

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

**2-2021-08341**

FECHA: 2021-02-24 09:22 PRO 741743 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4  
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 295 DE  
28/09/2020 EXPEDIENTE 1-2019-45568-1  
DESTINO: Jaime Augusto Villamil Arcila  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: BDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):

**JAIME AUGUSTO VILLAMIL ARCILA**

Representante Legal (o quien haga sus veces)

Calle 59 B Sur No. 22-13 Casa 1, Barrio Casa linda Tunal

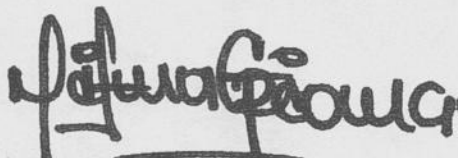
Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación **AUTO No. 295 del 28 de Septiembre de 2020**  
Expediente No. **1-2019-45568**

Respetado (a) Señor (a),



Dando cumplimiento al artículo **CUARTO del AUTO No. 295 del 28 de Septiembre de 2020**, “*por el cual se abre una investigación administrativa*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Ruano – Contratista SIVCV   
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV   
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV  
ANEXO: Lo enunciado en 4 folios.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## AUTO No. 295 DEL 28 DE SEPTIEMBRE 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,

#### ANTECEDENTES

El señor **JAIME AUGUSTO VILLAMIL ARCILA** identificado con C.C. 92.228.296 radicó queja No. **1-2019-45568** del 13 de diciembre de 2019; quien obra en calidad de propietarios del inmueble ubicado en la **CALLE 59 A BIS SUR # 22 – 13 CASA 1** de esta ciudad, quien manifiesta que suscribió contrato de administración con **MARIA YANETH RODRIGUEZ NIÑO**, identificada con C.C. 52.049.445, en calidad de administrador del inmueble tal y como se encuentra en el contrato celebrado entre las partes; y de acuerdo a lo narrado por el quejoso, informa incumplimientos respecto a los siguiente:

- 1). *“no ha incrementado el canon de arrendamiento, desde el inicio de la relación contractual (diciembre del año 2017), de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 al arrendatario, lo que señala, le ha traído perjuicios económicos”;*
- 2). *“señala que solicito al administrador que no se tomen créditos o cualquiera otra forma de compromiso con los servicios de codensa”;*
- 3). *“así mismo señala que solicito la terminación del contrato de administración”.*

Señalados en la queja, obrante folio (1 a 4); así misma cita en la queja los siguientes hechos:

*“el reajuste al canon de arrendamiento, sin causa justificada legalmente, situación que afectado mi patrimonio por constituirse un lucro cesante; observando así que no se cumple lo consignado en el art. 20 de la ley 820/2003.*

*Igualmente nunca se me comunico si los arrendatarios se les había renovado o no el contrato y nunca tuve una comunicación formal; por ende entiendo que tampoco se cumplió lo indicado en el artículo 1344 del código de comercio que establece que “comunicaciones de circunstancias que pueden influir en la celebración del negocio”.*

*Por otra parte; de manera verbal a la firma del contrato en mención exigí que en cualquier contrato de arrendamiento debía de expresar la prohibición de tomar créditos o cualquier otra forma de compromiso; hecho que fue desconocido y que a la fecha se encuentra un*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 295 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Pág. No. 2 de 8**

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

*crédito celebrado a través de codensa y de lo cual dejo constancia del trámite realizado hoy 13 dic/19 ante codensa dada que retire dicho cobro.*

*Así las cosas solicite la terminación unilateral del citado contrato de consignación para arrendamiento a través de oficio dirigido a la señora Yanneth Rodríguez Niño, con quien se suscribió el contrato y solicite se me entregue a mayor brevedad el inmueble objeto de la admon."*

Está Subdirección dio respuesta a la solicitud del quejoso mediante radicado 2-2020-72408 del 30 de enero de 2020; informándole acerca de nuestras funciones y competencia según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003. Folio (9).

Que se requirió a la querellada MARIA YANETH RODRIGUEZ NIÑO, identificada con C.C. 52.049.445, mediante radicado 2-2019-72409 de 30 de diciembre de 2019; para que ejerza su derecho de defensa, frente a la queja interpuesta ante esta entidad, lo anterior, de acuerdo con el artículo 29 de la C. Pol. Folio (5 a 8).

De consulta realizada al expediente físico y al sistema documental FOREST que posee la Entidad, se evidencia contestación al requerimiento con No. 1-2020-01151 del 20 de enero de 2020. Folio (10 a 18). En la que manifiesta: *"No hay causal de terminación del contrato que me faculta para ejercer la actividad de arrendar y administrar el inmueble, ya que como persona natural en calidad de favor personal accedí a prestarle este servicio, No como inmobiliaria como lo prueba copia del contrato suscrito ver (ANEXO CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE ARRIENDO), labor que he desempeñado con diligencia y cumplimiento en todo aspecto; por lo tanto presento una relación detallada dando respuesta en mi defensa a cada de las quejas"*.

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 MARIA YANETH RODRIGUEZ NIÑO, identificada con C.C. 52.049.445 no cuenta con matrícula de arrendador.

Adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá esta Subdirección a pronunciarse previo el siguiente:

### **ANÁLISIS DEL DESPACHO**

#### **Competencia**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 295 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Pág. No. 3 de 8**

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

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, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 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:

"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. 295 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. No. 4 de 8

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

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 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**

De acuerdo a lo anterior narrado por el señor JAIME AUGUSTO VILLAMIL ARCILA identificado con C.C. 92.228.296 en calidad de propietario, se observa una queja porque el administrador del inmueble de su propiedad ha incurrido presuntamente, en conductas que transgreden el régimen de la Ley 820 de 2003 artículo 33 literal b) numeral 3, entre otras disposiciones legales; en cuanto a las obligaciones establecidas en el contrato de administración, entre las cuales se cita las siguientes:

*"OBJETO DEL CONTRATO: Esta consignación tiene como fin ejercer la actividad de Arrendar y Administrar el inmueble ubicado en la dirección: CL 59 BIS SUR # 22-13 Casa 1"*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 295 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Pág. No. 5 de 8**

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

(...)

*"2. EL CONSIGNATARIO administra el canon de arrendamiento del inmueble en mención, el cual será consignado mensualmente al CONSIGNANTE."*

*"4. Teniendo en cuenta el cronograma de mantenimiento cada año se destinará un canon de arrendamiento o lo que se considere adicionar para imprevistos que surjan correspondientes a arreglos locativos del inmueble en mención, garantizando así su mantenimiento y conservación óptima. (Esta sujeto a un cronograma de mantenimiento, ver anexo.)."*

*5. Se establece como precio mínimo de alquiler MENSUAL la suma SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE \$720.000 no pudiendo el CONSIGNATARIO alquilar el inmueble por debajo de este precio, ni por un plazo menor de DOCE meses, sin previa autorización por parte del CONSIGNANTE.*

*6. EL CONSIGNATARIO pondrá toda la dedicación que requiera y absoluto empeño en cumplir su servicio."*

Este Despacho ante el acervo probatorio adjuntado por la parte quejosa y el administrador, no halla otra alternativa que proceder a dar apertura a una investigación de carácter administrativo en contra de **MARIA YANETH RODRIGUEZ NIÑO**, identificada con C.C. 52.049.445 de conformidad con lo preceptuado en el artículo 34 numeral 2 (por el presunto incumplimiento al contrato de administración) de la ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones del quejoso, la documental obrante en el expediente y lo analizado por esta Subdirección, resaltando lo descrito en el contrato de consignación de inmueble para arrendamiento:

*"TERMINOS Y CONDICIONES VINCULANTES PARA AMBAS PARTES:*

*1. Con el presente documento el CONSIGNANTE otorga autorización al CONSIGNATARIO para que realice el corretaje del inmueble aquí descrito, pudiendo éste gestionar su alquiler mensual, anunciarlo, ingresar a éste, mostrarlo, colocar aviso y en general, realizar los actos y diligencias necesarios para tal fin.*

*2). El CONSIGNATARIO administra el canon de arrendamiento del inmueble en mención, el cual será consignado, mensualmente al CONSIGNANTE en una cuenta de ahorros"*

(...)





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 295 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. No. 6 de 8

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

*"5. Se establece como precio mínimo de alquiler MENSUAL la suma SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE \$720.000 no pudiendo CONSIGNATARIO alquilar el inmueble debajo de este precio, ni por un plazo menor de DOCE meses, sin previa autorización por parte del CONSIGNANTE."*

Una vez surgió la situación de **emergencia producto de la pandemia por Covid 19**, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020, *"Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat"*.
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020, *"Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"*.
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020, *"Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020"*.
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020, *"por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones"*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar las suspensiones de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 295 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Pág. No. 7 de 8**

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

5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020, "Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones", en los siguientes términos:

*"Artículo 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*"Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subraya fuera de texto).*

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, "Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad", se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 295 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020** Pág. No. 8 de 8

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

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN** de carácter administrativo No.1-2019-45568-1 contra **MARIA YANNETH RODRIGUEZ NIÑO**, identificada con C.C. 52.049.445 por el cargo que se describen a continuación:

**PRIMER 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.*

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE** el presente auto de apertura de investigación **MARIA YANETH RODRIGUEZ NIÑO**, identificada con C.C. 52.049.445.

**ARTÍCULO TERCERO: CORRER TRASLADO** del presente auto de apertura de investigación a **MARIA YANETH RODRIGUEZ NIÑO**, identificada con C.C. 52.049.445, 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 a **JAIME AUGUSTO VILLAMIL ARCILA** identificado con C.C. 92.228.296, 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 veintiocho (28) días del mes de septiembre de dos mil veinte (2020).

**MILENA INÉS GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Viviana Cristina Montealegre Rojas – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Revisión: Wilson López – Abogado Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Aprobó: Martha Isabel Bernal – Profesional Especializado-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.