esta Subdirección no encuentra otro camino que abstenerse de abrir investigación en contra de la sociedad NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA, toda vez que de acuerdo con lo ya señalado, no se encuentra mérito jurídico o fáctico para ello.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

EXPEDIENTE No. 1-2017-95306



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 443 DEL 26 DE MARZO DE 2018 Pág. No. 6 de 6

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

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de Abrir investigación administrativa en contra de la sociedad **NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA**, identificada con NIT No. 830.012.287-1 y con matrícula de arrendador No. 1667, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

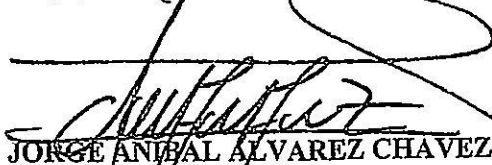
ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **NUEVO HORIZONTE INMOBILIARIO LTDA**, identificada con NIT No. 830.012.287-1 y con matrícula de arrendador No. 1667

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el presente acto a la señora **CARMEN STELLA BASTOS CHACÓN**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.590.431 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 de su ejecutoria.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,



JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

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

Revisó: Maria del Pilar Pardo Cortés-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

EXPEDIENTE No. 1-2017-95306

