

Bogotá D.C.,

Señor (a):
RAFAEL PALACIOS CORTÉS
Quejoso (a)
Avenida Calle 32 No 13 - 52 Torre 1 Apartamento 1601
Bogotá D.C

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

2-2021-18000

FECHA: 2021-04-20 16:23 PRO 761652 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4
ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 4120 DE
26/09/2019 EXPEDIENTE 1-2019-17741-1
DESTINO: Rafael Palacios Cortes
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

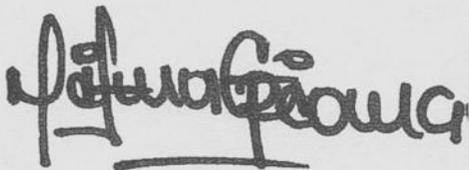
Asunto: Comunicación Auto 4120 de 26 de septiembre de 2019
Expediente No. 1-2019-17741-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo “**TERCERO**” del Auto 4120 de 26 de septiembre de 2019 *Por el cual se apertura una investigación administrativa*, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co el formato PM05-FO570-V2 denominado “**AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**” (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



Elaboró: Osmar Alejandro Pulido Rodríguez contratista
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas
ANEXO: Lo enunciado en (4) folios.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

35

AUTO No. 4120 DEL 26 SEPTIEMBRE DEL 2019

“Por el cual se apertura una Investigación”

EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA 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 079 de 2003, Ley 1437 del 2011 y 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 No. 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 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 **1-2019-17741 del 3 de mayo del 2019**, presentada por **RAFAEL PALACIOS CORTÉS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **19.058.421** y **GLORIA VARGAS DE PALACIOS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **20.325.964**, pone en conocimiento de esta Secretaría un presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4120 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2019

Hoja No. 2 de 7

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

KL PROPIEDADES S.A.S., identificada con NIT **900.577.408-2**, incumplimiento relacionado con las obligaciones del contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana celebrado respecto del inmueble ubicado en la Calle 65 No. 11-44 Apartamento 412, Edificio Clement, de esta ciudad. (Folios 1 al 5).

Que mediante radicado número **2-2019-24568 del 15 de mayo del 2019**, esta Subdirección procedió a comunicarle a **RAFAEL PALACIOS CORTÉS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **19.058.421** y a **GLORIA VARGAS DE PALACIOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. **20.325.964** nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 (Folio 6).

Que mediante radicados números **2-2019-24569 y 2-2019-24570 del 15 de mayo del 2019 y 2-2019-27030 del 28 de mayo del 2019**, se requirió a la sociedad **KL PROPIEDADES S.A.S.**, identificada con NIT **900.577.408-2**, a efectos de ejercer su derecho de defensa respecto de los hechos expuestos por parte del quejoso, y así mismo, aportara las pruebas que soporten la misma. Lo anterior en aras de garantizar el debido proceso consagrado en el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 572 de 2015; requerimientos sobre los cuales se recibió respuesta mediante radicado No. **1-201923852 del 20 de junio del 2019**, argumentado lo siguiente:

“(…)

Comedidamente me permito adjuntarle a la presente copia auténtica de la comunicación en diecisiete (17) folios, enviada a la doctora María Olga Palacios Cortés y enviada a los señores Rafael Palacios Cortés y Gloria Vargas de Palacios vía correo electrónico.

También adjuntamos copia del contrato de arrendamiento respectivo.

(…)”

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 verificó que la sociedad **KL PROPIEDADES S.A.S.**, identificada con NIT **900.577.408-2**, cuenta con matrícula de arrendador No. **20170141** situación que la vincula directamente con las responsabilidades que le asisten por ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.



AUTO No. 4120 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2019

Hoja No. 3 de 7

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

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 en 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 Distrital del Hábitat tiene competencia para ejercer la Inspección, Control y Vigilancia sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento y administración de bienes destinados a vivienda urbana, a saber:

Inspección Control y Vigilancia en materia de arrendamientos:

Artículo 32. *Inspección, Control y Vigilancia de arrendamiento. La Inspección, Control y Vigilancia estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., la Gobernación de San Andrés Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.*

Parágrafo: *Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.*

Artículo 33. *Funciones: Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

a) Contrato de Arrendamiento:

- 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.*
- 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.*





Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

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

Seguidamente, 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.



AUTO No. 4120 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2019

Hoja No. 5 de 7

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

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."

Así mismo, sobre la inspección, vigilancia y control de la Secretaría, el Artículo 8° del Decreto 51 de 2004 consagra lo siguiente:

"(...)

Artículo 8°: De la inspección, vigilancia y control: 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.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, como autoridad administrativa conoce y gestiona los asuntos



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4120 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2019

Hoja No. 6 de 7

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

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 en el artículo 33 de la citada norma.

Que mediante queja con radicado No **1-2019-17741 del 3 de mayo del 2019**, presentada por **RAFAEL PALACIOS CORTÉS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **19.058.421** y **GLORIA VARGAS DE PALACIOS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **20.325.964**, pone en conocimiento de esta Secretaría un presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la sociedad **KL PROPIEDADES S.A.S.**, identificada con NIT **900.577.408-2**, incumplimiento relacionado con las obligaciones del contrato de administración inmobiliaria de vivienda urbana celebrado respecto de los inmuebles ubicados en la Calle 65 No. 11-44 Apartamento 412, Edificio Clement, de esta ciudad. Por lo tanto, esta subdirección procedió a evaluar las documentales aportadas por las partes y obrantes en el expediente a fin de determinar un presunto incumplimiento a lo establecido 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."

Lo anterior, debido a la presunta falta de pagos de los respectivos cánones de arrendamiento por parte de la inmobiliaria, generados dentro del contrato de administración suscrito, hecho que podría traer como consecuencia la imposición de la sanción consistente en multa de hasta cien (100) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

Teniendo en cuenta la normatividad citada y los hechos de la queja, esta subdirección considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa contra la sociedad **KL PROPIEDADES S.A.S.**, identificada con NIT **900.577.408-2**, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del Artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004.

En mérito de lo expuesto, este Despacho:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abrir investigación administrativa No. **1-2019-17741** contra la sociedad **KL PROPIEDADES S.A.S.**, identificada con NIT **900.577.408-2**, y matrícula de arrendador No. **20170141**, por el presunto incumplimiento al numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

38

AUTO No. 4120 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2019

Hoja No. 7 de 7

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

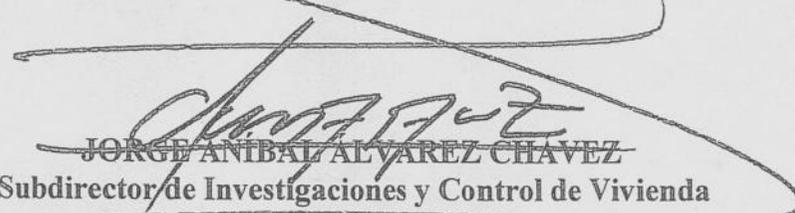
ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente auto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 del 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) al representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **KL PROPIEDADES S.A.S.**, identificada con NIT 900.577.408-2, y matrícula de arrendador No. 20170141, 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 los descargos, solicitar audiencia de mediación, solicitar o aportar 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 así lo considera.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNICAR el contenido del presente auto al señor **RAFAEL PALACIOS CORTÉS**, identificado con cédula de ciudadanía No. **19.058.421**.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente auto no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Dado en Bogotá, D.C., a los veinte seis (26) días del mes de septiembre del dos mil diecinueve (2019).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


~~JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ~~
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyecto: Luis Alberto Carrillo Laiton - Contratista SICV
Revisó: Maria del Pilar Pardo Cortés - Profesional Especializado SICV