

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**SERGIO ANDRES GOMEZ OBREGOZO**  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
**PULIDO Y OBREGOZO CIA LTDA EN LIQUIDACION**  
DIAGONAL 34 BIS # 17 - 74  
BOGOTÁ, D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2020-00998**

FECHA: 2020-01-10 10:48 PRO 639382 FOLIOS: 1  
ANEJOS: 5  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION  
DESTINO: PULIDO Y OBREGOZO CIA  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 5193 de 20 de diciembre de 2019**  
Expediente No. **1-2018-39190**

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 5193 de 20 de diciembre de 2019** 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.

Se informa que Contra el presente acto administrativo de conformidad con el Artículo 7 del Decreto 572 de 2015 se corre traslado por el término de quince (15) hábiles contados a partir del día siguiente de la presente notificación para que allegue las explicaciones que considere necesarias.

Cordialmente,



**KATHY ACOSTA VALENZUELA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: *Diana Carolina Merchán* -- Profesional Universitaria   
Anexos 5 FOLIOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 5193 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019**

*“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

**LA SUBDIRECTORA 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**

la presente actuación administrativa se inició por queja que radico el señor **EFRAIN ZULUAGA MAYA**, identificado con cédula de ciudadanía No.19.303.851 en representación de las señoras: **ISABEL MEJIA PEREZ** identificada con C.C. 24.567.386 y **CELINA MEJIA PEREZ** identificada con C.C. 41.511.596; actuando las citadas señoras en calidad de propietarias; contra la sociedad **PULIDO Y ORBEGOZO CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 860.078.029-9 representada legalmente por **GERMAN OSWALDO ORBEGOZO PULIDO** (o quien haga sus veces), con radicado 1-2018-39190 del 10 de octubre de 2018 por el presunto incumplimiento al régimen de arrendamiento de vivienda urbana; al incurrir en el incumplimiento del contrato de administración; frente al no pago del canon, en el término establecido en el contrato de administración; no entrega de rendición de cuentas sobre los inmuebles entregados en administración; descuentos por concepto de seguros desconociendo si el inmueble tiene póliza de seguros y los demás que narra en la queja; respecto del inmueble ubicado en la **CARRERA 69 B # 24 B – 55 TORRE 7 APTO 702** de esta ciudad (folio 1 a 24).

Mediante radicado No. 2-2018-54811 del 06 de noviembre de 2018 (folio 25) esta Subdirección procedió a comunicarle al quejoso las funciones de este Despacho según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Con radicado No 2-2019-58457 del 23 de octubre de 2019, (folio 26) se requirió a la Sociedad **PULIDO Y ORBEGOZO CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 860.078.029-9 a la dirección **DIAGONAL 34 BIS # 17-74** obtenida del RUES; correspondencia que de acuerdo con la guía de 472 No. YG243876245CO fue entregada el 01 de noviembre de 2019 (folio 26 a 28); en igual sentido se envió requerimiento No.2-2019-58453 del 23 de octubre de 2019, a la dirección **CALLE 8 # 20-36** (folio 29 a 57), el cual tiene causal de devolución (folio 57 anverso).

Requerimiento que se remite para que la sociedad se pronuncie sobre los hechos de la queja y aportara las pruebas que quiera hacer valer, lo anterior en virtud del principio del debido



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## AUTO No. 5193 DEL 20 DE DICIEMBRE Pág. No. 2 de 9

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

proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del proveído.

De conformidad con la consulta realizada al sistema FOREST se evidencia que la sociedad investigada no dio respuesta al requerimiento emitido por esta Subdirección.

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 la compañía **PULIDO Y ORBEGOZO CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 860.078.029-9 tiene matrícula de arrendador No. 1918.

### 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, 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:

*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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

### AUTO No. 5193 DEL 20 DE DICIEMBRE Pág. No. 3 de 9

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

#### **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 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."*

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8º. Respecto de la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## AUTO No. 5193 DEL 20 DE DICIEMBRE Pág. No. 4 de 9

*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."

### 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 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 el señor **EFRAIN ZULUAGA MAYA**, identificado con cédula de ciudadanía No.19.303.851 en representación de las señoras: **ISABEL MEJIA PEREZ** identificada con C.C. 24.567.386 y **CELINA MEJIA PEREZ** identificada con C.C.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 5193 DEL 20 DE DICIEMBRE Pág. No. 5 de 9**

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

41.511.596; actuando las citadas señoras en calidad de propietarias, entregó en conocimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento por parte de la sociedad **PULIDO Y ORBEGOZO CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 860.078.029-9 matrícula de arrendador No. 1918, con radicado con radicado 1-2018-39190 del 10 de octubre de 2018 por el presunto incumplimiento al régimen de arrendamiento de vivienda urbana; al incurrir en el incumplimiento del contrato de administración; frente al no pago del canon, en el término establecido en el contrato de administración; no entrega de rendición de cuentas sobre los inmuebles entregados en administración; descuentos por concepto de seguros desconociendo si el inmueble tiene póliza de seguros y los demás que narra en la queja; respecto del inmueble ubicado en la **CARRERA 69 B # 24 B – 55 TORRE 7 APTO 702** de esta ciudad (folio 1 a 24).

De otra parte, la sociedad **PULIDO Y ORBEGOZO CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 860.078.029-9 matrícula de arrendador No. 1918 no dio contestación al requerimiento realizado por este Despacho mediante radicado No. 2-2019-58457 de fecha 23 de octubre de 2019, quien guardo silencio, no aportó pruebas ni propuso ninguna objeción frente a los hechos expuestos por los quejosos.

Por lo tanto, este Despacho procedió a evaluar las pruebas aportadas en el expediente a fin de terminar si se incumplió con lo preceptuado en el numeral 1, 2 y 4 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 que establece:

(...)

*"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. 5193 DEL 20 DE DICIEMBRE Pág. No. 6 de 9

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

*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*

(...)

### **Análisis de las pruebas**

Es de precisar el caso concreto, toda vez que el contrato de administración celebrado entre los quejosos y la sociedad **PULIDO Y ORBEGOZO CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 860.078.029-9 matricula de arrendador No. 1918, 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.

En la queja interpuesta por el señor **EFRAIN ZULUAGA MAYA**, identificado con cédula de ciudadanía No.19.303.851 en representación de las señoras: **ISABEL MEJIA PEREZ** identificada con C.C. 24.567.386 y **CELINA MEJIA PEREZ** identificada con C.C. 41.511.596, en calidad de propietaria manifiesta de manera expresa:

*"6. La inmobiliaria PULIDO Y ORBEGOZO CIA LTDA HOY EN LIQUIDACIÓN, percibe los arrendamientos generados, dilatando la entrega de los dineros de mi representada en forma inconsulta, y a la fecha no existe certeza sobre las sumas que adeuda a mi representada.*

*7. Adicional a lo anterior, el señor GERMAN OSWALDO ORBEGOZO PULIDO, recauda dineros con multas, sanciones, intereses, de los arrendatarios por concepto de los incumplimientos de estos frente a los contratos, pero el citado dinero no les este entregado a mis representadas.*

*8. Asimismo, a mi representada en los pagos que se le realizan se le hace un descuento como seguro de arrendamiento, sin que se tenga conocimientos que el administrador haya constituido las polizas.*

*9. Inconforme con estas situaciones, mi representada vía telefónica y vía correo electrónico, así como por cartas radicadas en la empresa PULIDO Y ORBEGOSO, han solicitado el cumplimiento del contrato de administración, la cesión del contrato*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 5193 DEL 20 DE DICIEMBRE Pág. No. 7 de 9**

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

*de arrendamiento y la terminación del contrato de administración, asuntos que se han cumplido.*

*10. La entidad PULIDO Y ORBEGOZO LTDA cobra a mis representadas mes a mes la suma de \$48.054 por concepto de seguro, y se les ha informado que la compañía aseguradora es PROTECSA S.A.*

*11. Con fecha junio 9 de 2018, la entidad PROTECSA S.A., certifica que el inmueble de mis representadas no tiene seguro tomado con ellos y mucho menos que exista un vínculo entre ellos y la sociedad PULIDO Y ORBEGOZO LTDA.*

*12. Se efectúa mes a mes un cobro a mis representadas por gastos varios por la suma de \$5.488.00 desconociéndose a que corresponde y adicional que dicho descuento no fue aceptado.*

*13. A la fecha de esta petición, el administrador adeuda a mis representadas los valores percibidos por los cuatro (4) últimos meses.*

*14. Con los anteriores comunicados y hechos, se demuestra el mal manejo que se ha venido dando al contrato de administración, y además el riesgo del patrimonio de mis representada."*

Trascrito folio 1 anverso y 2.

Toda vez que de acuerdo con los hechos esgrimidos por **los quejosos**, el administrador del inmueble de su propiedad ha incurrido en conductas que transgreden el régimen de la Ley 820 de 2003, al incurrir en el incumplimiento del contrato de administración; frente al no pago del canon, en el término establecido en el contrato de administración; no entrega de rendición de cuentas sobre los inmuebles entregados en administración; descuentos por concepto de seguros desconociendo si el inmueble tiene póliza de seguros y los demás que narra en la queja. Las conductas anteriormente descritas se indican en el numeral 2 y 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, ya citado.

Este Despacho ante el acervo probatorio adjuntado por la parte quejosa, no halla otra alternativa que proceder a dar apertura a una investigación de carácter administrativo en contra de la mencionada compañía 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 de los quejosos, y del investigado y la documental obrante en el expediente.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 5193 DEL 20 DE DICIEMBRE Pág. No. 8 de 9**

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

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 sociedad **PULIDO Y ORBEGOZO CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 860.078.029-9 matrícula de arrendador No. 1918 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 las afirmaciones de los quejosos y la documental obrante en el expediente allegada por la misma.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** ABRIR investigación de carácter administrativo No 1-2018-39190, contra la sociedad **PULIDO Y ORBEGOZO CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 860.078.029-9 matrícula de arrendador No. 1918 por los siguientes cargos:

***PRIMER CARGO:** Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 2 de la Ley 820 de 2003 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.*

***SEGUNDO CARGO:** Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 4 de la Ley 820 de 2003 por no cumplimiento, a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente*

**ARTÍCULO SEGUNDO:** NOTIFIQUESE el contenido del presente Auto al representante legal de la sociedad **PULIDO Y ORBEGOZO CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 860.078.029-9 matrícula de arrendador No. 1918, 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:** COMUNIQUESE el contenido de este auto a los señores



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 5193 DEL 20 DE DICIEMBRE Pág. No. 9 de 9**

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

**EFRAIN ZULUAGA MAYA**, identificado con cédula de ciudadanía No.19.303.851 en representación de las señoras: **ISABEL MEJIA PEREZ** identificada con C.C. 24.567.386 y **CELINA MEJIA PEREZ** identificada con C.C. 41.511.596

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

Dada en Bogotá D.C. a los veinte (20) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**

**KATHY ACOSTA VALENZUELA**  
**Subdirectora 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*