



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
NELLY FRANCY OLAYA SIERRA
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Nit. 52603615
Carrera 17A # 173-52
Tel: 3003341357
Bogotá D.C

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

2-2019-31111

FECHA: 2019-06-17 11:19 PRO 581299 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: NELLY FRANCY OLAYA SIERRA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de Acto Administrativo: **Auto No. 4144 del 29 de octubre de 2018**

Expediente No. **1-2017-15389-1**


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 de (la) **Auto No. 4144 del 29 de octubre 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 auto no procede recurso alguno y rige a partir de la fecha de su expedición


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

Elaboró: *Andres Felipe Martinez Martinez – Contratista SIVCV*

Revisó: *Diana Carolina Merchán Baquero – Profesional Universitario SIVCV*

Anexo: *Auto No. 4144 del 29 de octubre de 2018 FOLIOS: 3*

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 HÁBITAT

AUTO N° 4144 DEL 29 DE OCTUBRE 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,

ANTECEDENTES

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por queja de la señora **MARIANA REDONDO ARANGO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 53.910.961 a la cual le correspondió el número de radicado 1-2017-15389 del 10 de marzo de 2017, en su calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 12 C No. 152 -35 Conjunto Residencial San Pablo Apto 501 interior 2, depósito 76 y garaje 28. asa 153 de esta ciudad, quien suscribió contrato de administración con la señora **NELLY FRANCY OLAYA SIERRA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.603.615, representante de la empresa **SISTEM RENT COLOMBIA** y **EDISON NARANJO FANDIÑO** de quien no se señala número de identificación. La señora **NELLY FRANCY OLAYA SIERRA** quien figura como administradora del inmueble tal y como se encuentra en el contrato celebrado entre las partes, 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.

Esta Subdirección da respuesta a la solicitud de la quejosa mediante radicado 2-2017-21323 del 30 de marzo de 2017, 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 mediante radicados 2-2017-21326 de 30 de marzo de 2017, 2-2017-86832 de 12 de octubre de 2017, 2-2017-86831 de 12 de octubre de 2017 y 2-2017-86830 de 12 de octubre de 2017, para que aportara las pruebas que quisiera hacer valer y se pronunciara sobre los hechos puestos en conocimiento de este Despacho.

La querellada **NELLY FRANCY OLAYA SIERRA** dio contestación al requerimiento por



AUTO No. 4144 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2018 Pág. No. 2 de 6

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

parte de esta Despacho por medio del radicado 1-2018-17572 de fecha 03 de mayo de 2018. 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.

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 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*



AUTO No. 4144 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2018 Pág. No. 3 de 6

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

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.

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."



AUTO No. 4144 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2018 Pág. No. 4 de 6

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

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

Análisis de las pruebas

Es de precisar el caso concreto, toda vez que el contrato de administración celebrado entre la quejosa y la señora NELLY FRANCY OLAYA SIERRA 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, toda vez que de acuerdo a los hechos esgrimidos por la señora MARIANA REDONDO ARANGO la administradora del inmueble de su propiedad ha incurrido en conductas que transgreden el régimen de la Ley



AUTO No. 4144 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2018 Pág. No. 5 de 6

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

820 de 2003, en cuanto a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento con destino a la propietaria del inmueble.

En la respuesta otorgada por NELLY FRANCY OLAYA SIERRA, se encuentra a la querellada indicando que, de acuerdo con el contrato firmado, las obligaciones señalan que la administración del inmueble se hace a título de corretaje o comisionista, no por medio del desempeño de una actividad inmobiliaria. Narra los inconvenientes presentados durante la ejecución contractual hechos que, de acuerdo con las funciones y competencias de este Despacho, no serán tenidas en cuenta por ser estas del resorte de la jurisdicción civil ordinaria y de los mecanismos alternativos de solución de conflictos. Es menester señalar que, en ningún acápite la querellada controvierte la aseveración por parte de la quejosa acerca de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, motivo que originó el requerimiento realizado por la entidad; teniendo en cuenta que el incumplimiento contractual se configuró, este Despacho encuentra motivo fáctico y de derecho para dar apertura a una investigación administrativa en contra de la señora NELLY FRANCY OLAYA SIERRA con ocasión a la presunta transgresión al régimen de arrendamientos de vivienda urbana, lo anterior 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, la documental obrante en el expediente y lo corroborado por ésta Subdirección.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN de carácter administrativo contra la señora NELLY FRANCY OLAYA SIERRA identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.603.615 por el cargo que a continuación se expone:

CARGO ÚNICO: *Presunta transgresión al régimen de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia con ocasión al incumplimiento al contrato de administración configurado con la mora en el pago de los cánones de arrendamiento al propietario del inmueble.*

ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO del presente auto de apertura de investigación y de la queja a la señora NELLY FRANCY OLAYA SIERRA identificada



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4144 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2018 Pág. No. 6 de 6

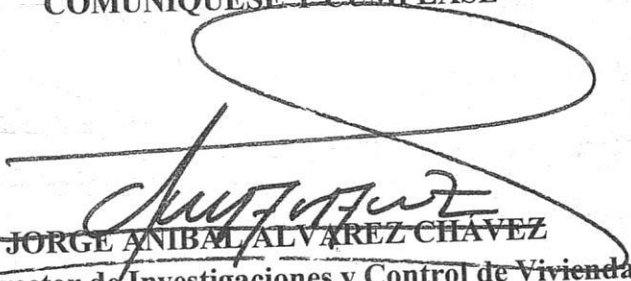
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

con la cédula de ciudadanía No. 52.603.615, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNÍQUESE el contenido de este auto a la señora **MARIANA REDONDO ARANGO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 53.910.961, en calidad de quejosa

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

COMUNÍQUESE Y CUMPLASE


JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ
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.

EXPEDIENTE No. 1-2017-15389-1

