



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):
MARLENE ROMERO DE RAMIREZ
E mail. marleneromeroder@gmail.com
CALLE 145 A # 15 – 60 APTO 309
Ciudad

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

2-2019-48268

FECHA: 2019-09-06 09:41 PRO 605330 FOLIOS: 1

ANEXOS: 4

ASUNTO: COMUNICACIÓN

DESTINO: marlene romero de ramirez

TIPO OFICIO SALIDA

ORIGEN: SIVCV - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto No. 3671 del 02 de septiembre de 2019
Expediente No. 1-2018-13997-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al Auto No. 3671 del 02 de septiembre de 2019, Artículo cuarto "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 cuatro (4) folio Auto 3671 del 02 de septiembre de 2019

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. 3671 DEL 02 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

la presente actuación administrativa se inició por queja que radico la señora **MARLENE ROMERO DE RAMIREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.591.688 y portadora de la T.P. No. 91.589, quien actúa en nombre del señor **JOSE FERNANDO RINCON RIVERA** identificado con C.C. 79.484.187, con radicado No 1-2018-13997 del 12 de abril de 2018, contra la Sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S**, identificada con NIT 900.990922-7, por el presunto incumplimiento al régimen de arrendamiento de vivienda urbana al incurrir en incumplimientos al contrato de administración por el no pago de canon de arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en la **CALLE 145 A # 15-69 APARTAMENTO 211 EDIFICIO PALMANOVA** de esta ciudad.

Mediante radicado No. 2-2018-18630 del 30 de abril de 2018 (folio 9) 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 2-2018-18631 del 30 de abril de 2018, (folio 10) se requirió a la Sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S**, para que 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.

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 **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.**, no tiene matrícula de arrendador.





AUTO No. 3671 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. No. 2 de 7

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 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.

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.



AUTO No. 3671 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. No. 3 de 7

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

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 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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3671 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. No. 4 de 7

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

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 doctora **MARLENE ROMERO DE RAMIREZ**, en calidad de apoderada del quejoso **JOSE FERNANDO RINCO RIVERA**, 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 **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S**, consistente en incumplimiento al contrato de administración, por parte de la sociedad mencionada. Señala que su poderdante desde el inicio del contrato enero 16 de 2018, sea visto engañado y que presuntamente el administrador recibió el canon de arrendamiento por seis meses anticipadamente del arrendatario que ocupa el inmueble.

Que a la fecha el propietario del inmueble solo ha recibido por partes el canon de arrendamiento, por el administrador; individualizando en la queja de la siguiente manera enero, febrero 2018 incompleto y no ha recibido valor de los meses de marzo y abril de 2018.

De otra parte, la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.**, no dio contestación al requerimiento realizado por este Despacho mediante radicado No. 2-2018-



AUTO No. 3671 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. No. 5 de 7

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

18631 de fecha 30 de abril de 2018, 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 2 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 que establece:

(...)

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.

(...)

Análisis de las pruebas

Es de precisar el caso concreto, toda vez que el contrato de administración celebrado entre el quejoso y la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S.** identificado con 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 la señora **MARLENE ROMERO DE RAMIREZ**, en calidad de apoderada del quejoso **JOSE FERNANDO RINCO RIVERA** manifiesta de manera expresa:

"5. A la fecha mi poderdante solo ha recibido por partes un valor por enero, febrero incompleto sin razón alguna y no ha recibido valor alguno por marzo y abril.

6. Solicito que se ordene a la inmobiliaria descrita que se allane a dar cumplimiento con los meses que adeuda, y a la entrega del inmueble que abusivamente incumplió el contrato arrendo, sin tener en cuenta las indicaciones y condiciones de mi poderdante."

Toda vez que de acuerdo a los hechos esgrimidos por la señora **MARLENE ROMERO DE RAMIREZ**, en calidad de apoderada del quejoso **JOSE FERNANDO RINCO RIVERA**,





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3671 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. No. 6 de 7

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

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 a la propietaria del inmueble, así como el ejercicio de una actividad regulada sin el cumplimiento de los requisitos legales. 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 **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S**, 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 del quejoso 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 1-2018-13997, contra la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S**, identificada con NIT 900.990922-7 por los siguientes cargos:

PRIMER CARGO: *Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 1 de la Ley 820 de 2003 por 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.*

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*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3671 DEL 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Pág. No. 7 de 7

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

TERCERO 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 **GRUPO INMOBILIARIO SANTA MARIA S.A.S**, identificada con NIT 900.990922-7, 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 al señor **JOSE FERNANDO RINCO RIVERA**, identificado con la con la cédula de ciudadanía No. 79.484.187, en su calidad de quejoso, o a través de su apoderada **MARLENE ROMERO DE RAMIREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.591.688 y portadora de la T.P. No. 91.589 del C.S.J.

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

Dada en Bogotá D.C. a los dos (02) días del mes de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE


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