



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):
LUIS FELIPE GÓMEZ BECERRA
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Carrera 53 F # 4 A – 40 Interior 401
Ciudad Bogotá

Asunto: Comunicación AUTO No. 3772 del 18 de septiembre de 2019

Expediente No. 1-2018-11168

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2019-56425

FECHA: 2019-10-11 08:30 PRO 616D13 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: luis felipe gomez becerra
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al Auto No.3772 del 18 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 



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3772 DE 18 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 tasaran 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.1-2018-11168 del 22 de marzo de 2018, presentada por el señor LUIS FELIPE GÓMEZ BECERRA, Identificado con la cedula de ciudadanía No.80.794.412, en donde manifiesta lo siguiente:

(...)

1. *Suscribí contrato de arrendamiento con EL GRAN MERCADO INMOBILIARIO SAS, sobre el Inmueble ubicado en la carrera 53F No. 4ª – 40, Interior 7 Apartamento 401, conjunto residencial Calleja de las Américas, Bogotá*



AUTO No. 3772 DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Hoja No. 2 de 6

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

S.C. cuyas llaves de ingreso fueron entregadas el pasado 2 de febrero de 2018 por parte del Asesor Andrés Ramírez Perdomo.

- 2. Asesor Indicó que tenía 10 días para notificar a la inmobiliaria las inquietudes o novedades del Inmueble y su inventario, me informó que podía hacerlo al correo que aparece en la página web de la inmobiliaria.*
- 3. El asesor de la inmobiliaria informó que nos remitía copia del contrato, la semana siguiente. Mi esposa le hizo la solicitud también, por medio escrito usando la aplicación whatsapp, él informó que la dejaría en portería. Al día de hoy 13 de marzo 2018 no han enviado tal copia (entre otras)," (Folio 1 al 3), del expediente.*

Que mediante radicado número **2-2018-12589 del 22 de marzo de 2018**, esta Subdirección procedió a comunicarle a la señora LUIS FELIPE GÓMEZ BECERRA, Identificado con la cedula de ciudadanía No.80.794.412, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 (Folio 18), del expediente.

Que mediante radicados números **2-2018-12591 del 22 de marzo de 2018**, se requirió a la Inmobiliaria El Gran Mercado Inmobiliario SAS, con NIT:830024306-3, 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 mediante radicado 1-2018-21219 del 31 de septiembre de 2018, en el cual no se pronunció.

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 Inmobiliaria, si cuenta con matrícula de arrendador No.1833.

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 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.*
- 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.*



Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

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 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."





Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

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 LUIS FELIPE GÓMEZ BECERRA, Identificado con la cedula de ciudadanía No.80.794.412, quien mediante radicado No.1-2018-11168 del 22 de marzo de 2018, pone en conocimiento de la Secretaría el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la Inmobiliaria El Gran Mercado Inmobiliario SAS, con NIT:830024306-3, relacionado con la suscripción de un contrato de administración efectuado sobre en la Carrera 53 F No. 4ª-40, INT 7 – APTO 401, de la ciudad de Bogotá, 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 artículo 11 y 8 Numeral 3 de la Ley 820 de 2003 que establece:

(...)



Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

ARTÍCULO 11. COMPROBACIÓN DEL PAGO. *El arrendador o la persona autorizada para recibir el pago del arrendamiento estará obligado a expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, la cuantía y el periodo al cual corresponde el pago. En caso de renuencia a expedir la constancia, el arrendatario podrá solicitar la intervención de la autoridad competente.*

Numeral 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 económicos 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 al incumplimiento del contrato de administración 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 sociedad Inmobiliaria El Gran Mercado Inmobiliario SAS, con NIT:830024306-3, 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 la investigación de carácter administrativo No 1-2018-11168, contra la Sociedad Inmobiliaria El Gran Mercado Inmobiliario SAS, con NIT:830024306-3, por el siguiente cargo:

CARGO ÚNICO: *Incumplimiento del contrato de administración celebrado con a la señora LUIS FELIPE GÓMEZ BECERRA, Identificada con la cedula de ciudadanía No.80.794.412, Identificado con la cedula de ciudadanía No.76.318.269, de conformidad con el artículo 11 y 8 Numeral 3 de la Ley 820 de 2003*

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE el contenido del presente Auto al representante legal de la sociedad Inmobiliaria El Gran Mercado Inmobiliario SAS, con NIT:830024306-3, 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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3772 DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Hoja No. 6 de 6

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

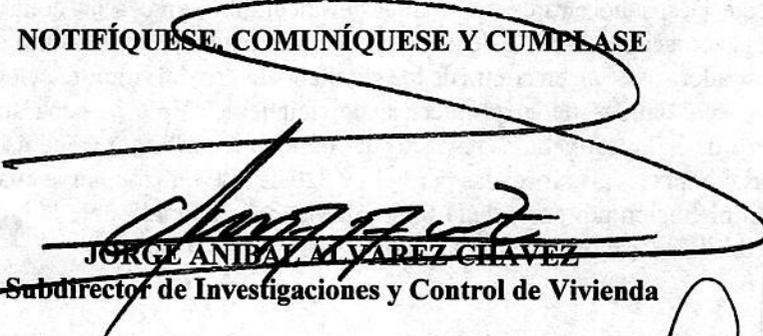
pretenda hacer valer dentro de la investigación. Así mismo, se le informará que le asiste el derecho nombrar apoderado que lo represente, si lo considera pertinente.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNÍQUESE el contenido de este auto a la señora la señora LUIS FELIPE GÓMEZ BECERRA, Identificado con la cedula de ciudadanía No.80.794.412, en su calidad de quejosa.

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

Dada en Bogotá D.C. a los Dieciocho (18) 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.