



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)(es)

**JOSE JULIAN MARTINEZ BOITA**

Representante Legal (o quien haga sus veces)

**NIT/C.C 74188296**

CALLE 64 # 3B-52 APARTAMENTO 203

Bogotá D.C.

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

**2-2019-24408**

FECHA: 2019-05-14 15:56 PRO 571884 FOLIOS: 1

ANEXOS: 3

ASUNTO: Aviso de Notificación

DESTINO: JOSE JULIAN MARTINEZ BOITA

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **Auto No. 423 del 26 de marzo de 2018**

Expediente No. 1-2017-36794-1

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 No. 423 del 26 de marzo 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 Auto procede el recurso de reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes, 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.

Cordialmente,



**JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: *Alonso Correa M - Contratista SIVCV*  
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria*  
Anexos: 3 folios

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 No 423 DEL 26 DE MARZO 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 en la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes, y

#### **CONSIDERANDO QUE:**

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante traslado de la queja presentada por el señor **JOSE JULIAN MARTINEZ BOITA**, identificado con cédula de ciudadanía número 74.188.296, ante la Alcaldía Local de Chapinero, a través de radicado No. 1-2017-36794 del 18 de mayo de 2017, en contra de la sociedad **INMOBILIARIA BOGOTA S.A.S.**, identificada con el NIT. 860.046.755-0, por el presunto incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 (Folios 1-3).

Mediante radicado número **2-2017-43960 del 8 de junio de 2017**, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor **JOSE JULIAN MARTINEZ BOITA**, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003 (Folio 5).

Con radicado número **2-2017-43957 del 8 de junio de 2017**, se requirió a la sociedad **INMOBILIARIA BOGOTA S.A.S.**, para que se pronuncie sobre los hechos aquí expuestos por parte del querellante y aporte las pruebas que quiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en nuestra carta política de 1991 artículo 29, Ley 820 de 2003 y el Decreto 572 de 2015 (Folio 4).

La sociedad **INMOBILIARIA BOGOTA SAS.**, mediante radicado **1-2017-47195 del 20 de junio de 2017**, allegó respuesta a nuestro requerimiento (folio 6)

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 423 DEL 26 DE MARZO DE 2018**

**Pág. No. 2 de 6**

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”*

recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que la sociedad INMOBILIARIA BOGOTA SAS., identificada con el NIT. 860.046.755-0 cuenta con matrícula de arrendador N° 224 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 territorio del Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes No. 2610 de 1979 y 078 de 1987, Decreto Nacional No.405 de 1994, Decreto Nacional No.51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 y 419 de 2008 y demás normas concordantes.

Nuestra competencia con relación a los contratos de arrendamiento, según los artículos 8,32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No.51 de 2004 y demás normas concordantes radica especialmente en:

- 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.*
- 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:*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 423 DEL 26 DE MARZO DE 2018

Pág. No. 3 de 6

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”*

La Ley 820 de 2003, en su artículo 34 dispone:

*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.*

*Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.”*  
*(Subrayado Fuera de Texto)*

**RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO:**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, en su carácter de autoridad administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 423 DEL 26 DE MARZO DE 2018

Pág. No. 4 de 6

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”*

Ley 820 de 2003, define nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o petición de parte.

En ese orden de ideas, este Despacho procederá a evaluar las pruebas aportadas en el expediente a fin de terminar si se incumplió con lo preceptuado en el artículo 20 del de la Ley 820 de 2003 que señala:

*“Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.*

*El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.”*

Frente a lo anterior, la sociedad allegó respuesta a nuestro requerimiento en los siguientes términos: (Folio 6)

*“(…)*

*Lo primero que debemos destacar es que el señor José Julián Martínez, se equivoca en el planteamiento objeto de su queja, pues en nuestro entender asume que la inmobiliaria le está cobrando un incremento superior al IPC del año inmediatamente anterior y la situación particular del señor es que en el sobreflex de pago, se fijan tres fechas de pago, quedando a opción del arrendatario, efectuar el cumplimiento de su obligación dentro de los primeros 5 días de cada mes, caso en el cual paga el canon exacto, pero que al superar*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 423 DEL 26 DE MARZO DE 2018

Pág. No. 5 de 6

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”*

*esta fecha, debe asumir los gastos administrativos de cobranza, lo cual no tiene nada que ver con el motivo de su queja.*

*(...)”*

Con fundamento en lo anterior y teniendo en cuenta que, en el caso bajo estudio, no se evidencia la copia de la notificación enviada a través del servicio postal autorizado del incremento del Seis Punto Setenta y Siete Por Ciento (6.77%), al canon de arrendamiento, requisito sine qua non, para establecer que efectivamente la arrendadora efectuó el incremento mencionado.

Así las cosas, se concluye que, ante la ausencia probatoria, esta Subdirección se inhibe para pronunciarse de fondo, en la presente investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad **INMOBILIARIA BOGOTA S.A.S.**, identificada con el NIT. 860.046.755-0.

En consecuencia, el Despacho considera que al no hallarse causal alguna que tipifique un incumplimiento a las normas objeto de nuestra competencia, y en atención a los hechos antes expuestos, esta Subdirección, considera que no existen razones de hecho ni de derecho que permita abrir una investigación administrativa, en contra de la sociedad **INMOBILIARIA BOGOTA S.A.S.**, identificada con el NIT. 860.046.755-0.

En mérito de lo expuesto, el Despacho.

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE** de abrir investigación administrativa, en contra de la sociedad **INMOBILIARIA BOGOTA S.A.S.**, identificada con el NIT. 860.046.755-0, por las razones expuesta en la parte motiva del presente Auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE** el contenido del presente Auto al señor **ANTONIO IGNACIO GOMEZ WALTEROS**, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.138.697 en calidad de Representante Legal, o quien haga sus



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 423 DEL 26 DE MARZO DE 2018

Pág. No. 6 de 6

*"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"*

veces, de la sociedad **INMOBILIARIA BOGOTA S.A.S.**, identificada con el NIT. 860.046.755-0.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE** el contenido del presente Auto al señor el señor **JOSE JULIAN MARTINEZ BOITA**, identificado con cédula de ciudadanía número 74.188.296, en calidad de quejoso.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra este acto administrativo procede el recurso de reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes, 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.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente Auto rige a partir de la fecha.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

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

Elaboró: *Miryam Adriana Reyes Albarracín. Abogada – Contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*  
Revisó: *María del Pilar Pardo Cortes - Abogado- Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*