



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

LAURA NATALIA HUERTAS ORTIZ

Representante Legal (o quien haga sus veces)

Calle 145 # 12 A – 45 Apartamento 503 Edificio Tekto los Cedros

Ciudad Bogotá

Asunto: Comunicación AUTO No. 3810 del 19 de septiembre de 2019

Expediente No. 1-2018-14151

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

2-2019-56422

FECHA: 2019-10-11 08:28 PRO 616010 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: Laura natalia huertas ortiz
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al Auto No.3810 del 19 de septiembre de 2019, "Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


NATALIA TAMAYO CHAPARRO

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: Efrey Sanabria Moreno – contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda



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 No. 3810 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019

“Por el cual se apertura una Investigación”

EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, 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 y 572 de 2015, el Acuerdo 735 de 2019, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, reglamentado por el Decreto No. 051 de 2004, estableció que toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros o realizar labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, así como las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, deberán matricularse ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

Que la Resolución 1513 de 2015, estableció que la matrícula, de aquellas personas naturales o jurídicas, que tengan por objeto lo indicado en el párrafo anterior, se deberá solicitar a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al inicio de las actividades como arrendador o intermediario.

Que los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, le otorgan la competencia de inspección, vigilancia y control a la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., de las personas que desarrollan la actividad de arrendamiento y administración de inmuebles destinados a vivienda y con el Decreto Distrital 121 de 2008 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”*, se asigna a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, para adelantar las investigaciones administrativas derivadas por presunto incumplimiento de disposiciones vigentes por parte de los matriculados.

Que el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 establece que el incumplimiento a cualquier norma legal a que deban sujetarse las personas de que trata el artículo 28 de la misma ley, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente, podrá generarles la imposición de multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, que se tasarán en aplicación de los criterios dispuestos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que mediante queja con radicado No.1-2018-14121 del 13 de abril de 2018, presentada por la señora LAURA NATALIA HUERTAS ORTIZ, identificada con cédula de ciudadanía 52.867.790, en donde manifiesta lo siguiente:

- *“Celebré un contrato de arrendamiento de vivienda urbana #20160901-1 celebrado el 12 de agosto de 2016. Con Fiduciaria Inmobiliaria S.A.S; con NIT:900.264.936-6, con domicilio en Bogotá, matrícula de*



AUTO No. 3810 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Hoja No. 2 de 7

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

arrendador No.20090060 de fecha 14 de abril de 2009 y representada legalmente por el señor ANDRES FELIPE VARGAS ANGEL (Arrendador). Anexos Contrato # 20160901-1 en carpeta página 01 a 11 folios 11.

- *En la Cláusula Quinta del contrato de arrendamiento se estipuló entre otros aspectos: PAGO, OPORTUNO Y SITIO: "por el uso y goce del inmueble y demás elementos del mismo, el canon que se pacta en UN MILLON SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$1.175.000 M/CTE) obligación a la que se ha dado cumplimiento a cabalidad. Ver en la carpeta adjunta, todos los pagos desde el 12 de agosto 2016 a abril de 2018. Página 12 a 87. Folio 76.*
- *En la Cláusula Septiembre del mismo contrato se estipuló entre otros aspectos: "SERVICIOS PUBLICOS Y ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL: A partir del momento en que el inmueble arrendado sea entregado a la arrendataria y hasta la fecha de su Desocupación y entrega física al ARRENDAOR, serán a cargo de LA ARRENDATARIA, los servicios Públicos de. Administración de PH, acueducto, alcantarillado, recolección de basura, gas, luz, además de todos los servicios de cualquier naturaleza que llegue a solicitar y en el momento que lo identifique las respectivas facturaciones. PARAGRAFO PRIMERO: se obliga LA ARRENDAMIENTO a pagar dentro de la facturación mensual enviada por el arrendador por concepto de cuota ordinarias de administración del edificio AZAFRAN PH la suma mensual ordinaria de Trescientos setenta y cinco mil pesos (\$375.000) y/o la que defina la copropiedad... .."*

Que mediante radicado número **2-2018-19203 del 03 de mayo de 2018**, esta Subdirección procedió a comunicarle a LAURA HUERTAS, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Que mediante radicados números **2-2018-19204 del 03 de mayo de 2018**, se requirió a la fiduciaria inmobiliaria SAS, con NIT:900.264.936-6, matrícula de arrendador No.20090060, 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, si se pronunció, con radicado de la entidad No.1-2018-19171, en donde manifestó lo siguiente:

(...)

Que en referencia a los saldos en mora e históricos de cobranza realizada por la compañía PROTECSA actualmente afianzadora del contrato actual se adjunta comunicación vía email de fecha 6 de octubre de 2017 enviada a la señora Laura Huertas la cual explica el original y el monto de la mora activa reiterativa de manera mensual desde fecha junio de 2017.

Se adjunta para su conocimiento soportes de conocimiento sobre el servicio de caldera el cual se socializó con la señora Laura Natalia Huertas de manera personal y conociendo ella misma informa mediante email adjunto su conocimiento el valor de pago y adjuntando soporte del pago del mismo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3810 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Hoja No. 3 de 7

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

Se informa que el servicio de caldera está contemplado en el reglamento de propiedad horizontal del edificio azafran Ph dentro de sus expensas y es un servicio conexo al apartamento con registro propio el cual no es de obligatorio uso (a la fecha se encuentra suspendido) y en caso de usarse evidenciando por consumo de agua caliente (a la fecha se encuentra suspendido) y en caso de usarse evidenciando por consumo de agua caliente (consumo gas y agua) que use el apartamento deberá cancelar los costos del mismo representados en la cuenta de cobro que el edificio expida de manera mensual. Este servicio si tenía reconfirmación la arrendataria adicionalmente por comunicación adjunta de fecha 11 de Julio de 2017 de la administración donde se le informó por parte del asesor comercial (el servicio de agua caliente no lo provee la empresa de acueducto de Bogotá su calefacción es un servicio privado)

(...)

Que una vez se verificó el contrato de administración celebrado entre la fiduciaria inmobiliaria SAS, con NIT:900.264.936-6, matrícula de arrendador No.20090060 y LAURA NATALIA HUERTAS ORTIZ, identificada con cédula de ciudadanía 52.867.790, se pudo evidenciar que en la "Cláusula Quinta - Pago, Oportunidad y Sitio es por la suma de Un Millón Setecientos setenta y Cinco Mil Pesos M/CTE (\$1.775.000), por el uso y goce del inmueble y demás elementos del mismo", a folio (15) del expediente.

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), donde reposa la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, se pudo evidenciar que la fiduciaria inmobiliaria SAS, con NIT:900.264.936-6, si cuenta con matrícula de arrendador No.20090060.

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 8, 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:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.



AUTO No. 3810 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Hoja No. 4 de 7

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

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.*
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*

El Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, establece lo siguiente:

"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 anuncien 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.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3810 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Hoja No. 5 de 7

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

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."

Así mismo, sobre la inspección, vigilancia y control de la Secretaría, el Artículo 8° del Decreto 51 de 2004 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. (Subrayado y cursiva nuestra)

"(...)"

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 literal b numeral 3 de la citada norma.

La queja presentada por LAURA NATALIA HUERTAS ORTIZ, identificada con cédula de ciudadanía 52.867.790, quien mediante radicado No. 1-2018-14151 del 13 de abril de 2018, pone en conocimiento de la Secretaría el



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3810 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Hoja No. 6 de 7

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la fiduciaria inmobiliaria SAS, con NIT:900.264.936-6, relacionado con la suscripción de un contrato de arrendamiento efectuado sobre el inmueble ubicado Calle 127B # 19-(60/82) Apartamento 209 Edificio Azafrán, Por lo tanto, este Despacho procedió a evaluar los argumentos y el material documental aportados en el expediente a fin de terminar si se incumplió con lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 8 de la Ley No. 820 de 2003 que establece:

(...)

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

(...)

En el acervo se puede colegir que efectivamente las conductas señaladas por parte del quejoso tienen relación con las competencias de este Despacho en cuanto se trata del incumplimiento a un contrato de administración inmobiliaria, motivo por el cual la actuación por parte de este Despacho es plausible, por cuanto existen actuaciones desplegadas por la sociedad administradora que van en contra de lo estipulado dentro del contrato celebrado entre las partes y directamente afecta los intereses de la propietaria del inmueble. Vale la pena señalar que, este Despacho avocará conocimiento dentro de la investigación, respecto del inmueble en lo que atañe a la destinación a vivienda urbana en consonancia con las competencias otorgadas por la Ley 820 de 2003, razón por la cual lo concerniente a LA NO ENTREGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE la inmobiliaria, deberá acudir ante la jurisdicción civil ordinaria previos los requisitos de procedibilidad establecidos en el Código General del Proceso.

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 la Fiduciaria Inmobiliaria SAS, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 8 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones de la quejosa y la documental obrante en el expediente allegada por la misma.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR la investigación de carácter administrativo No 1-2018-14151, contra la sociedad Fiduciaria Inmobiliaria SAS, con NIT:900.264.936-6, matrícula de arrendador No.20090060, por el siguiente cargo:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3810 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Hoja No. 7 de 7

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

CARGO ÚNICO: Incumplimiento del contrato de administración celebrado con la señora LAURA NATALIA HUERTAS ORTIZ, identificada con cédula de ciudadanía 52.867.790, de conformidad en el numeral 3 del artículo 8 de la Ley No. 820 de 2003.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el contenido del presente Auto al representante legal de la sociedad Fiduciaria Inmobiliaria SAS, con NIT:900.264.936-6, matrícula de arrendador No.20090060, 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 TERCERO: COMUNÍQUESE el contenido de este auto a la señora LAURA NATALIA HUERTAS ORTIZ, identificada con cédula de ciudadanía 52.867.790, en su calidad de quejosa.

ARTÍCULO CUARTO: 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 CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Efrey Sanabria Moreno- Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes- Profesional especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda