



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.,

Señores:

GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA SAS
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CARRERA 9 ESTE # 100 B- 45 APARTAMENTO 301
Teléfono: 5412525 – 3164499910
BOGOTA D.C.

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

2-2019-52546

FECHA: 2019-09-25 18:30 PRO 610865 FOLIOS: 1

ANEXOS: 3

ASUNTO: Aviso de Notificación

DESTINO: GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA

TIPO: OFICIO SALIDA

Subdirección de Investigaciones y

Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACION**
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 338 del 25 de febrero de 2019**
Expediente No. **1-2018-33684**

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 338 del 25 de febrero de 2019**, 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 ALVAREZ CHAVEZ.

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 338 del 25-02-2019. Folios: 3**

Calle 52 No. 13-64

Conmutador: 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 No. 338 DEL 25 DE FEBRERO 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,

ANTECEDENTES

La presente actuación administrativa se inició por Derecho de Petición que radico **MANOLO GUTIERREZ ARIZA** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.243.553; una vez recibida por esta Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, se identificó como queja a la cual le correspondió el número de radicado 1-2018-33684 del 31 de agosto de 2018 (folio 1 a 12), actuando en calidad de propietario del inmueble ubicado en la **CALLE 146ª # 58 B – 22 TORRE 1 APARTAMENTO 302 GARAJE 177 Y 178, DEPOSITO 048** de esta ciudad, quien manifiesta que suscribió contrato de administración con la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.** identificada con el NIT. 900.990.922-7 SIN matrícula de arrendador; por la presuntamente negligente en su gestión respecto de los no pagos de arrendamiento al propietario del inmueble y los demás hechos que narra.

Está Subdirección dio respuesta a la solicitud del quejoso mediante radicado 2-2018-43250 del 17 de septiembre de 2018 (folio 13), 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 **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.** identificada con el NIT. 900.990.922-7 SIN matrícula de arrendador mediante radicado 2-2018-43252 de 17 de septiembre de 2018 (folio 14 a 15), para que aportara las pruebas que quisiera hacer valer y se pronunciara sobre los hechos puestos en conocimiento de este Despacho. Los mismos fueron entregados a la sociedad el 19 de septiembre de 2018, de conformidad con la guía de la empresa de mensajería 472 # YG203558332CO y el certificado (folio 16 a 17). Sin que se observe contestación al requerimiento por parte de la citada sociedad.

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 338 DEL 25 DE FEBRERO DE 2019 Pág. No. 2 de 6

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

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 las que lo modifiquen 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 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:*



AUTO No. 338 DEL 25 DE FEBRERO DE 2019 Pág. No. 3 de 6
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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:

"(...) 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:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 338 DEL 25 DE FEBRERO DE 2019 Pág. No. 4 de 6

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

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 el quejoso y la compañía **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.** identificada con el NIT. 900.990.922-7 SIN matrícula de arrendador; 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 **MANOLO GUTIERREZ ARIZA** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.243.553 indica "la inmobiliaria no ha querido pagar incumpliendo el contrato firmado y autenticado. Cuando me comunico con el Sr **WERNER HENAO** a su celular el (sic) se disgusta y me dice que no me va a pagar y que haga lo que quiera, el celular es el nro 316 4499910."

Toda vez que de acuerdo a los hechos esgrimidos por el señor **MANOLO GUTIERREZ ARIZA** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.243.553, el administrador del inmueble de su propiedad ha incurrido en conductas que transgreden el régimen de la Ley 820 de 2003, en cuanto a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento con destino al propietario del inmueble, y en la mora en el pago de las cuotas de administración de la copropiedad y en la extralimitación en el ejercicio de la administración del inmueble otorgada mediante el contrato, así como el ejercicio de una actividad regulada sin el cumplimiento de los requisitos legales. Las conductas anteriormente descritas se indican en el numeral 1, 2, 3, 4, 6 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, ya citado.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 338 DEL 25 DE FEBRERO DE 2019 Pág. No. 5 de 6
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Este Despacho ante el acervo probatorio adjuntado por del parte quejoso, 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 la quejosa, y del investigado y la documental obrante en el expediente y lo corroborado por esta Subdirección.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN de carácter administrativo contra la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.** identificada con el NIT. 900.990.922-7 sin matrícula de arrendador por los cargos que se describen a continuación:

PRIMER CARGO: *Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 1 de la Ley 820 de 2003 por incumplimiento 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 al contrato de administración de bienes inmuebles con destinación a vivienda urbana, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

SEGUNDO CARGO: *Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 2 de la Ley 820 de 2003 por no cumplimiento, 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, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

TERCER CARGO: *Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 3 de la Ley 820 de 2003 por no cumplimiento cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anuncian al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

CUARTO 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, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

322

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 338 DEL 25 DE FEBRERO DE 2019 Pág. No. 6 de 6

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

QUINTO CARGO: *Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 6 de la Ley 820 de 2003 por no cumplimiento, 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.*

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE el presente auto de apertura de investigación al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.** identificada con el NIT. 900.990.922-7 sin matrícula de arrendador.

ARTÍCULO TERCERO: CORRER TRASLADO del presente auto de apertura de investigación al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.** identificada con el NIT. 900.990.922-7 sin matrícula de arrendador, para que rindan las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con el Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNÍQUESE el contenido de este auto al señor **MANOLO GUTIERREZ ARIZA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.243.553, en calidad de quejoso.

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

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de febrero de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

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*

EXPEDIENTE No. 1-2018-33684-1