



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
HOUSE INMOBILIARIA SAS
REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)
TRANVERSAL 73 A BIS A 35 D 81 SUR OFICINA 202
BOGOTA D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2018-63402

FECHA: 2018-12-14 15:20 PRO 526417 FOLIOS: 1

ANEXOS: 3

ASUNTO: Aviso de notificación

DESTINO: HOUSE INMOBILIARIA SAS

NOTIFICACION

AUTO 1702 del 12 DE JUNIO DE 2018

SECRETARÍA DEL HABITAT

Control de Viviendas

Referencia: AVISO DE NOTIFICACION
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 1702 del 12 DE JUNIO DE 2018**
Expediente No. 1-2017-17286

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 1702 del 12 DE JUNIO 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.

Se advierte a la parte notificada que contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho el cual 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 por los artículos 74 y siguientes de la ley 1437 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del decreto distrital 121 de 2008.



JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Viviendas.

Elaboró: Alejandra Calderon R. - Contratista SIVCV
Reviso: Diana Carolina Merchan Baquero - SIVCV
Anexo: **AUTO 1702 del 12 DE JUNIO DE 2018** FOLIOS: 3

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 1702 DEL 12 DE JUNIO 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 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:

Que la presente actuación administrativa se inició a petición de parte, por queja presentada por STELLA MEDINA RAMIREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.705.985, quien mediante radicado No. 1-2017-17286 del 13 de junio de 2017, nos informó del presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad HOUSE INMOBILIARIA SAS identificada con NIT 900.409.581-1, relacionado con la suscripción de un contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana efectuado sobre el inmueble ubicado en la CR 72 G # 42 B 87 SUR TORRE 2 APT 1604, en donde presuntamente no se han cancelado los arriendos como administradora en los términos establecidos por el mencionado contrato.

Que mediante radicado No. 2-2017-25148 del 11 de abril de 2017, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, procedió a comunicarle a la querellante, las funciones de la entidad según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003.

Así mismo, mediante radicado 2-2017-25146 del 11 de abril de 2017 se requirió a la sociedad, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer; en respuesta la sociedad HOUSE INMOBILIARIA SAS identificada con NIT 900.409.581-1, mediante radicado número 1-2017-29872 del 28 de abril de 2017, a través de su Representante Legal, rindió descargos frente a la queja presentada aduciendo lo siguiente:

“... me permito estipular: que el contrato de administración en su cláusula tercera; OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR, reza, EL ADMINISTRADOR se compromete para con el propietario en: (...) b) Entregar el valor de los arrendamientos por mensualidades vencidas el quinto día hábil del mes siguiente al que haya sido pagado por parte de los arrendatarios, previa deducción de la comisión que corresponde al ADMINISTRADOR y los pagos que se hayan efectuado por cuenta del propietario previa autorización.

Respecto al punto tres, es falso lo expuesto y afirmado, debido a que el inmueble se entregó totalmente al día y el canon del mes de noviembre también se encuentra cancelado en su



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO 1702 DEL 12 DE JUNIO DE 2018 Pág. No. 2 de 6

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

totalidad. El inmueble fue recibido el 10 de Enero del año en curso por el arrendatario haber estado (sic) reportado y siniestrado durante toda la ejecución del contrato. [...]"

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 HOUSE INMOBILIARIA SAS identificada con NIT 900.409.581-1, cuenta con matrícula de arrendador 20130161 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:

- 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.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO 1702 DEL 12 DE JUNIO DE 2018 Pág. No. 3 de 6

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

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:

- 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO 1702 DEL 12 DE JUNIO DE 2018 Pág. No. 4 de 6

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

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 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.

Que la presente actuación administrativa se inició a petición de parte, por queja presentada por STELLA MEDINA RAMIREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.705.985, pone en conocimiento de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO 1702 DEL 12 DE JUNIO DE 2018 Pág. No. 5 de 6

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

la Secretaría el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento por parte de la sociedad HOUSE INMOBILIARIA SAS identificada con NIT 900.409.581-1, relacionado con la suscripción de un contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana efectuado sobre el inmueble ubicado en la CR 72 G # 42 B 87 SUR TORRE 2 APT 1604, en donde presuntamente no se han cancelado los arriendos como administradora en los términos establecidos por el mencionado contrato.

Mediante radicado 1-2017-29872 del 28 de abril de 2017, la sociedad HOUSE INMOBILIARIA SAS identificada con NIT 900.409.581-1, a través de su Representante Legal, presentó descargos, aduciendo que los pagos según contrato suscrito entre las partes se pagarían por mensualidades vencidas dentro de los diez días hábiles a hacerse efectivo el pago; hecho que demuestra a folio 4 (respaldo) del contrato de administración cláusula tercera literal b), de igual manera se observa en los documentos adjuntos que la información suministrada hace claridad de los diferentes pagos efectuados a la quejosa, y los respectivos estados de cuenta (folio 14 al 34), no detallándose alguna variación que pudiese afectar o corroborar lo expuesto por la quejosa.

Acorde lo anterior, haciendo un análisis crítico de las documentales arrimadas, se puede denotar que la inmobiliaria ha cumplido con lo presupuestado en el contrato de mandato suscrito, motivo por el cual el dar inicio a las diferentes acciones dispuestas por este despacho para proferir una eventual sanción, sería considerado una posible vía de hecho de la administración.

En este marco, se hace necesario el acudir al principio de imparcialidad dentro de las actuaciones administrativas y específicamente dentro de los procesos sancionatorios que se destilan ante este despacho, siendo entendido como una de las garantías integrantes del debido proceso, en virtud de la cual el funcionario encargado, deberá decidir *"con fundamento en los hechos, de acuerdo con los imperativos del orden jurídico, sin designios anticipados ni prevenciones, presiones o influencias ilícitas."*

Así, la Corte ha precisado que la imparcialidad judicial *"se predica del derecho de igualdad de todas las personas ante la ley (Art. 13 C.P.), garantía de la cual deben gozar todos los ciudadanos frente a quien administra justicia. Se trata de un asunto no sólo de índole moral y ética, en el que la honestidad y la honorabilidad del juez son presupuestos necesarios para que la sociedad confíe en los encargados de definir la responsabilidad de las personas y la vigencia de sus derechos, sino también de responsabilidad judicial."*¹

De este modo se puede establecer que es innecesario que la administración disponga del aparato sancionatorio, cuando las pruebas o los hechos destacados así lo ameriten, situación que se vislumbra

¹ Sentencias C-365/00 y C-037/96, M.P. Vladimiro Naranjo Mesa.

3

A



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO 1702 DEL 12 DE JUNIO DE 2018 Pág. No. 6 de 6

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

dentro del plenario administrativo por parte de la sociedad HOUSE INMOBILIARIA SAS identificada con NIT 900.409.581-1.

Con fundamento en lo anterior, y en vista de que no se encuentran causales que tipifique un incumplimiento a las normas objeto de nuestra competencia, y en atención a los hechos antes expuestos, no existen razones de hecho, ni de derecho que permita abrir una investigación administrativa en contra de la empresa HOUSE INMOBILIARIA SAS identificada con NIT 900.409.581-1

En mérito de lo expuesto, el Despacho.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir investigación administrativa, contra HOUSE INMOBILIARIA SAS identificada con NIT 900.409.581-1, por las razones expuestas en la parte motiva de este auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el presente auto a HOUSE INMOBILIARIA SAS identificada con NIT 900.409.581-1.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el presente auto a STELLA MEDINA RAMIREZ a la CALLE 94 # 72 A 51 APT 503 TORRE 9 de esta ciudad, en calidad de quejosa.

ARTÍCULO CUARTO: Contra este acto administrativo procede el recurso de reposición, 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

Dado en Bogotá a los doce (12) días del mes de junio de 2018

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

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

1-2017-17286

X