



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
REGISTRADOR MUNICIPAL

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL N.º  
**2 2018-29773**  
FECHA DE EMISIÓN: 27 JUNIO 2018  
SECTOR: URBANISMO  
ASUNTO: CON ALCHE GUSTO DE RESERVA  
FERNANDO FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIERREZ  
CALLE 98 No. 10-30-Oficina 402  
Ciudad de Bogotá

Bogotá D.C.

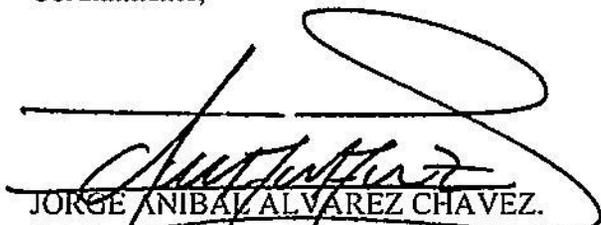
Señor:  
**FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIERREZ**  
Representante Legal o quien haga sus veces  
**GT4 & ASOCIADOS S.A.S**  
NIT 900.572.913-8  
Calle 98 No. 10-30-Oficina 402  
Ciudad.

Asunto: Comunicación Auto No. 2076 del 27 de junio del 2018  
Expediente No. 3-2018-02254

Respetado Señor,

Dando cumplimiento al artículo Segundo del Auto No. 2076 del 27 de junio del 2018, "Por el cual se da trámite a 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.

Lo enunciado en cuatro (4) folios.

Elaboró: Miryam Adriana Reyes Albarracín - Contratista SIVCV  
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes - Contratista SIVCV

Calle 52 No. 13-64  
Commutador: 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. 2076 DEL 27 DE JUNIO 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 en la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes, y

#### CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante memorando 3-2018-02254 del 15 de mayo de 2018, remito por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, por medio de cual manifiestan: (folios 1-10)

*"Teniendo en cuenta que la sociedad GT4 & ASOCIADOS S.A.S., representada legalmente por el señor Fernando Arturo Guarnizo, mediante solicitud de matrícula bajo el radicado 1-2018-16180 del 26 de abril del cursante, presentó dentro de los documentos que debe allegar, conforme a lo indicado en el artículo 29 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 28 de la Resolución 1513 de 2015, la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros para realizar actividades de intermediación o arrendamiento del año 2018, se evidenció por parte de esta Subdirección, que tiene 8 contratos de arrendamiento suscritos, por lo cual procedo a remitir para lo de su competencia.*

*(...)"*

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 GT4 & ASOCIADOS S.A.S., identificada con el NIT. 900.572.913-8, a la fecha no cuenta con matrícula de arrendado.

#### 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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2076 DEL 27 DE JUNIO DE 2018

Pág. No. 2 de 7

*"Por el cual se abre una investigación administrativa"*

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 572 de 2015 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: (...) "<sup>1</sup> (Subrayado Fuera de Texto)*

*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.*

La Ley 820 de 2003, en el Artículo 34, Capítulo X establece:

<sup>1</sup> Artículo 33 de la Ley 820 de 2003.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2076 DEL 27 DE JUNIO DE 2018

Pág. No. 3 de 7

*“Por el cual se abre 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 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 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.”*

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8°. “De la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2076 DEL 27 DE JUNIO DE 2018

Pág. No. 4 de 7

*"Por el cual se abre una investigación administrativa"*

*"(...)"*

*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".*

Que entre tanto, el artículo 6 del Decreto 572 de 2015, señala al respecto de la Apertura de la Investigación y Formulación de Cargos lo siguientes:

*"Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración del informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso".*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2076 DEL 27 DE JUNIO DE 2018

Pág. No. 5 de 7

*"Por el cual se abre una investigación administrativa"*

### ANALISIS DEL DESPACHO

De conformidad a lo anterior se procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento a lo siguiente:

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 No. 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 en comento.

Es de precisar que el cargo formulado a la sociedad investigada responde a un presunto incumplimiento parcial a lo preceptuado en el numeral el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, reglamentado por el Decreto 51 de 2004, que señala:

*"Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.*

*Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.*

*Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley (...)"*

Respecto a los hechos motivo de la queja, reposa en el expediente:

- Radicado 3-2018-02254 del 15 de mayo de 2018 a folio 1
- Copia de la solicitud de matrícula de arrendador bajo el radicado 1-2018-16180 del 26 de abril de 2018 a folio 2
- Copia del certificado de existencia y representación de la sociedad GT4 &



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2076 DEL 27 DE JUNIO DE 2018

Pág. No. 6 de 7

*"Por el cual se abre una investigación administrativa"*

ASOCIADOS S.A.S a folios 3 al 8

- Copia del informe sobre el desarrollo de las actividades de intermediación arrendamiento a folios 9 al 10

Con fundamento en lo anterior, se observa que la sociedad GT4 & ASOCIADOS S.A.S., identificada con el NIT. 900.572.913-8, en desarrollo de su actividad de arrendador no había cumplido con lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley 820 de 2003 y el Artículo 27 de la Resolución 1513 de 2015, en el sentido de solicitar y tramitar la matrícula como arrendador ante la Secretaría del Hábitat, a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al inicio de las actividades como arrendador o intermediario, situación que a la fecha no se ha dado.

No obstante, el haber obtenido por parte de esta Entidad la matrícula de arrendador, no lo exime de las obligaciones contraídas antes de la expedición de la misma, para el caso concreto la suscripción de los contratos de arrendamiento allegados a la Subdirección de Prevención y Seguimiento, hecho que lo conlleva a que incurra posiblemente en sanción de hasta 100 Salarios mínimos legales mensuales vigentes por el incumplimiento al numeral 1 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Teniendo en cuenta la normatividad citada y la documental obrante en el plenario, este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa contra la sociedad GT4 & ASOCIADOS S.A.S., identificada con el NIT. 900.572.913-8, lo anterior de conformidad con lo preceptuado en numeral 1 y 4 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004, con fundamento en la documental obrante en el expediente allegada por la parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** ABRIR Investigación Administrativa contra la sociedad sociedad GT4 & ASOCIADOS S.A.S., identificada con el NIT. 900.572.913-8, de conformidad con las razones expuestas anteriormente.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2076 DEL 27 DE JUNIO DE 2018

Pág. No. 7 de 7

*"Por el cual se abre una investigación administrativa"*

**ARTÍCULO SEGUNDO:** FORMULAR a la sociedad GT4 & ASOCIADOS S.A.S., identificada con el NIT. 900.572.913-8, el siguiente cargo:

*CARGO ÚNICO: Por vulnerar presuntamente lo dispuesto el numeral el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, reglamentado por el Decreto 51 de 2004.*

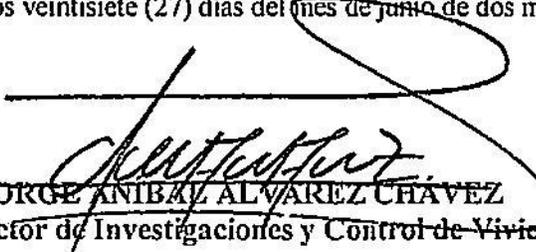
**ARTÍCULO TERCERO:** NOTIFICAR el contenido del presente auto a señor FERNANDO ARTURO GUARNIZO GUTIERREZ identificado con la cédula de ciudadanía número 79.154.348 en calidad de representante legal o quien haga sus veces, de la sociedad GT4 & ASOCIADOS S.A.S., identificada con el NIT. 900.572.913-8, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Distrital 572 del 2015, cuenta con el término de quince (15) días hábiles, ejerza el derecho a la defensa y rinda las explicaciones pertinentes, informándoles que, en la presente investigación administrativa, a su consideración, puede actuar directamente o a través de apoderado.

**PARÁGRAFO:** Para efectos de notificación y radicación de correspondencia dirigida a este Despacho se efectuará en la carrera 13 No. 52-25 y para la consulta del expediente puede acercarse la calle 52 No. 13-64, piso 5 de esta entidad.

**ARTÍCULO CUARTO.** -Contra el presente Auto no procede recurso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**

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

  
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