

Bogotá D.C.

Señor (a)
REPRESENTANTE LEGAL (o quien haga sus veces)
CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS
CALLE 5 # 69 F - 26
Bogota

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-62242
FECHA: 2018-12-12 09:51 PRO: 524514 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4
ASUNTO: Aviso de notificación
DESTINO: camila andrea rocha ballesteros
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 1149 del 17 de mayo de 2018**
Expediente No. **1-2017-21199**

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 1149 del 17 de mayo 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 administrativo **Contra el presente acto administrativo** procede el recurso de reposición 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 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el literal i) artículo 20 del Decreto


JORGE ARIEL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: *Marcela Martínez González* - Contratista SIVCA
Revisó: *Diana Carolina Merchán* - Profesional Universitario SIVCA
Anexo: **AUTO 1149 del 17 de mayo de 2018** FOLIOS: 4

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 1149 DEL 17 DE MAYO DE 2018

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015 y demás normas concordantes tiene en cuenta para su decisión los siguientes,

CONSIDERANDO

Que la presente actuación administrativa se inició a petición de parte, por queja presentada por GLORIA ISABEL CEPEDA, identificada con cédula de Ciudadanía No. 51.879.169, quien mediante radicado No. 1-2017-21199 del 29 de marzo de 2017, nos informó del presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la señora CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS identificada con C.C. 52.913.745, relacionado con la suscripción de un contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana efectuado sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 29 A # 39 56 APT 402, en donde presuntamente se solicitó depósito y adicional realizó incrementos en el canon de arrendamiento superiores al IPC periodo 2016-2017.

Que con radicado No. 2-2017-25153 del 11 de abril de 2017, (folio 16), se requirió a CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS identificada con C.C. 52.913.745, 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 se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de

EXPEDIENTE No. 1-2017-21199



AUTO No. 1149 DEL 17 DE MAYO DE 2018 Pág. No. 2 de 8

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

inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS identificada con C.C. 52.913.745, 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 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:

- ✓ *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.*



AUTO No. 1149 DEL 17 DE MAYO DE 2018 Pág. No. 3 de 8

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

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."

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



AUTO No. 1149 DEL 17 DE MAYO DE 2018 Pág. No. 4 de 8

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

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.

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 GLORIA ISABEL CEPEDA, identificada con cédula de Ciudadanía No. 51.879.169, pone en conocimiento de la Secretaría el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento por parte de la señora CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS identificada con C.C. 52.913.745, relacionado con la suscripción de un contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana sobre el inmueble ubicado



AUTO No. 1149 DEL 17 DE MAYO DE 2018 Pág. No. 5 de 8

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

en la CARRERA 29 A # 39 56-APT 402, en razón a lo anterior se solicitó por parte querellada un depósito a fin de garantizar el pago de los cánones de arrendamiento, así mismo, requiere de su arrendatario los aumentos del pago de arrendamiento superiores al IPC al IPC periodo 2016-2017. Por lo tanto, este Despacho procedió a evaluar las pruebas aportadas en el expediente a fin de terminar si se incumplió con lo preceptuado en el numeral 4, 5 y 6 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 que establece:

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.

En primer lugar, puede determinarse que CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS identificada con C.C. 52.913.745, posiblemente incumplió el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, en el sentido de solicitar según se observa un depósito por la suma de (\$500.000⁰⁰), tal como se observa en copia dispuesta a folio 12 del expediente, motivo por el cual la garantía exigida se constituye en un depósito ilegal, conllevando a que incurra posiblemente en sanción de hasta 100 Salarios mínimos legales mensuales vigentes según se estipula en el numeral 6 del artículo 34 ibidem, por la solicitud de depósitos para el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dicho contrato haya asumido el arrendatario.

En segundo lugar, puede determinarse que CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS identificada con C.C. 52.913.745, posiblemente incumplió el numeral 5 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, en el sentido de hacer incremento del canon de arrendamiento periodo 2016

Handwritten mark



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1149 DEL 17 DE MAYO DE 2018 Pág. No. 6 de 8

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

y 2017 superior al IPC, hecho que contraría el Artículo 20 de la ley 820 de 2003, el cual reza de la siguiente manera:

Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

Acorde al posible incumplimiento presentado por la acá investigada, conlleva a que incurra probablemente en sanción de hasta 100 Salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En tercer lugar, se logra verificar por parte de esta Subdirección que CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS identificada con C.C. 52.913.745, en el sentido de que no dio respuesta al requerimiento 2-2017-25153 de 11 de abril de 2018, 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, los documentos obrantes en el expediente administrativo y los hechos de la queja; este Despacho considera pertinente ordenar la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1149 DEL 17 DE MAYO DE 2018. Pág. No. 7 de 8

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

apertura de la investigación administrativa contra CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS identificada con C.C. 52.913.745, de conformidad con lo preceptuado en numeral 4, 5 y 6 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004, con fundamento en la afirmaciones de la quejosa y la documental obrante en el expediente allegada por la misma.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR investigación de carácter administrativo No 1-2017-21199, contra CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS identificada con C.C. 52.913.745, por el incumplimiento Numeral 6 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 1-2017-21199, contra CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS identificada con C.C. 52.913.745, por el incumplimiento al Numeral 5, Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con la parte motiva del presente proveído.

ARTICULO TERCERO: ABRIR Investigación de carácter administrativo No 1-2017-21199, contra CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS identificada con C.C. 52.913.745, por el incumplimiento al Numeral 4, Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con la parte motiva del presente proveído.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFIQUESE el contenido del presente Auto a CAMILA ANDREA ROCHA BALLESTEROS identificada con C.C. 52.913.745, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 577 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.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNIQUESE el contenido de este auto a la quejosa GLORIA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1149 DEL 17 DE MAYO DE 2018 Pág. No. 8 de 8

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

ISABEL CEPEDA, identificado con cédula de Ciudadanía No. 51.879.169, en la CARRERA 31 A # 11 70 de esta ciudad.

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

Dada en Bogotá D.C. a los diecisiete (17) días del mes de mayo de dos mil dieciocho (2018).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Milton David Becerra Ramirez – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

EXPEDIENTE No. 1-2017-21199

X