

Bogotá D.C.,

Señor (a):
SANDRA ALVARADO LETRADO
Representante Legal o (quien haga sus veces)
Calle 2 A No. 72-87 Americas Occidental
Bogotá D.C.

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

2-2021-37205

FECHA: 2021-07-15 16:36 PRO 790779 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 4387 DE
15/10/2019 EXP 1-2018-40861
DESTINO: sandra alvarado letrado
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

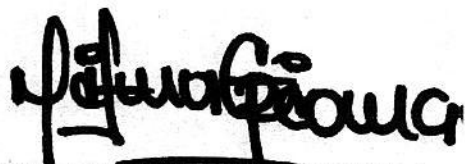
Asunto: Comunicación Auto No. 4387 del 15 de Octubre de 2019
Expediente No. 1-2018-40861

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del AUTO No. 4387 del 15 de Octubre de 2019, "por la cual se abre 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: Diana Ruano – Contratista SIVCV 
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 6 folios.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4387 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2019

"Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos"

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA (E) DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 735 de 2019, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja presentada por la señora **SANDRA ALVARADO LETRADO** con radicados No 1-2018-40861 del 23 de octubre 2018, contra la Sociedad **INMOBILIARIA & INVERSIONES CARVAJAL S.A.S.**, por su presunto incumplimiento al contrato de administración suscrito para el inmueble de la quejosa ubicado en esta ciudad, por el no pago de un canon de arrendamiento.

Mediante radicados No 2-2018-53652 y 2-2018-52957 de 2018, esta Subdirección procedió a comunicarle a la señora **SANDRA ALVARADO LETRADO**, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y normas concordantes.

Con radicados No 2-2018-54145 y 2-2018-53653 de 2018, se requirió a la Sociedad **INMOBILIARIA & INVERSIONES CARVAJAL S.A.S.**, para que se pronuncie sobre los hechos aquí expuestos por parte del querellante y aporte las pruebas que quiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, Decreto 572 de 2015, como se evidencia dentro del expediente.

Revisado los aplicativos de correspondencia dispuestos por esta Entidad, se evidenció que la investigada no dio respuesta al requerimiento emitido por esta Subdirección.

Una vez revisada la base de datos de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, donde se encuentran los 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 Sociedad **INMOBILIARIA & INVERSIONES CARVAJAL S.A.S.**, identificada con Nit 900.873.796-4, cuenta con matrícula de arrendador No 20160126 requisito exigido por la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4387 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2019

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

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 territorio del Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes No. 2610 de 1979 y 078 de 1987, Decreto Nacional No.405 de 1994, Decreto Nacional No.51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 y 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Nuestra competencia con relación a los contratos de arrendamiento, según los artículos 8, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes radica especialmente en:

- 1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fadores 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.*
- 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*

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:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4387 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2019

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

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."*

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8°. "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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4387 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2019

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

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)

Que entre tanto, el artículo 6 del Decreto 572 de 2015, señala al respecto de la Apertura de la Investigación y Formulación de Cargos lo siguiente:

"Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración del informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso".

(...)

De conformidad a lo anterior se procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento a lo siguiente:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, en su carácter de autoridad administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la Ley No. 820 de 2003, define nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada.

La queja presentada por la señora SANDRA ALVARADO LETRADO con radicados No 1-2018-40861 y 1-2018-41471 de 2018, contra la Sociedad INMOBILIARIA & INVERSIONES CARVAJAL S.A.S., por su presunto incumplimiento al contrato de administración suscrito para el inmueble de la quejosa ubicado en esta ciudad, por el no pago de un canon de arrendamiento, hecho que constituye una presunta violación a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, el cual establece:

"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 igual forma se estableció una violación al numeral 4 del artículo 34 de la Ley ibídem el cual cita "



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4387 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2019

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

"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".

Respecto a los hechos motivo de la queja, reposa en el expediente:

- Queja con radicados No 1-2018-40861 y 1-2018-41471
- Copia de la comunicación con radicados No 2-2018-53652 y 2-2018-52957 de 2018
- Copia de la comunicación con radicados No 2-2018-54145 y 2-2018-53653 de 2018
- Copia del contrato de administración

Con fundamento en lo anterior, este Despacho observa que la Sociedad **INMOBILIARIA & INVERSIONES CARVAJAL S.A.S.**, identificada con Nit 900.873.796-4, presuntamente vulnero lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 artículo 34 numerales 2 y 4, así como lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004, así las cosas este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación y Formulación de Cargos, de conformidad a las afirmaciones del quejoso y la documental obrante en el expediente allegada por el mismo.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación de carácter administrativo contra la Sociedad **INMOBILIARIA & INVERSIONES CARVAJAL S.A.S.**, identificada con Nit 900.873.796-4, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular a la Sociedad **INMOBILIARIA & INVERSIONES CARVAJAL S.A.S.**, identificada con Nit 900.873.796-4, el siguiente cargo:

- **CARGO ÚNICO:** Por vulnerar presuntamente lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 en el artículo 34 numerales 2 y 4, así como lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar a la Sociedad **INMOBILIARIA & INVERSIONES CARVAJAL S.A.S.**, identificada con Nit 900.873.796-4, indicándole que se corre traslado del mismo, por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación, para que ejerza su derecho defensa en los términos del artículo 7 del Decreto 572 de 2015.

PARÁGRAFO PRIMERO: El expediente donde se están llevando todas las actuaciones administrativas estará a su plena disposición para su consulta, de conformidad a lo estipulado en el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4387 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2019

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

ARTÍCULO CUARTO: Comuníquese el contenido de este auto a la señora **SANDRA ALVARADO LETRADO**

ARTÍCULO QUINTO: El presente acto administrativo rige a partir de su fecha de su expedición y contra el mismo no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,


NATALIA TAMAYO CHAPARRO

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: Hernando Espeleta Maiguel. Abogado - Contratista. Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: Vanessa Domínguez Palomino. Abogada - Contratista -Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.