



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL BARRIO PIO XII -
MARIA GLADYS BAUTISTA
TEL: 3208048924 3112265568
CARRERA 78 F # 6 A - 04
BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT DE BOGOTÁ D.C.
2-2019-08873
FECHA: 2018-02-22 09:17 PRO 543165 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4
ASUNTO: Aviso de notificación
DESTINO: JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL BARRIO PIO XII
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: EDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACION
Tipo de Acto Administrativo: AUTO 3539 del 19 DE
NOVIEMBRE DE 2018
Expediente No. 1-2017-02245

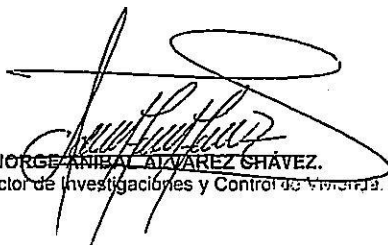
Respetado (a) Señor (a):

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 3539 del 19 DE NOVIEMBRE 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 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. Contra el presente actoa dministrativo no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 de C.P.A.C.A.


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

Elaboró: Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV
Reviso: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Anexo: AUTO 3539 del 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 FOLIOS: 4

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 N° 3539 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 LESLIE PIQUETERO identificada con cédula de Ciudadanía No. 52.952.107, quien mediante radicado No. 1-2017-02245 del 16 de enero de 2017, nos informó del presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de los señores JOSÉ DE LA CRUZ ACEVEDO identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.917.916 y MARÍA GLADYS BAUTISTA identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.315.228 como representantes de la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PIO XII, relacionado con la suscripción de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado por las partes ya señaladas sobre el inmueble ubicado en la Carrera 78 F # 6 A-04.

Que con radicado No. 2-2017-03787 del 24 de enero de 2017, se requirió a la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PIO XII, mediante el radicado 2-2017-03788 de 24 de enero de 2017 se requirieron a los señores JOSÉ DE LA CRUZ ACEVEDO y MARÍA GLADYS BAUTISTA como arrendadores dentro de la relación contractual señalada para estas se pronunciaran respecto de los hechos expuestos por parte de la querellante y así como 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 otra parte, el Despacho procedió a indicarle a la quejosa las facultades legales que esta Subdirección ejerce de acuerdo con lo regulado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

EXPEDIENTE No. 1-2017-02245



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3539 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. No. 2 de 7

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

Que una vez revisado el contenido físico del expediente y el sistema de información documental FOREST de esta Secretaría se verifica que la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PIO XII representada por los señores JOSÉ DE LA CRUZ ACEVEDO y MARIA GLADYS BAUTISTA no llevaron a cabo la presentación de respuesta al requerimiento realizado por la entidad.

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 la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PIO XII y los señores JOSÉ DE LA CRUZ ACEVEDO y MARIA GLADYS BAUTISTA no cuentan con matrícula de arrendador para ejercer la actividad arrendamientos 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 a 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.*



ALCALDÍA MAJOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3539 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. No. 3 de 7

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

- ✓ *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.*
- ✓ *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 incumplencia 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,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3539 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. No. 4 de 7

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

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."

El Decreto 51 de 2004: CAPÍTULO 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 servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre 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."



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

2018

AUTO No. 3539 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 ... Pág. No. 5 de 7...

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

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 de la citada norma.

La queja presentada por LESLIE PIQUETERO identificada con cédula de Ciudadanía No. 52.952.107, pone en conocimiento de la Secretaría el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento por parte de la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PÍO XII representada por los señores JOSE DE LA CRUZ ACEVEDO y MARIA GLADYS BAUTISTA, toda vez que señala un aumento desproporcionado del canon de arrendamiento derivado del aumento por encima de los índices de precios al consumidor establecidos para el año 2017. Al requerimiento llevado a cabo por la entidad la querellada no llevó a cabo respuesta alguna al respecto.

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 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.

(...)

En primer lugar, de acuerdo con la queja puede determinarse que la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PÍO XII representada por los señores JOSE DE LA CRUZ ACEVEDO y MARIA GLADYS BAUTISTA, llevaron a cabo los aumentos desmedidos del canon de arrendamiento por encima del índice de precios al consumidor, situación que no tuvo argumentación o versión en contrario tras no presentarse respuesta al requerimiento





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3539 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. No. 6 de 7

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

llevado a cabo por esta Subdirección. En este sentido, resulta imperativo iniciar una investigación de carácter administrativo en contra de la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PIO XII representada por los señores JOSÉ DE LA CRUZ ACEVEDO y MARIA GLADYS BAUTISTA.

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 JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PIO XII representada por los señores JOSÉ DE LA CRUZ ACEVEDO y MARIA GLADYS BAUTISTA, de conformidad con lo preceptuado en numeral 4 del artículo 34 de la Ley 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 1-2017-02245, contra los señores JOSÉ DE LA CRUZ ACEVEDO identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.917.916 y MARIA GLADYS BAUTISTA identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.315.228 como representantes de la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PIO XII por el siguiente cargo:

CARGO ÚNICO: *Incumplimiento al régimen del arrendamiento de vivienda urbana al incrementar al canon de arrendamiento por encima de los Índices de Precios al Consumidor para el año 2017.*

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE el contenido del presente Auto a los señores JOSÉ DE LA CRUZ ACEVEDO identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.917.916 y MARIA GLADYS BAUTISTA identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.315.228 como representantes de la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PIO XII, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 cuentan 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3539 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2018 Pág. No. 7 de 7

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

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 **LESLIE PIQUETERO** identificada con cédula de Ciudadanía No. 52.952.107, 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).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE


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