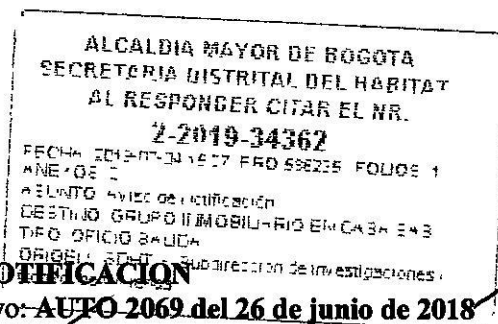


Bogotá D.C.

Señores:
GRUPO INMOBILIARIO EN CASA S.A.S.
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CALLE 52 # 72 - 34 LOCAL 6
Teléfono: 2535696 - 4806323
BOGOTÁ D.C.



Referencia: **AVISO DE NOTIFICACION**
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 2069 del 26 de junio de 2018**
Expediente No. **1-2017-105657**

Respetados Señores:

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 2069 del 26 de junio de 2018**, proferido 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.

Informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 cuenta 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 pretenda hacer valer dentro de la investigación.

Contra el presente acto no procede ningún recurso alguno de conformidad con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ÁLVAREZ CHÁVEZ.

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Luis Alberto Sicachá Ramírez - Contratista SIVCV*

Revisó: *Dra. Diana Carolina Merchán B - Profesional Universitaria SIVCV*

Anexo: **AUTO 2069 del 26-06-2018 Folios: 3**

Calle 52 No. 13-64
Commutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](http://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO 2069 DEL 26 DE JUNIO DE 2018

"Por el cual se abre 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 por la Ley 820 de 2003, Decreto 51 de 2004,
Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, y demás normas concordantes y,~~

CONSIDERANDO:

Que la presente actuación administrativa se inició a petición de parte, por queja presentada por ERIKA ESMERALDA GAITAN, identificada con cédula de Ciudadanía No. 1.010.182.724, quien mediante radicado No. 1-2017-105657 del 14 de diciembre de 2017, por un presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad GRUPO INMOBILIARIO EN CASA S.A.S identificada con NIT 900.521.494-5, relacionado con que las partes suscribieron Contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana concernientes al inmueble ubicado en la CALLE 69 # 70 98, y no ha cancelado en los términos establecidos el pago de los arriendos como administradora.

Que con radicado No. 2-2017-110264 del 28 de diciembre de 2017, (folio 27), se requirió a la sociedad GRUPO INMOBILIARIO EN CASA S.A.S identificada con NIT 900.521.494-5, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la querellante y aportara las pruebas que quisiese 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 demás decretos reglamentarios, requerimiento sobre el cual presento los respectivos descargos mediante oficio 1-2018-05319, indicando entre otras cosas lo siguiente:

"[...] igualmente GRUPO INMOBILIARIO EN CASA S.A.S, suscribió un acuerdo de pago por los montos adeudados, el cual fue depositado a la citada señora de acuerdo a lo pactado. (...) no obstante al mal momento económicamente hablando que está pasando nuestra entidad, toda vez que tenemos cartera morosa sin recuperar y esto ha causado graves perjuicios a GRUPO INMOBILIARIO EN CASA S.A.S porque no le ha sido posible cumplir a cabalidad con los pagos que se les hace a los propietarios de los inmuebles que administra la empresa ..."

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 GRUPO INMOBILIARIO EN CASA S.A.S identificada con NIT 900.521.494-5, cuenta

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO 2069 DEL 26 DE JUNIO DE 2018 Pág. No. 2 de 6
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

con la matrícula de arrendador No 20120127, 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 572 de 2015 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:*

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.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO 2069 DEL 26 DE JUNIO DE 2018 Pág. No. 3 de 6
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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.*

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 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2°. 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 8°. "De la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:

"(...)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO 2069 DEL 26 DE JUNIO DE 2018 Pág. No. 4 de 6
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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. (Subrayado y cursiva nuestra)

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 Ley No. 820 de 2003: define nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 la norma menciona nada.

La queja presentada por ERIKA ESMERALDA GAITAN , identificados con cédula de Ciudadanía No. 1.010.182.724 respectivamente, alegan un presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad GRUPO INMOBILIARIO EN CASA S.A.S identificada con NIT 900.521.494-5, relacionado con que las partes suscribieron Contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana del inmueble ubicado en la CALLE 69 # 70 98, y no ha cancelado en los términos establecidos



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

44 3

AUTO 2069 DEL 26 DE JUNIO DE 2018 Pág. No. 5 de 6
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

el pago de los arriendos como administradora.

Este Despacho procedió a evaluar las pruebas aportadas en el expediente a fin de terminar si se incumplió con lo preceptuado en el numeral 2 y 4 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 que establece:

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.

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

Con fundamento en lo anterior en primer lugar puede determinarse que la sociedad GRUPO INMOBILIARIO EN CASA S.A.S identificada con NIT 900.521.494-5, posiblemente incumplió el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, en el sentido de no hacer entrega de los cánones de arrendamiento, conllevando a que incurra posiblemente en sanción de hasta 100 Salarios mínimos legales mensuales vigentes por el posible incumplimiento.

Ahora bien frente a los descargos efectuados por la acá investigada, se puede determinar que si bien se suscribió un acuerdo de pago, con el fin de saldar la deuda en cánones existente, dicho acuerdo fue tiene como fecha de suscripción el día 19 de agosto de 2017 (folio 38) y observando la queja interpuesta data del 14 de diciembre de 2017, es decir, se infiere que el acuerdo fue incumplido y que la obligatoriedad de hacer entrega de los cánones de arrendamiento a la quejosa aún subsiste, dando el mérito suficiente para la apertura de la presente investigación.

Teniendo en cuenta la normatividad citada y los hechos de la queja, este Despacho con la era pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa contra la sociedad GRUPO INMOBILIARIO EN CASA S.A.S identificada con NIT 900.521.494-5, lo anterior de conformidad con lo preceptuado en numeral 2 y 4 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004, con fundamento en la afirmaciones de los quejosos y la documental obrante en el expediente allegada por el mismo.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

1/1/18

AUTO 2069 DEL 26 DE JUNIO DE 2018 Pág. No. 6 de 6
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación de carácter administrativo No 1-2017-105657, contra la sociedad GRUPO INMOBILIARIO EN CASA S.A.S identificada con NIT 900.521.494-5, por el incumplimiento numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con la parte motiva del presente proveído.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE el contenido del presente Auto a GRUPO INMOBILIARIO EN CASA S.A.S identificada con NIT 900.521.494-5, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 cuenta 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 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.

ARTICULO TERCERO: COMUNIQUESELE el contenido de este auto a los quejosos ERIKA ESMERALDA GAITAN, identificados con cédula de Ciudadanía No. 1.010.182.724 respectivamente, en la CARRERA 45 # 44 21 TORRE 2 APT 904 de esta ciudad.

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

Dada en Bogotá D.C. a los veintiséis (26) días del mes de junio de dos mil dieciocho (2018).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,



JORGE AMIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Milton David Becerra Ramirez - Contratista - SIC
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes - Contratista - SICV

