



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):
DAVID ERNESTO MORENO AMAYA
CALLE 86 # 95 – 23 BLOQUE D5 APARTAMENTO 305
Bogotá, D.C.

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

2-2019-07407

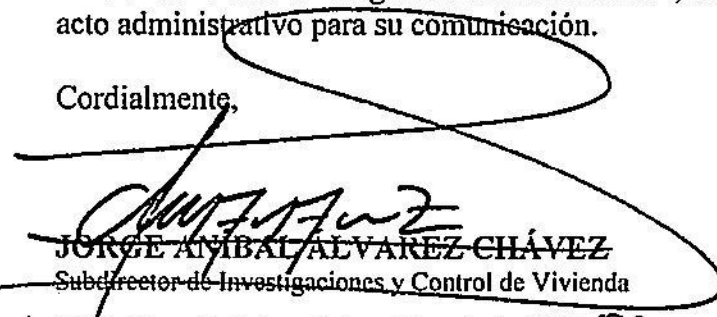
FECHA DE EMISIÓN: 06 FEBRERO 2019
PERIODO:
ASUNTO: COMUNICACION
DEPARTAMENTO: HABITAT
PROCESO: 01-07-
PROCESO: 01-07-
PROCESO: 01-07-
PROCESO: 01-07-

Asunto: Comunicación Auto No. 43 del 06 de febrero de 2019
Expediente No. 1-2018-47969-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al **Auto No. 43 del 06 de febrero de 2019**, Artículo séptimo "*Por el cual se abre una investigación administrativa*", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


JORGE AYIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Viviana Montalegre Profesional Especializado - SIUV
Revisó: María del Pilar Parlo Cortes Profesional Especializado SIUV

Lo enunciado en cuatro (4) folios Auto 43 del 06 de febrero de 2019

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 HABITAT

AUTO No. 43 DEL 06 DE FEBRERO DE 2019

"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,

ANTECEDENTES

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por Derecho de Petición que interpuso **DAVID ERNESTO MORALES AMAYA** identificado con cedula de ciudadanía No. 80.863.737 a la cual le correspondió el radicado No.1-2018-47969 del 12 de diciembre de 2018 (folio 1 a 4); una vez recibida por esta Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, se identificó como queja presentada por propietario del inmueble ubicado en la **CARRERA 98 No. 2 -44 TORRE 6 APARTAMENTO 305** de esta ciudad, quien suscribió contrato de administración con la sociedad **PROMISED LAND S.A.S.** identificada con el NIT. 901.170.312-1 sin matrícula de arrendador, quien figura como administradora del inmueble tal y como se encuentra en el contrato celebrado entre las partes (folio 46 a 51), de acuerdo con el acervo probatorio que descansa en el expediente al parecer ha sido negligente en su gestión respecto de los pagos de arrendamiento al propietario del inmueble con retardos en la consignación de los mismos y los demás hechos que narra en la queja.

Esta Subdirección dio respuesta a la solicitud del quejoso mediante radicado 2-2018-65531 del 21 de diciembre de 2018 (folio 37), informándole acerca de nuestras funciones y competencia según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003, de la misma manera se requirió a la querellada (**PROMISED LAND S.A.S.** identificada con el NIT. 901.170.312-1 sin matrícula de arrendador) mediante radicados 2-2018-65519 de 21 de diciembre de 2018 (folio 5 a 9); radicado 2-2018-65519 del 21 de diciembre de 2018 (folio 10 a 14); radicado No.2-2018-65521 del 21 de diciembre de 2018 (folio 15 a 19); y radicado No.2-2018-65521 del 21 de diciembre de 2018 (folio 20 a 24), radicado No. 2-2018-65526 del 21 de diciembre de 2018 (folio 25 a 31), radicado No. 2-2018-65529 del 21 de diciembre de 2018 (folio 32 a 36), para que aportara las pruebas que quisiera hacer valer y se pronunciara sobre los hechos puestos en conocimiento de este Despacho. Los mismos fueron entregados, de conformidad con la empresa de mensajería 472 el 27 de diciembre de 2018 (folio 38 a 39) a la sociedad **PROMISED LAND**.

EXPEDIENTE No. 1-2018-47969-1



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 43 DEL 06 DE FEBRERO DE 2019 Pág. No. 2 de 8

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

La sociedad investigada radico contestación a los anteriores requerimientos con No. 1-2019-00408 del 09 de enero de 2019 (folio 40 a 52), en el cual manifestó *"la INMOBILIARIA PROMISED LAND S.A.S. no ha incurrido en ningún momento en el incumplimiento del contrato celebrado con los propietarios, más allá de algunos días de mora que por cuestiones de problemas internos no ha sido posible pagar en los tiempos pactados en el contrato"*; de la misma manera comunico el investigado *"informamos que a partir del 02 de noviembre de 2018 el señor DAVID ERNESTO MORENO AMAYA acogiéndose al capítulo y artículo 17 de la ley 820 de 2003 decidió celebrar un contrato directamente con el ocupante de la vivienda"*.

Una vez revisada la base de datos en la cual se encuentran los documentos exigidos para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, se verificó que la persona aquí querellada no cuenta con matrícula de arrendador (folio 54 respaldo).

Adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá esta Subdirección a pronunciarse previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

Competencia

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 territorio del Distrito Capital de Bogotá D.C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

En este acápite es preciso aclarar que esta Subdirección no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con el incumplimiento del contrato de administración suscrito entre las partes, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades.

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los contratos de administración de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, la Ley 820 de 2003 en su artículo 33, el Decreto



AUTO No. 43 DEL 06 DE FEBRERO DE 2019 Pág. No. 3 de 8

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

Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, estipula:

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*

Normativa aplicable al caso concreto

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.*





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 43 DEL 06 DE FEBRERO DE 2019 Pág. No. 4 de 8

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

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. 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, la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y San Juan de los Ríos, 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."

Análisis de las pruebas

Es de precisar el caso concreto, toda vez que el contrato de administración celebrado entre el quejoso y la compañía PROMISED LAND S.A.S. aunque en su título figure como un contrato de arrendamiento, observado el contenido literal del mismo, este tiene por objeto la administración de un bien inmueble con destinación a arrendamiento de vivienda urbana, motivo por el cual el Despacho es competente para conocer de esta clase de conflictos; lo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 43 DEL 06 DE FEBRERO DE 2019 Pág. No. 5 de 8

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

anterior de conformidad con el contenido del contrato obrante a folio 46 del expediente que a la letra dice:

"Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble ubicado en la CARRERA 98 # 2 -44 PARQUE CENTRAL TINTAL ETAPA 1 APTO 305 TORRE 6 destinado para la administración del inmueble y podrá entregarlo a quien el arrendatario elija según sus normas y criterios"

El contrato tiene como fecha de vigencia a partir del 18 de septiembre de 2018 y su duración de conformidad con la cláusula tercera del citado contrato es de 12 meses (folio 46).

Toda vez que de acuerdo a los hechos esgrimidos por el señor **DAVID ERNESTO MORENO AMAYA**, la administradora del inmueble de su propiedad ha incurrido en conductas que transgreden el régimen de la Ley 820 de 2003, en cuanto a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento con destino al propietario del inmueble, extralimitación en el ejercicio de la administración del inmueble otorgada mediante el contrato firmado entre las partes, así como el ejercicio de una actividad regulada sin el cumplimiento de los requisitos legales. Las conductas anteriormente descritas se indican en los numerales 1 a 3 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, ya citado. Debido a las reiterativas quejas que han sido conocidas por parte de este Despacho en contra de **PROMISED LAND S.A.S.** y con el fin de no hacer ilusoria la actuación administrativa que se inicia, se ha determinado vincular a esta investigación al señor **CARLOS ENRIQUE VARGAS ACOSTA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.022.389.580 quien de acuerdo al certificado de existencia y representación legal de la mencionada sociedad figura como el representante legal de la misma.

El Despacho ante el acervo probatorio adjuntado por el parte del quejoso, no halla otra alternativa que proceder a dar apertura a una investigación de carácter administrativo en contra de la mencionada compañía de conformidad con lo preceptuado en el artículo 34 de la ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones del quejoso y de la contestación al requerimiento que realiza el aquí investigado, la documental obrante en el expediente y lo corroborado por ésta Subdirección.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

EXPEDIENTE No. 1-2018-47969-1



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 43 DEL 06 DE FEBRERO DE 2019 Pág. No. 6 de 8

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN de carácter administrativo contra la sociedad **PROMISED LAND S.A.S.** identificada con el NIT. 901.170.312-1 sin matrícula de arrendador por los cargos que se describen a continuación:

***PRIMER CARGO:** Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 1 de la Ley 820 de 2003 por incumplimiento 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 al contrato de administración de bienes inmuebles con destinación a vivienda urbana, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

***SEGUNDO CARGO:** Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 2 de la Ley 820 de 2003 por no cumplimiento, 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, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

***TERCER CARGO:** Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 3 de la Ley 820 de 2003 por no cumplimiento 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, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

ARTÍCULO SEGUNDO: ABRIR INVESTIGACIÓN de carácter administrativo contra el señor **CARLOS ENRIQUE VARGAS ACOSTA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.022.389.580 sin matrícula de arrendador por los cargos que se describen a continuación:

***PRIMER CARGO:** Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 1 de la Ley 820 de 2003 por incumplimiento 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 al contrato de administración de bienes inmuebles con destinación a vivienda urbana, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*



AUTO No. 43 DEL 06 DE FEBRERO DE 2019 Pág. No. 7 de 8

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

SEGUNDO CARGO: *Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 2 de la Ley 820 de 2003 por no cumplimiento, 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, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

TERCER CARGO: *Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 3 de la Ley 820 de 2003 por no cumplimiento 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, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente auto de apertura de investigación al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **PROMISED LAND S.A.S.** identificada con el NIT. 901.170.312-1 sin matrícula de arrendador.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFIQUESE el presente auto de apertura de investigación al señor **CARLOS ENRIQUE VARGAS ACOSTA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.022.389.580 sin matrícula de arrendador.

ARTÍCULO QUINTO: CORRER TRASLADO del presente auto de apertura de investigación y de la queja al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **PROMISED LAND S.A.S.** identificada con el NIT. 901.170.312-1 sin matrícula de arrendador, para que rindan las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado.

ARTÍCULO SEXTO: CORRER TRASLADO del presente auto de apertura de investigación y de la queja al señor **CARLOS ENRIQUE VARGAS ACOSTA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.022.389.580 sin matrícula de arrendador, para que rindan las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado.

ARTÍCULO SEPTIMO: COMUNÍQUESE el contenido de este auto al señor **DAVID ERNESTO MORENO AMAYA** identificado con cedula de ciudadanía No. 80.863.737, en calidad de quejoso.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 43 DEL 06 DE FEBRERO DE 2019 Pág. No. 8 de 8

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


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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los seis (06) días del mes de febrero de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ÁLVAREZ CHÁVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Viviana C. Montealegre - Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes - Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 