



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):  
**GERMÁN DÁVILA VINUEZA**  
C.C. 12.996.477

E mail. [gdvabogado@gmail.com](mailto:gdvabogado@gmail.com)

**CALLE 142 # 11-34 CASA 4 CONJUNTO RESIDENCIAL PUEBLO BONITO**  
Ciudad

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

**2-2019-53605**

FECHA: 2019-09-30 16:10 PRO 612020 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 3  
ASUNTO: COMUNICACIÓN  
DESTINO: German Davila Vinueza  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SIVCV Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto No. 3792 del 19 de septiembre de 2019  
Expediente No. 1-2019-14030-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al Auto No. 3792 del 19 de septiembre 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: Vivianna Montealegre - Profesional Especializado - SIVCV

Lo enunciado en tres (3) folio Auto 3792 del 19 de septiembre de 2019

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
[www.habitatbogota.gov.co](http://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 No. 3792 DEL 19 DE SEPTIEMBRE 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,

#### CONSIDERANDO

Que la presente actuación administrativa se inició a petición de parte, por queja presentada por **GERMAN DÁVILA VINUEZA**, identificado con cédula de Ciudadanía No. 12.996.477, quien mediante radicado No. **1-2019-14030** del 08 de abril de 2019 (folio 1 a 7), nos informó del presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la arrendadora **UKUCELA S.A.S.** identificada con NIT 901.101.944-1, relacionado con la suscripción de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana efectuado sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 142 # 11-34 INTERIOR 4 CONJUNTO RESIDENCIAL PUEBLO BONITO** de esta ciudad; en donde presuntamente se solicitó depósito al inicio del contrato de arrendamiento por valor de dos canon de arrendamiento (de conformidad a lo narrado en la queja y en el contrato de arrendamiento cláusula quinta, párrafo primero), de conformidad con los documentos obrante a (folio 1 a 3 y 14 anverso) del expediente.

Que con radicado No. 2-2019-20243 del 25 de abril de 2019, (folio 8), se requirió a **UKUCELA S.A.S.** identificada con NIT 901.101.944-1, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer. Lo anterior en aras de garantizar el debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 572 de 2015; requerimiento sobre el cual la investigada radico contestación con No. 1-2019-20388 del 24 de mayo de 2019 (folio 11 a 20) y se envió el requerimiento No.2-2019-20241 del 25 de abril de 2019 (folio 10).

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 **UKUCELA S.A.S.** identificada con NIT 901.101.944-1, tiene matrícula de arrendador No. 20170153, requisito exigido por la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana, para las personas que tienen desde cinco inmuebles en arrendamiento.

EXPEDIENTE No. 1-2019-14030-1





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 3792 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. No. 2 de 6**  
*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

**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 Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por las Leyes No. 66 de 1968, No. 820 de 2003, los Decretos Leyes No. 2610 de 1979, 078 de 1987, Decreto Nacional No. 405 de 1994, Decreto Nacional No. 51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 de 2008, No. 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Con base en lo dispuesto por los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes; la Secretaría resulta competente para vigilar la confección y ejecución de los contratos de arrendamiento respecto de los siguientes aspectos:

- ✓ *Conocer de las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- ✓ *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.*
- ✓ *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- ✓ *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.*
- ✓ *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.*
- ✓ *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.*

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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 3792 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. No. 3 de 6**

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

*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°. 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."*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 3792 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. No. 4 de 6**  
*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*  
**RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, como autoridad administrativa conoce y gestiona los asuntos concernientes al arrendamiento de vivienda según la normatividad vigente; en este mismo sentido, la Ley No. 820 de 2003 establece nuestra competencia para atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, respecto de los asuntos taxativamente plasmados por el artículo 33 la citada norma.

La queja presentada por **GERMAN DÁVILA VINUEZA**, identificado con cédula de Ciudadanía No. 12.996.477, pone en conocimiento de la Secretaría el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento por parte de **UKUCELA S.A.S.** identificada con NIT 901.101.944-1, tiene matrícula de arrendador No. 20170153, relacionado con la suscripción de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 142 # 11-34 INTERIOR 4 CONJUNTO RESIDENCIAL PUEBLO BONITO** de esta ciudad, en razón a lo anterior se solicitó por parte querellada un depósito a fin de garantizar el pago de los cánones de arrendamiento; de conformidad con lo narrado en la queja inicial:

*"Efectivamente, en la Cláusula Quinta del contrato se menciona que la inmobiliaria retiene hasta la finalización del contrato un "anticipo" equivalente a dos meses de arrendamiento."*

Así mismo, este Despacho procedió a evaluar las pruebas aportadas en el expediente, a fin de terminar si se incumplió con lo preceptuado en el numeral 4 y 5 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 que establece:

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.

En primer lugar, puede determinarse que el señor **GERMAN DÁVILA VINUEZA**, identificado con cédula de Ciudadanía No. 12.996.477, presuntamente incumplió el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003

*"Artículo 16. Prohibición de depósitos y cauciones reales. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario. Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso*



**AUTO No. 3792 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. No. 5 de 6**  
*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*  
*anterior.*

Según se observa un depósito por el valor de dos cánones de arrendamiento (folio 1 anverso), de igual manera señalado en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento. Así mismo se individualiza que el canon de arrendamiento, según lo descrito en el contrato de arrendamiento es de \$2.230.000 dos millones doscientos treinta pesos moneda corriente, mensual; tal como se observa en copia dispuesta a folio 14 anverso; motivo por el cual la garantía exigida se puede constituir en un depósito ilegal, conllevando a que incurra posiblemente en sanción de hasta 100 Salarios mínimos legales mensuales vigentes según se estipula en el numeral 4 del artículo 34 ibidem, por la solicitud de depósitos para el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dicho contrato haya asumido el arrendatario.

En segundo lugar, se logra confrontar por parte de esta Subdirección que en la contestación al requerimiento enviado No. 2-2019-20243 del 25 de abril de 2019 (folio 8) por parte de **UKUCELA S.A.S.** identificada con NIT 901.101.944-1, tiene matrícula de arrendador No. 20170153; contesto con radicado No. 1-2019-20388 del 24 de mayo de 2019 (folio 11 a 20), en la que manifestó

*"1. Efectivamente el susodicho señor paso una solicitud de arrendamiento a nuestra empresa, una vez analizada la situación económica, moral y comercial que soportaba el señor Dávila al momento de ser consultado en las centrales de riesgo, NO accedimos a la petición del interesado para arrendarle un inmueble ubicado en la calle 142 # 11- 34 interior 4 Conjunto Residencial Pueblo Bonito de la ciudad de Bogotá, ante este hecho y derivado de la imposibilidad del señor Dávila para acceder al servicio de manera regular, fue insistente y reiterativo para que accediéramos a arrendarle el inmueble porque según sus propias palabras; (1.1.) Sus obligaciones profesionales lo obligaban a permanecer fuera de la ciudad largos periodos de tiempo que imposibilitarían el pago oportuno de su renta por lo que el preferiría pagarla por adelantado y (1.2) al estar reportado en Data crédito y las centrales de riesgo financiero, no tendría una opción más viable arguyendo que él, en su calidad de abogado redactaría una cláusula donde voluntariamente y por solicitud expresa de su parte pagaría la renta de un año por anticipado (lo que tampoco hizo) y fue así como se pactó la cláusula Quinta del contrato en los términos que allí figuran."*

Trascrito folio 11 y 12.

Teniendo en cuenta la normatividad citada, los documentos obrantes en el expediente administrativo y los hechos de la queja; este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa contra **UKUCELA S.A.S.** identificada con NIT 901.101.944-1, tiene matrícula de arrendador No. 20170153, de conformidad con lo preceptuado en numeral 4, 5 del artículo 34 y artículo 16 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004, con fundamento en la queja, los anexos presentados y en la contestación efectuada y los documentos allegados; todos obrante en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 3792 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019** Pág. No. 6 de 6  
*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR** investigación de carácter administrativo No 1-2019-14030-1, contra **UKUCELA S.A.S.** identificada con NIT 901.101.944-1, con matrícula de arrendador No. 20170153 por el incumplimiento Numeral 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, concordante con el artículo 16 de la misma norma, de conformidad con la parte motiva del presente proveído.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ABRIR** investigación de carácter administrativo No 1-2019-14030-1, contra **UKUCELA S.A.S.** identificada con NIT 901.101.944-1, con matrícula de arrendador No. 20170153 por el incumplimiento Numeral 5 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, concordante con el artículo 16 de la misma norma, de conformidad con la parte motiva del presente proveído.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el presente auto de apertura de investigación a **UKUCELA S.A.S.** identificada con NIT 901.101.944-1, con matrícula de arrendador No. 20170153

**ARTICULO CUARTO: CORRER TRASLADO** del presente auto de apertura de investigación a **UKUCELA S.A.S.** identificada con NIT 901.101.944-1, con matrícula de arrendador No. 20170153, 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.

**ARTÍCULO QUINTO: COMUNIQUESE** el contenido de este auto al quejoso **GERMAN DÁVILA VINUEZA**, identificado con cédula de Ciudadanía No. 12.996.477.

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

Dada en Bogotá D.C. a los diecinueve (19) días del mes de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEL**

**Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda**

*Elaboró: Vivianna 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*