



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

Representante legal (o quien haga sus veces)

OPCION ESTRATEGICA CONSULTORIAS DE INMOBILIARIAS S.A.S

TRANSVERSAL 60 (AVENIDA SUBA) # 115 – 58 TORRE A OFICINA 208
BOGOTA D.C

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-06041
FECHA: 2019-02-11 11:30 PRO 542225 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4
ASUNTO: Aviso de notificación
DESTINO: OPCION ESTRATEGICA CONSULTORIAS E
INMOBILIARIA S.A.S.
SECRETARIA DEL HABITAT
SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDAS

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo AUTO 3537 de 19 de noviembre de 2018

Expediente No. 1-2017-65375-1

Respetado (a) Señor (a):

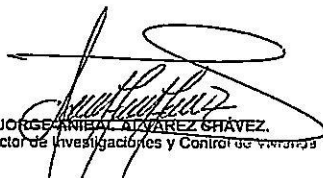
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo AUTO 3537 de 19 de noviembre de 2018, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del 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 de conformidad con el Artículo 7 del Decreto 572 de 2015 se corre traslado por el término de quince (15) hábiles contados a partir del día siguiente de la presente notificación para que allegue las explicaciones que considere necesarias.

Cordialmente,


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

Elaboró: Lorena Mora Rodríguez - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria
Anexos: 4

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 N° 3537 DEL 19 DE NOVIEMBRE 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 NANCY SAIDI DÍAZ PUENTES identificada con cédula de Ciudadanía No. 52-018-512, quien mediante radicado No. 1-2017-65375 del 15 de agosto de 2017, nos informó del presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad OPCIÓN ESTRATÉGICA CONSULTORÍAS DE INMOBILIARIA S.A.S. identificada con NIT. 900.419.735-1 y portador de la matrícula de arrendador No. 20110052, relacionado con la suscripción de un contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana efectuado sobre el inmueble ubicado en la Calle 137 # 91-80 Torre 6 Apartamento 303 Conjunto Residencial La Floresta de Suba PH, por presuntamente transgredir la Ley 820 de 2003 al incumplir con las obligaciones que se derivan del contrato de administración celebrado entre las partes. Dicho contrato fue posteriormente cedido por la compañía mencionada a la sociedad BIENCO S.A.S. identificada con NIT. 805.000.082-4 y cuenta con matrícula de arrendador No. 092.

Que con radicado No. 2-2017-73202 del 05 de septiembre de 2017, se requirió a OPCIÓN ESTRATÉGICA CONSULTORÍAS DE INMOBILIARIA S.A.S. y por medio del oficio 2-2017-73204 del 5 de septiembre de 2017 se procedió a requerir a la sociedad BIENCO S.A.S. identificada con NIT. 805.000.082-4 para que estas se pronunciaran 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. Por medio del radicado No. 1-2017-78902 de fecha 21 de septiembre de 2017, la sociedad OPCIÓN ESTRATÉGICA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3537 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. No. 2 de 7

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

CONSULTORÍAS DE INMOBILIARIA S.A.S., procedió a responder al requerimiento llevado a cabo por este Despacho.

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 inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que las compañías OPCIÓN ESTRATÉGICA CONSULTORÍAS DE INMOBILIARIA S.A.S. y BIENCO S.A.S. cuentan con los requisitos exigidos 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.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3537 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. No. 3 de 7

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

- ✓ 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.
- ✓ 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.

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 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 No. 3537 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. No. 4 de 7

Continuación del Auto "Por el cual se abre 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.~~

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8º. 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."

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3537 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. No. 5 de 7

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

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 NANCY SAIDI DÍAZ PUENTES identificada con cédula de Ciudadanía No. 52.018.512, pone en conocimiento de la Secretaría el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento por parte de las sociedades OPCIÓN ESTRATÉGICA CONSULTORÍAS DE INMOBILIARIA S.A.S. y BIENCO S.A.S., toda vez que a la fecha de la queja no había sido entregado copia del contrato de administración a la propietaria del inmueble, ni la copia de la cesión del contrato realizada a la sociedad BIENCO S.A.S. Al requerimiento señalado, la sociedad OPCIÓN ESTRATÉGICA CONSULTORÍAS DE INMOBILIARIA S.A.S. respondió al Despacho indicando que se procedió a entregar el contrato de administración a la propietaria del inmueble y que la información solicitada por la aquí quejosa no ha sido negada en ningún momento por la compañía. Indica que, la queja fue instaurada antes de la solicitud de la propietaria ante la administradora del inmueble.

Por lo tanto, este Despacho procedió a evaluar las pruebas aportadas en el expediente a fin de determinar si se incumplió con lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 que establece:

(...)

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.

(...)

En primer lugar, puede determinarse que la sociedad OPCIÓN ESTRATÉGICA CONSULTORÍAS DE INMOBILIARIA S.A.S., al no entregar tanto la copia del contrato de administración primigenio firmado entre las partes, así como la cesión contractual llevada a



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3537 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. No. 6 de 7

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

cabo con la compañía BIENCO S.A.S. posiblemente incurrió en una transgresión a la Ley 820 de 2003, toda vez que incumple con una de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración; en este sentido, resulta imperativo iniciar una investigación de carácter administrativo en contra de la compañía OPCIÓN ESTRATÉGICA CONSULTORÍAS DE INMOBILIARIA S.A.S.

Por otra parte, frente a los hechos que involucran a la sociedad BIENCO S.A.S., este Despacho no dará apertura a una investigación en su contra, toda vez que se encuentra que las obligaciones incumplidas se imputan de manera directa a la sociedad OPCIÓN ESTRATÉGICA CONSULTORÍAS DE INMOBILIARIA S.A.S. y por tanto esta Subdirección procederá en dicho sentido.

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 apertura de la investigación administrativa contra la sociedad OPCIÓN ESTRATÉGICA CONSULTORÍAS DE INMOBILIARIA S.A.S., de conformidad con lo preceptuado en numeral 2 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 1-2017-65375-1, contra la sociedad OPCIÓN ESTRATÉGICA CONSULTORÍAS DE INMOBILIARIA S.A.S. identificada con NIT. 900 0735-1 y portador de la matrícula de arrendador No. 20110052 por el siguiente cargo:

CARGO ÚNICO: Incumplimiento del contrato de administración celebrado con la señora NANCY SAIDI DIAZ PUENTES identificada con cédula de Ciudadanía No. 52.018.512, de conformidad con el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3537 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. No. 7 de 7

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

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE el contenido del presente Auto al representante legal de la sociedad **OPCIÓN ESTRATÉGICA CONSULTORÍAS DE INMOBILIARIA S.A.S.** identificada con NIT. 900.419.735-1 y portador de la matrícula de arrendador No. 20110052, 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.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNIQUESE el contenido de este auto a la señora **NANCY SAIDI DIAZ PUENTES** identificada con cédula de Ciudadanía No. 52.018.512, en su calidad de quejosa.

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

Dada en Bogotá D.C. a los diecinueve (19) días del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018).

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Anderson Redondo Serrano - Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes - Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.