

Bogotá D.C.,

Señor (a):

DORA ISABEL ARCE PARDO ✓

C.C. 63435252

Email: doraiarce@gmail.com ✓

Bogotá, D.C.

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

2-2020-05397

FECHA: 2020-02-20 11:00 PRO 647178 FOLIOS: 1

ANEXOS: 4

ASUNTO: COMUNICACIÓN

DESTINO: Dora Isabel Arce Pardo

TIPO: OFICIO SALIDA

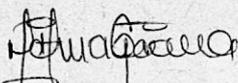
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto No.60 del 18 de febrero de 2020 ✓
Expediente No. 1-2019-31268 ✓

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al del Auto 60 del 18 de febrero de 2020, *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en cuatro (4) folios Auto 60 del 18 de febrero de 2020 ✓

Elaboró: Martha Isabel Bernal Aguirre - Profesional Especializado - SIVCV ✓



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 60 DEL 18 DE FEBRERO DE 2020
“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 la señora **DORA ISABEL ARCE PARDO**, identificado con cédula de ciudadanía **No.63435252**, actuando la citada señora en calidad de propietaria; contra la sociedad: **GLOBAL HOUSE EU**; Sigla **GH GLOBAL** identificada con NIT 900.261.602-8 representada legalmente por **JORGE FERNANDO TORRES HURTADO** (o quien haga sus veces), con radicado 1-2019-31268 del 22 de agosto de 2019, 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 el inmueble entregado en administración; y los demás que narra en la queja; respecto del inmueble ubicado en la **CALLE 160 # 58-75 TORRE 19 APTO 303** de esta ciudad (folio 1 a 09).

Mediante radicado No. 2-2019-48425 del 09 de septiembre de 2019 (folio 10) 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 2-2019-48424 del del 09 de septiembre de 2019, (folio 11) se requirió a la Sociedad **GLOBAL HOUSE ES. SIGLA GH GLOBAL** identificada con NIT 900.261.602-8 a la dirección CR 59 NO. 152B-74 APTO 403 INTERIOR 4 obtenida del RUES; correspondencia que de acuerdo con la guía de 472 No. YG2239908605CO fue entregada el 16 de septiembre de 2019 (folio 11-12).

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 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 60 DEL 18 DE FEBRERO DE 2020 Pág. No. 2 de 8

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

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 **GLOBAL HOUSE ES. SIGLA GH GLOBAL** identificada con NIT 900.261.602-8 tiene matrícula de arrendador No. 20090053.

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.

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 60 DEL 18 DE FEBRERO DE 2020 Pág. No. 3 de 8

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

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°. 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 60 DEL 18 DE FEBRERO DE 2020 Pág. No. 4 de 8

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

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 la señora **DORA ISABEL ARCE PARDO**, identificada con cédula de ciudadanía No.63.435.252 en calidad de propietaria, puso 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 **GLOBAL HOUSE ES. SIGLA GH GLOBAL** identificada con NIT 900.261.602-8 matrícula de arrendador No. 20090053, con radicado 1-2019-31268 del 22 de agosto de 2019, al incurrir en el incumplimiento del contrato de administración; frente al no pago del canon, en el término establecido en el contrato de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 60 DEL 18 DE FEBRERO DE 2020 Pág. No. 5 de 8

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

administración; no entrega de rendición de cuentas sobre el inmueble entregado en administración; y los demás que narra en la queja; respecto del inmueble ubicado en la CALLE 160 # 58-75 TORRE 19 APTO 303 de esta ciudad.

De otra parte, la sociedad **GLOBAL HOUSE ES. SIGLA GH GLOBAL** identificada con NIT 900.261.602-8 matrícula de arrendador No. 20090053 no dio contestación al requerimiento realizado por este Despacho mediante radicado No. 2-2019-48424 de fecha 09 de septiembre de 2019, quien guardo silencio, no aportó pruebas ni propuso ninguna objeción frente a los hechos expuestos por la quejosa.

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.

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 la quejosa y la sociedad **GLOBAL HOUSE ES. SIGLA GH GLOBAL** identificada con NIT 900.261.602-8 matrícula de arrendador No. 20090053, tiene por objeto la administración de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 60 DEL 18 DE FEBRERO DE 2020 Pág. No. 6 de 8

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

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 **DORA ISABEL ARCE PARDO**, identificada con cédula de ciudadanía No.63.435.252 en calidad de propietaria manifiesta de manera expresa:

"Firme un contrato con la inmobiliaria GLOBAL HOUSE con Nit 9002616028 actividad CIU L6810, matrícula 20090053, Jorge Fernando Hurtado, cedula 79575701, página web www.globalhouseeeu.net el contrato No 042 del apto ubicado en la calle 160 No 58-75 Torre 19 Apto 303 Conjunto Residencial Dalí fue firmado el 7 de diciembre de 2018 y entregado el inmueble al señor Jorge Fernando Torres Hurtado por un año por valor mensual de \$1.100.000 valor total de \$13.200.000 del cual el señor Jorge consigno a marzo de 2019 \$3.330.400 y a la fecha hay un saldo de administración al me de agosto \$646.300 para lo cual ha incumplido el contrato. El señor en mención firmo un contrato con el Sr. Rafael Camilo Arboleda Benavides con CC 10533779419 como codeudor Luz Angela Romero Moreno Cedula 52781404, para ocupar nuestro apartamento a partir de diciembre de 2018 para lo cual negocio con el arrendatario el pago del 50% del contrato si pagaba en ese mes y de contado , para lo cual el señor Rafael pago \$5.900.000a la fecha el señor Jorge no consigna , no se manifiesta se ha citado a conciliación no asiste por lo tanto nos encontramos afectados por ser dueño del inmueble , no estamos recibiendo el canon no hemos podido sacar al arrendatario.

Esto es importante tenerlo en cuenta y cancelarle su cámara de comercio y bloquearle cualquier tipo de comercialización del negocio que menciona tener, ya que ha engañado a varias personas en el sector con la misma modalidad de negocio, realizando fraude"

Trascrito folio 1.

Toda vez que de acuerdo con los hechos esgrimidos por **la quejosa**, 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 60 DEL 18 DE FEBRERO DE 2020 Pág. No. 7 de 8

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

rendición de cuentas sobre los inmuebles entregados en administración; Las conductas anteriormente descritas se indican en el numeral 2 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 la quejosa, y del investigado y la documental obrante en el expediente.

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 **GLOBAL HOUSE ES. SIGLA GH GLOBAL** identificada con NIT 900.261.602-8 matrícula de arrendador No. 20090053 de conformidad con lo preceptuado en numeral 2 del artículo 34 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 investigación de carácter administrativo No 1-2019-31268, contra la sociedad **GLOBAL HOUSE ES. SIGLA GH GLOBAL** identificada con NIT 900.261.602-8 matrícula de arrendador No. 20090053 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.*

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE el contenido del presente Auto al representante legal de la sociedad **GLOBAL HOUSE ES. SIGLA GH GLOBAL** identificada con NIT 900.261.602-8 matrícula de arrendador No. 20090053, 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 60 DEL 18 DE FEBRERO DE 2020 Pág. No. 8 de 8

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

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 **DORA ISABEL ARCE PARDO**, identificada con cédula de ciudadanía No.63.435.252

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

Dada en Bogotá D.C. a los dieciocho días (18) días del mes de febrero de 2020. ✓

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Martha Isabel Bernal Aguirre - Profesional especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. N3