



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá, D.C.,

Señor(a):
MABEL MILENA SANDOVAL VARGAS
AV 19 # 131 A 30 APT 301 INTERIOR 3
La Ciudad

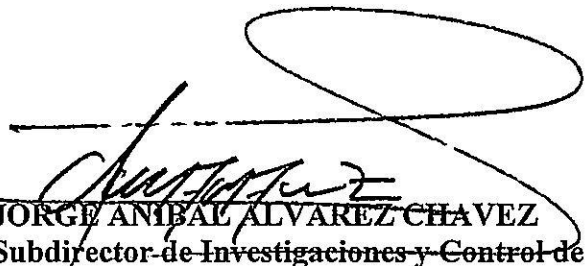
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-41363
FECHA: 2018-09-10 11:15 PRO 494091 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3
ASUNTO: COMUNICACIÓN
DESTINO: mabel milena sandoval vargas
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación AUTO 2655 DEL 27/07/2018
Expediente No. 1-2017-40492

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del AUTO 2655 DEL 27/07/2018, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Milton David Becerra Ramirez - Contratista - SICV
Revisó: Revisó: María del Pilar Pardo Cortes - Profesional Especializado - SICV

Anexo lo enunciado

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 2655 DEL 27 DE JULIO 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 por la Ley 820 de 2003, Decreto 51 de 2004, Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que la presente actuación administrativa se inició a petición de parte, por queja presentada por MABEL MILENA SANDOVAL VARGAS E ISABELLA GOMEZ SANDOVAL, identificadas con cédula de Ciudadanía No. 52.144.748 y 1020836109, quienes mediante radicado No. 1-2017-40492 del 31 de mayo de 2017, nos informó del presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S identificada con NIT 900.990.922-7, relacionado con la suscripción de un contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana efectuado sobre el inmueble ubicado en la AV CR 15 No 135 45 APT 601, en donde presuntamente no se han cancelado los arriendos como administradora en los términos establecidos por el mencionado contrato.

Que con radicado No. 2-2017-45369 del 13 de junio de 2017, (folio 16), se requirió a la sociedad GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S identificada con NIT 900.990.922-7, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer. Lo anterior en aras de garantizar el debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 572 de 2015; requerimiento sobre el cual guardó silencio.

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), donde reposa la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, se verificó que GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S identificada con NIT 900.990.922-7, NO cuenta con la matrícula de arrendador, 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 Distrito Capital, de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO 2655 DEL 27 DE JULIO DE 2018 Pág. No. 2 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

conformidad con lo dispuesto por las Leyes No. 66 de 1968, No. 820 de 2003, los Decretos Leyes No. 2610 de 1979, 078 de 1987, Decreto Nacional No. 405 de 1994, Decreto Nacional No. 51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 de 2008, No. 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Con base en lo dispuesto por los artículos 8, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes; la Secretaría resulta competente para vigilar la confección y ejecución de los contratos de arrendamiento respecto de los siguientes aspectos:

- 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:*

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*

El Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, establece lo siguiente:

"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:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO 2655 DEL 27 DE JULIO DE 2018 Pág. No. 3 de 6
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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 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."*

Así mismo, sobre la inspección, vigilancia y control de la Secretaría, el Artículo 8º del Decreto 51 de 2004 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO 2655 DEL 27 DE JULIO DE 2018 Pág. No. 4 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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. (Subrayado y cursiva nuestra)

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO:

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, como autoridad administrativa conoce y gestiona los asuntos concernientes al arrendamiento de vivienda según la normatividad vigente; en este mismo sentido, la Ley No. 820 de 2003 establece nuestra competencia para atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, respecto de los asuntos taxativamente plasmados por el artículo 33 la citada norma.

La queja presentada por MABEL MILENA SANDOVAL VARGAS e ISABELLA GOMEZ SANDOVAL, identificadas con cédula de Ciudadanía No. 52.144.748 y 1020836109 pone en conocimiento de la Secretaría el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento por parte de la sociedad GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S identificada con NIT 900.990.922-7, relacionado con la suscripción de un contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana efectuado sobre el inmueble ubicado en la AV CR 15 No 135 45 APT 601, en donde presuntamente no se han cancelado los arriendos como administradora en los términos establecidos por el mencionado contrato. Por tanto, este Despacho procedió a evaluar las pruebas aportadas en el expediente, con la finalidad de determinar la ocurrencia del incumplimiento preceptuado por el Numeral 2 y 4 del Artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003, que establece lo siguiente:

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.

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

Con fundamento en lo anterior en primer lugar puede determinarse que la sociedad GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S identificada con NIT 900.990.922-7, posiblemente incumplió el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, en el sentido de no hacer entrega



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO 2655 DEL 27 DE JULIO DE 2018 Pág. No. 5 de 6
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

de los cánones de arrendamiento, hecho que podría traer como consecuencia la imposición de la sanción consistente en multa de hasta 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes por cuenta el posible incumplimiento.

En segundo lugar, se logra verificar por parte de esta Subdirección que la sociedad GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S identificada con NIT 900.990.922-7 no atendió el requerimiento 2-2017-45369 del 13 de junio de 2017, efectuado por esta entidad, en donde se brindó la oportunidad de pronunciarse frente a los hechos expuestos por la quejosa, guardando silencio y desconociendo las órdenes impartidas por este despacho, hecho que conlleva a que incurra presuntamente en sanción de hasta 100 Salarios mínimos legales mensuales vigentes por el incumplimiento de lo preceptuado por el Numeral 4 del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003..

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 S.A.S identificada con NIT 900.990.922-7, de conformidad con lo preceptuado en los Numerales 2 y 4 del Artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación de carácter administrativo No 1-2017-40492, contra la sociedad GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S identificada con NIT 900.990.922-7, por el incumplimiento numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con la parte motiva del presente proveído.

ARTICULO SEGUNDO: ABRIR Investigación de carácter administrativo No 1-2017-40492, contra la sociedad GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S identificada con NIT 900.990.922-7, por el incumplimiento al Numeral 4 artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con la parte motiva del presente proveído.

ARTICULO TERCERO: NOTIFIQUESE el contenido del presente Auto a GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S identificada con NIT 900.990.922-7, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 cuenta con el término de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para allegar las explicaciones que considere necesarias, aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación. Así mismo, se le informará que le asiste el derecho nombrar apoderado que lo represente, si lo considera pertinente.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

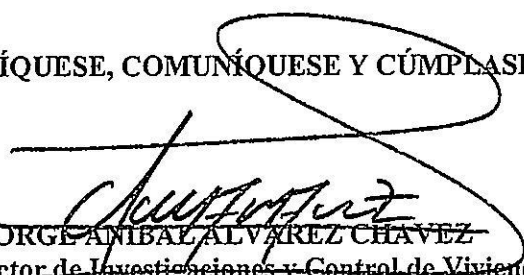
AUTO 2655 DEL 27 DE JULIO DE 2018 Pág. No. 6 de 6
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

ARTICULO CUARTO: COMUNIQUESE el contenido de este auto a los quejosos MABEL MILENA SANDOVAL VARGAS E ISABELLA GOMEZ SANDOVAL, identificados con cédula de Ciudadanía No. 52.144.748 y 1020836109 respectivamente, en la AV 19 # 131 A 30 APT 301 INTERIOR 3 de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto no procede recurso alguno.

Dada en Bogotá D.C. a los veintisiete (27) días del mes de julio de dos mil dieciocho (2018).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,


~~JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ~~
~~Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda~~

Proyectó: Milton David Becerra Ramirez - Contratista - SICV
Revisó: Maria del Pilar Pardo Cortes - Contratista - SICV