

Bogotá D.C.,

Señor (a):  
**EVENCIO VILLARRAGA GALEANO**  
CARRERA 12 # 19-25 APARTAMENTO 401  
Teléfono  
Bogotá, D.C.

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

**2-2019-16340**

FECHA: 2019-04-02 11:41 PRO 559649 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 3  
ASUNTO: COMUNICACIÓN  
DESTINO: Evencio Villarraga  
TIPO: OFICIO SAUDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto No. 940 del 27 de marzo de 2019  
Expediente No. 1-2018-34243-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al Auto No. 940 del 27 de marzo de 2019, "Por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Viviana Montealegre - Profesional Especializado - SIVCV D.C.  
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes - Profesional Especializado SIVCV

Lo enunciado en tres (3) folios Auto 940 del 27 de marzo de 2019



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## AUTO No. 940 DEL 27 DE MARZO 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**

La presente actuación administrativa se inició por Derecho de Petición que radico **EVENCIO VILLARRAGA G** identificado con cedula de ciudadanía No. 80.729.208 expedida en Bogotá; una vez recibida por esta Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, se identificó como queja a la cual le correspondió el número de radicado 1-2018-34243 del 04 de septiembre de 2018 (folio 1 a 33), actuando en calidad de propietario del inmueble ubicado en la **CARRERA 12 # 19 – 25 APARTAMENTO 401** de esta ciudad, quien manifiesta que suscribió contrato de administración con la sociedad **INMOBILIARIA LAS COLINAS LIMITADA** identificada con el NIT. 800.205.191-1 con matrícula de arrendador No. 1418 (folio 43); y en el radicado citado líneas atrás informa sobre el presunto incumplimiento al contrato de administración frente al no pago de los cánones de arrendamiento al propietario del inmueble y los demás hechos que narra.

Esta Subdirección dio respuesta a la solicitud del quejoso mediante radicado 2-2018-45087 del 24 de septiembre de 2018 (folio 42), informándole acerca de nuestras funciones y competencia según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003; igualmente se requirió a la querellada sociedad **INMOBILIARIA LAS COLINAS LIMITADA** identificada con el NIT. 800.205.191-1 con matrícula de arrendador No. 1418 mediante radicado 2-2018-45089 de 24 de septiembre de 2018 (folio 39), 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 a la sociedad el 01 de octubre de 2018 (folio 40 a 41), de conformidad con la guía de la empresa de mensajería 472 No. YG204867905CO y el certificado. Sin que se observe contestación al requerimiento por parte de la citada sociedad, conforme a las consultas realizadas en el sistema Forest y al expediente físico que obra en la entidad.

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 940 DEL 27 DE MARZO DE 2019** Pág. No. 2 de 6

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

arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, se verificó que la persona aquí querellada cuenta con matrícula de arrendador No. 1418 (folio 43).

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 las que lo modifiquen 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 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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 940 DEL 27 DE MARZO DE 2019 Pág. No. 3 de 6

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 940 DEL 27 DE MARZO DE 2019 Pág. No. 4 de 6

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

*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 sociedad **INMOBILIARIA LAS COLINAS LIMITADA** identificada con el NIT. 800.205.191-1 con matrícula de arrendador No. 1418; 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.

En la queja interpuesta por el señor **EVENCIO VILLARRAGA G** identificado con cedula de ciudadanía No. 80.729.208 indica

- "1- Incumplimiento en las fechas de pago de canon de arrendamiento que de acuerdo al contrato debe efectuarse entre los días 15 al 20 de cada mes.*
- 2- Incumplimiento del pago mensual de los canon de arrendamiento No pago de canon comprendido del periodo Noviembre de 2015 a octubre de 2016:*
  - Marzo de 2016, no pago*
  - Agosto de 2016, no pago*
  - Septiembre de 2016, no pago*
- 3- No pago del incremento anual según lo determina la ley del periodo comprendido de noviembre de 2016 a octubre de 2017.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 940 DEL 27 DE MARZO DE 2019** Pág. No. 5 de 6

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

*4- No pago de canon de arrendamiento del periodo comprendido de noviembre de 2017 a octubre de 2018 de los siguientes meses: febrero, abril, mayo, junio, julio y agosto. "*

Lo anterior transcrito del folio 1 y 2, y los demás hechos que narra. Sin que la sociedad administradora tenga pronunciamiento al respecto de los hechos que manifiesta la queja.

Toda vez que de acuerdo a los hechos esgrimidos por el señor **EVENCIO VILLARRAGA G** identificado con cedula de ciudadanía No. 80.729.208, el administrador 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, y en la extralimitación en el ejercicio de la administración del inmueble otorgada mediante el contrato, así como el ejercicio de una actividad regulada sin el cumplimiento de los requisitos legales. Las conductas anteriormente descritas se indican en el numeral 2 y 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, ya citado.

Este Despacho ante el acervo probatorio adjuntado por de la parte quejosa, 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 de la quejosa, y del investigado y la documental obrante en el expediente y lo corroborado por esta Subdirección.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN** de carácter administrativo contra la sociedad **INMOBILIARIA LAS COLINAS LIMITADA** identificada con el NIT. 800.205.191-1 con matrícula de arrendador No. 1418 por los cargos que se describen a continuación:

**PRIMER 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,*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 940 DEL 27 DE MARZO DE 2019** Pág. No. 6 de 6

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

**SEGUNDO CARGO:** *Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 4 de la Ley 820 de 2003 por no cumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

**ARTÍCULO SEGUNDO:** NOTIFIQUESE el presente auto de apertura de investigación al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **INMOBILIARIA LAS COLINAS LIMITADA** identificada con el NIT. 800.205.191-1 con matrícula de arrendador No. 1418.

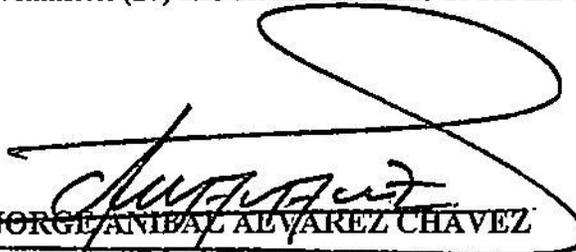
**ARTÍCULO TERCERO:** CORRER TRASLADO del presente auto de apertura de investigación al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **INMOBILIARIA LAS COLINAS LIMITADA** identificada con el NIT. 800.205.191-1 con matrícula de arrendador No. 1418, para que rindan las explicaciones que 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, de conformidad con el Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO CUARTO:** COMUNÍQUESE el contenido de este auto al señor **EVENCIO VILLARRAGA G** identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.729.208, en calidad de quejoso.

**ARTÍCULO QUINTO:** Contra el presente auto no procede recurso alguno.

**NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los veintisiete (27) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).

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

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

EXPEDIENTE No. 1-2018-34243-1

X