



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

**RUBY CRISTINA JIMENEZ RODRIGUEZ**

**DIAGONAL 82 A # 102 – 50 TORRE 18 APTO 501 CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA**

**VI**

TEL.

E mail.

Bogotá, D.C.

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

**2-2019-47468**

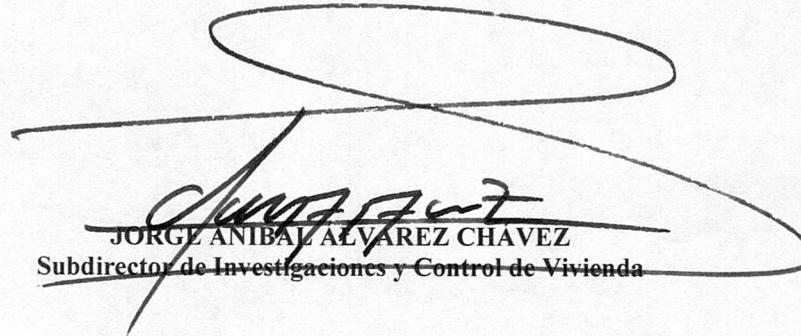
FECHA: 2019-09-04 09:20 PRO 604148 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4  
TIPO: CERTIFICACION  
PERSONAL  
DESTINO: Ruby Cristina Jimenez Rodriguez  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto No. 3534 del 21 de agosto de 2019  
Expediente No. 1-2019-00886

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al **Auto No. 3534 del 21 de agosto de 2019**, “*Por el cual se abre una investigación administrativa*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,



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

Elaboró: *Vivianna Montealegre - Profesional Especializado. Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*

Lo enunciado en 4 folio.

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
www.habitatbogota.gov.co  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## AUTO No. 3534 DEL 21 DE AGOSTO 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,

#### ANTECEDENTES

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por Derecho de Petición que radico **RUBY CRISTINA JIMENEZ RODRIGUEZ**, identificada con C.C. 65.710.540 el cual se identificó como queja y le correspondió el número de radicado 1-2019-00886 del 14 de enero de 2019 (folio 1 a 8), en su calidad de propietaria del inmueble ubicado en la **DIAGONAL 82 A #102-50 TORRE 18 APTO 501 CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA VI** de esta ciudad, quien suscribió contrato de administración con la sociedad **PROMISED LAND S.A.S.** identificada con el NIT. 901.170.312-1 sin matrícula de arrendador, quien figura como administradora del inmueble tal y como se encuentra en el contrato celebrado entre las partes (folio 3 a 7), de acuerdo con el acervo probatorio que descansa en el expediente al parecer ha sido negligente en su gestión respecto de los pagos de arrendamiento al propietario del inmueble con retardos en la consignación de los mismos y los demás hechos que narra en la queja.

Está Subdirección dio respuesta a la solicitud de la quejosa mediante radicado 2-2019-04254 del 01 de febrero de 2019 (folio 69), informándole acerca de nuestras funciones y competencia según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003; igualmente se requirió a la querellada **PROMISE LAND S.A.S.** identificada con el NIT. 901.170.312-1 sin matrícula de arrendador mediante radicados 2-2019-04208 de 01 de febrero de 2019 (folio 9 a 24); radicado 2-2019-04210 del 01 de febrero de 2019 (folio 25 a 35); radicado No.2-2019-04252 del 01 de febrero de 2019 (folio 36 a 46); y radicado No.2-2019-04211 del 01 de febrero de 2019 (folio 47 a 57), radicado No.2-2019-04256 del 01 de febrero de 2019 (folio 57 a 63); radicado No. 2-2019-04209 del 01 de febrero de 2019 (folio 64 a 68); las cuales tienen devolución de correspondencia.

Obra en el expediente Memorando No. 3-2019-00478 del 24 de enero de 2019 mediante el cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento emite contestación, frente a visita realizada a Promised Land. En el mismo sentido obra en el expediente memorando 3-2018-





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 3534 DEL 21 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 2 de 7**

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

07497 del 13 de diciembre de 2018 (folio 71 a 78).

El Despacho considero pertinente enviar requerimientos a la sociedad investigada con los siguientes radicados: 2-2019-10537 del 01 de marzo de 2019 (folio 81 a 82); No. 2-2019-10538 del 01 de marzo de 2019 (folio 83); No. 2-2019-10539 del 01 de marzo de 2019 (folio 84 a 85); No. 2-2019-10540 del 01 de marzo de 2019 (folio 86); No. 2-2019-10539 del 01 de marzo de 2019 (folio 87 a 91); No. 2-2019-10538 del 01 de marzo de 2019 (folio 92 a 96); No.2-2019-10537 del 01 de marzo de 2019 (folio 97 a 101); No. 2-2019-10540 del 01 de marzo de 2019 (folio 102 a 106).

Por lo anterior se envió Memorando con No. 3-2019-04559 del 02 de julio de 2019 (folio 112 a 113) mediante el cual se solicita la comunicación del requerimiento a la sociedad investigada. De conformidad con lo anterior se remite Memorando por parte de notificaciones con No. 3-2019-04839 del 11 de julio de 2019 mediante el cual allegan constancia de publicación (folio 114 a 134), en el que se evidencia la publicación realizada el 5 de julio de 2019, al 11 de julio de 2019 y se consideró surtida el 12 de julio de 2019. En adelante corrió el termino de contestación al requerimiento; para que aportara las pruebas que quisiera hacer valer y se pronunciara sobre los hechos puestos en conocimiento de este Despacho. Y hasta la fecha del presente proveído la mencionada compañía no ha llevado a cabo contestación alguna al respecto.

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 no cuenta con matrícula de arrendador.

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

### **ANÁLISIS DEL DESPACHO**

#### **Competencia**

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 3534 DEL 21 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 3 de 7**

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

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 y 078 de 1987, 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:*

- "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.*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 3534 DEL 21 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 4 de 7**

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

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 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



**AUTO No. 3534 DEL 21 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 5 de 7**

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

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**

Es de precisar el caso concreto, toda vez que el contrato de administración celebrado entre el quejoso y la compañía **PROMISED LAND S.A.S.** aunque en su título figure como un contrato de arrendamiento, observado el contenido literal del mismo, este 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; lo anterior de conformidad con el contenido del contrato obrante a folio 3 del expediente que a la letra dice:

*“Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble ubicado en la **DIAGONAL 82 A # 102-50 TORRE 18 APTO 501 CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA VI** destinado para la administración del inmueble y podrá entregarlo a quien el arrendatario elija según sus normas y criterios”*

El contrato tiene como fecha de vigencia a partir del 15 de agosto de 2018 y su duración de conformidad con la cláusula tercera del citado contrato es de 12 meses (folio 2).

El quejoso en su escrito, señalo a folio 1 *“queja contra la inmobiliaria promised -land que me debe a la fecha 4 meses de arrendamiento y no me responde. Se realizo en diciembre un acuerdo de pago y tampoco se ha cumplido.”*

Toda vez que de acuerdo a los hechos esgrimidos por la señora **RUBY CRISTINA JIMENEZ RODRIGUEZ**, identificada con C.C. 65.710.540, la administradora 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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 3534 DEL 21 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 6 de 7**

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

la propietaria del inmueble, extralimitación en el ejercicio de la administración del inmueble otorgada mediante el contrato firmado entre las partes, así como el ejercicio de una actividad regulada sin el cumplimiento de los requisitos legales. Las conductas anteriormente descritas se indican en los numerales 1 a 5 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, ya citado. Debido a las reiterativas quejas que han sido conocidas por parte de este Despacho en contra de **PROMISED LAND S.A.S.**

Ante la ausencia de respuesta al requerimiento por parte de la sociedad **PROMISED LAND S.A.S.** cumplido el término legal para ello, 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, la documental obrante en el expediente y lo corroborado por ésta Subdirección.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN** de carácter administrativo contra la sociedad **PROMISED LAND S.A.S.** identificada con el NIT. 901.170.312-1 sin matrícula de arrendador por los cargos que se describen a continuación:

**PRIMER CARGO:** *Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 1 de la Ley 820 de 2003 por incumplimiento 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 al contrato de administración de bienes inmuebles con destinación a vivienda urbana, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

**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,*

**TERCER 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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3534 DEL 21 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 7 de 7

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

*inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

**CUARTO CARGO:** Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 5 de la Ley 820 de 2003 por no cumplimiento; 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

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE** el presente auto de apertura de investigación al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **PROMISED LAND S.A.S.** identificada con el NIT. 901.170.312-1 sin matrícula de arrendador.

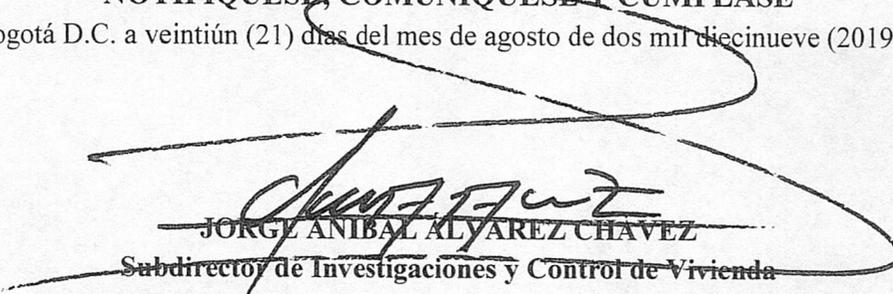
**ARTÍCULO TERCERO: CORRER TRASLADO** del presente auto de apertura de investigación al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **PROMISED LAND S.A.S.** identificada con el NIT. 901.170.312-1 sin matrícula de arrendador, para que rindan las explicaciones que considere necesarias, 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 la señora **RUBY CRISTINA JIMENEZ RODRIGUEZ**, identificada con C.C. 65.710.540, en calidad de quejosa.

**ARTÍCULO QUINTO:** Contra el presente auto no procede recurso alguno.

**NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a veintiún (21) días del mes de agosto de dos mil diecinueve (2019).

  
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