

Bogotá D.C.

Señor (a):

NOHORA STELLA CASTAÑEDA GONZALEZ

C.C. 35.325.972

E mail. nohoracas@gmail.com

CALLE 56 # 59 – 32 APTO 502 BLOQUE 89 PAULO VI ETAPA 2

Ciudad

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

2-2020-43658

FECHA: 2020-12-01 08:45 PRO 714515 FOLIOS: 1

ANEXOS: 4 FOLIOS

ASUNTO: COMUNICACION

DESTINO: Nohora Stella Castañeda

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación **Auto No. 781 del 25 de noviembre de 2020**
Expediente No. **1-2019-40315-1**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al **Auto No. 781 del 25 de noviembre de 2020**, “*Por el cual se abre una investigación administrativa*”, se remite copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

MILENA INES GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Vivianna Montealegre - Profesional Especializado – SIVCV

Revisó: German García - Profesional Especializado – SIVCV

Lo enunciado en 4 folios por ambas caras.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 781 DEL 25 DE NOVIEMBRE 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


La señora **NOHORA STELLA CASTAÑEDA GONZALEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 35325972, interpuso derecho de petición con radicado No. **1-2019-40315** del 30 de octubre de 2019, documentos que se identificaron como queja; la cual da origen a la presente actuación; obrando la citada señora en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la **CARRERA 32 A # 23-79 TORRE 2 APTO 703 GARAJE 41 EL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE TAKAY NO. III** de esta ciudad, quien suscribió Contrato de Administración con **A Y S INMOBILIARIA LTDA ASESORIAS Y SERVICIOS EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 800.231.143-8; quien figura como Administrador del Inmueble tal y como se encuentra en el Contrato celebrado entre las partes; de acuerdo con lo narrado en la queja, informa presunto incumplimiento respecta al contrato. (folio 1 a 7).

Que esta Subdirección dio contestación a la queja y solicito a la señora **NOHORA STELLA CASTAÑEDA GONZÁLEZ**, cumplir con los requisitos en el artículo 3 del Decreto 572 de 2015, con la salida No. 2-2019-61363 del 07 de noviembre de 2019. (folio 8 a 9).

Que la señora **NOHORA STELLA CASTAÑEDA GONZÁLEZ**, radico copia del Contrato de Administración, con radicado No. 1-2019-41457 del 07 de noviembre de 2019 (folio 10 a 17).

Está Subdirección dio respuesta a la solicitud de la quejosa mediante radicado 2-2019-63687 del 20 de noviembre de 2019; informándole acerca de nuestras funciones y competencia según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003. Folio (18).

Que se requirió a la querellada **A Y S INMOBILIARIA LTDA ASESORIAS Y SERVICIOS EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 800.231.143-8; 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 19).

De consulta realizada al expediente físico y al sistema documental FOREST que posee la entidad, se deja de presente que no se observa contestación al requerimiento por parte de la requerida; teniendo de presente que de acuerdo con la guía de la empresa de mensajería 472 con No. YG246326021CO. 

EXPEDIENTE No. 1-2019-40315



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 781 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. No. 2 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se Abre una Investigación Administrativa"

fue recibida el 27 de noviembre de 2019.

Que la señora **NOHORA STELLA CASTAÑEDA GONZALEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 35325972, radico posterior el memorial 1-2019-43086 del 25 de noviembre de 2019, mediante el cual individualiza hechos de la queja. (folio 20 a 42) y se transcriben algunos apartes:

"(...) 4) En repetidas ocasiones manifesté, verbalmente y por escrito, mi inconformidad entre otros aspectos- con el valor y oportunidad en los pagos, con la no respuesta adecuada a mis solicitudes de información, con el contenido de las cláusulas de los contratos de administración y de arrendamiento. Estas inconformidades quedaron plasmadas en la reclamación directa hecha, a mi nombre por la Personería de Bogotá a esa Inmobiliaria, con radicado SINPROC 2403941 de fecha 01/02/2019."

(...)

"5) Por lo anterior, reiteré con fecha 31/julio/2019, que se me restituyera el apartamento (a más tardar) el 1º de noviembre de 2019, al a culminación del contrato de arrendamiento, establecido para el 31 de octubre de 2019"

(...)

"11) Hasta la fecha no he recibido de la Inmobiliaria, la cuenta anual detallada "de los arrendamientos recibidos y de los gastos y deducciones efectuados" correspondiente al período 01/11/2017 al 31/10/2018. Lo anterior constituye otro incumplimiento al contrato de administración (cláusula 3ª, literal l)."

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 tuvo matrícula de arrendador No. 1893, la cual se encuentra cancelada a la fecha.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 781 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. No. 3 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se Abre una Investigación Administrativa"

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:*

- "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"*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 781 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. No. 4 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se Abre una Investigación Administrativa"

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 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."



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 781 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. No. 5 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se Abre una Investigación Administrativa"


Análisis de las Pruebas

Es de precisar el caso concreto, toda vez que el Contrato de Administración celebrado entre la quejosa y **A Y S INMOBILIARIA LTDA ASESORIAS Y SERVICIOS EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 800.231.143-8; 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.

De acuerdo a lo anterior narrado por el **NOHORA STELLA CASTAÑEDA GONZALEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 35325972, 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 la obligación establecida en el contrato de administración, respecto de la cláusula segunda "**FUNCIONES DE LA ADMINISTRADORA.**".

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 **A Y S INMOBILIARIA LTDA ASESORIAS Y SERVICIOS EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 800.231.143-8, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 34 numeral 2 (por el presunto incumplimiento al contrato de administración) y por el artículo 34 numeral 4 por la no contestación al requerimiento, de la ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones de la quejosa y su apoderado, la documental obrante en el expediente y lo corroborado por esta Subdirección.

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 cursante 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". 



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 781 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. No. 6 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se Abre una Investigación Administrativa"

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 la suspensión 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.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 781 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. No. 7 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se Abre una Investigación Administrativa"

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,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN de Carácter Administrativo No. 1-2019-40315 contra la sociedad **A Y S INMOBILIARIA LTDA ASESORIAS Y SERVICIOS EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 800.231.143-8 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: ABRIR INVESTIGACIÓN de carácter administrativo No. 1-2019-40315 contra la sociedad **A Y S INMOBILIARIA LTDA ASESORIAS Y SERVICIOS EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 800.231.143-8 por el cargo que se describen a continuación:

***SEGUNDO CARGO:** Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 4 de la Ley 820 de 2003. "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", de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto".*

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación a la sociedad **A Y S INMOBILIARIA LTDA ASESORIAS Y SERVICIOS EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 800.231.143-8.

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a la sociedad **A Y S INMOBILIARIA LTDA ASESORIAS Y SERVICIOS EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT 800.231.143-8, 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 781 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020 Pág. No. 8 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se Abre una Investigación Administrativa"

ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE el contenido de este Auto a la señora **NOHORA STELLA CASTAÑEDA GONZALEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 35325972, en calidad de quejosa.

ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente auto no procede Recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de noviembre de dos mil veinte (2020).

MILENA INES GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Viviana Cristina Montealegre Rojas – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisión: German Rafael Garcia Ramos – Abogado Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda