



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

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

2-2021-48795

FECHA: 2021-09-08 09:32 PRO 808620 FOLIOS: 1
ANEXOS: 5
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 1242 DE
16/07/2021 EXPEDIENTE 1-2019-34757-1
DESTINO: WILLIAM JAVIER BORDA PARRA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor:

WILLIAM JAVIER BORDA PARRA

Quejoso

Carrera 28 No. 2 – 33 Apto 101

E-mail: wjborda65@gmail.com

Bogotá D.C

Asunto: Comunicación **Auto No. 1242 del 16 de julio de 2021**
Expediente: **1-2019-34757-1**

Respetados señores;

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo quinto del **Auto No. 1242 del 16 de julio de 2021** “*Por el cual se abre una Investigación Administrativa*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Recuerden que pueden notificarse personalmente o ser comunicados vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a ustedes 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: Edwin José Santamaria Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: German Rafael García Ramos – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Lo enunciado en cinco (5) folios. Auto No.1242 del 16 de julio de 2021*



AUTO No. 1242 DEL 16 DE JULIO DE 2021
“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2019-34757-1

Pág. 1 de 10

**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, el Acuerdo 735 de 2019, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, y


CONSIDERANDO:

Que el señor **WILLIAM JAVIER BORDA PARRA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.344.531, quien obra en calidad de Arrendatario del inmueble ubicado en la **Carrera 28 No. 2 – 33 Apartamento 101** de esta ciudad, mediante el radicado No. **1-2019-34757** del 17 de septiembre de 2019, presentó Queja en contra de la sociedad **CONSORCIO BLACK AND WHITE ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS S.A.S.**, identificada con el Nit No. **830.042.716-6**, por el presunto incumplimiento a la **Ley 820 de 2003** y al **Contrato de Arrendamiento**, en razón al exceso en el cobro de penalidades por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, la solicitud de un Depósito en dinero y la entrega de la copia del contrato de arrendamiento sin los requisitos formales por parte de la sociedad inmobiliaria. Folios (1 al 9).

Que esta Subdirección procedió en dar respuesta a la Queja interpuesta por el ciudadano mediante oficio No. 2-2019-53768 del 30 de septiembre de 2019; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (10).

Que este Despacho requirió a la sociedad **CONSORCIO BLACK AND WHITE ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS S.A.S.**, mediante el oficio No. 2-2019-53770 del 30 de septiembre de 2019, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la Querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer; lo anterior en aras de garantizar el Debido Proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4º del Decreto 572 de 2015. Folio (11).

Que revisado el aplicativo de correspondencia **“FOREST”** con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal fijado, se evidenció respuesta al requerimiento hecho por este Despacho por parte de la sociedad investigada con el radicado No.1-2019-38280 del 15 de octubre de 2019. Folios (12 al 52).

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), donde se consulta la información y 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 **CONSORCIO BLACK AND WHITE ADMINISTRACION** 

AUTO No. 1242 DEL 16 DE JULIO DE 2021
“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2019-34757-1

Pág. 2 de 10

DE CONDOMINIOS S.A.S., cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 20100111.

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución No. 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

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”*.

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”*.

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”*.

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 los 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.

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

AUTO No. 1242 DEL 16 DE JULIO DE 2021
“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2019-34757-1

Pág. 3 de 10

“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.” (Subrayado fuera de texto).

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., *“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 dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

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

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 Bogotá D.C, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 820 de 2003, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los Contratos de Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, **la Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal (a)**, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, estipulan:

“... (...)

a) **Contrato de arrendamiento:** ~~...~~

AUTO No. 1242 DEL 16 DE JULIO DE 2021
“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2019-34757-1

Pág. 4 de 10

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.*
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;(…)”*

(Se resalta con subrayado y negrilla).

Así mismo, 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*
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 sometidas 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 1º. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.”

(Se resalta con subrayado).

AUTO No. 1242 DEL 16 DE JULIO DE 2021
"Por el cual se abre una Investigación Administrativa"
 Expediente 1-2019-34757-1

Pág. 5 de 10

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."

(Se resalta con subrayado).

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 el 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, el Despacho procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento en lo siguiente: 

AUTO No. 1242 DEL 16 DE JULIO DE 2021
“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2019-34757-1

Pág. 6 de 10

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 820 de 2003, define su intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada.

De los hechos esgrimidos por el señor **WILLIAM JAVIER BORDA PARRA**, a través del radicado No. **1-2019-34757** del 17 de septiembre de 2019, respecto del inmueble ubicado en la **Carrera 28 No. 2 – 33 Apartamento 101** de esta ciudad; se allegó junto con la Queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

- **Copia Contrato de Arrendamiento**, de fecha 4 de diciembre de 2017 respecto del inmueble ubicado en la KR 28 No. 2- 33 Apto 101, suscrito únicamente por el señor **WILLIAM JAVIER BORDA PARRA** en calidad de Arrendatario y la señora **SANDRA ACEVEDO DIAZ** en calidad de Codeudora.
- **Cuenta de cobro jurídico**, de fecha 24 de julio de 2019 por valor de \$3.100.800.
- **Formato de Incorporación**, elaborado por la sociedad inmobiliaria de fecha 28 de noviembre de 2017 en el que se hace un cobro por valor de \$1.200.000 y donde se incluye un rubro de Deposito para servicios Repr. O Daños ocasionados por valor de \$250.000.
- **Recibo de Caja No. 8679**, de fecha 28 de noviembre de 2017, emitido por la sociedad inmobiliaria cuyo valor cancelado por el señor **WILLIAM JAVIER BORDA PARRA** es de \$1.200.000.

Conforme lo manifestado por el Quejoso, presuntamente no se realizó la entrega del contrato de arrendamiento original de conformidad a lo precitado, dando paso a un incumplimiento la Ley 820 de 2003:

“(…)

4- He sido coaccionado en las pretensiones de cobros con otro mes más de canon de arrendamiento \$850.00 adicional al pago como multa de atraso, y de intereses del 15% y 5.8% por parte de la inmobiliaria aduciendo que, en otras oportunidades otros arrendatarios han interpuesto demandas, y un juez de la Republica a fallado en contra de los arrendatarios.

(…)

6- La inmobiliaria en mención, me cobro un depósito para servicios, reparaciones de daños ocasionados por valor de \$350.000 de manera anticipada, y luego me entregan un recibo de incorporación de dividido en gastos de contrato \$100.000 y reparación de daños ocasionados \$250.000, este depósito no hace mención en el contrato (posteriormente me entero que esto es ilegal)

7- En el numeral 2.5 de este escrito se cita el nombre del representante legal MARIA HELENA VARGAS ARIAS más no el N° de Cedula de Ciudadanía puesto que en el pie de firma del contrato no lo cita, y en la

AUTO No. 1242 DEL 16 DE JULIO DE 2021
“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2019-34757-1

Pág. 7 de 10

inmobiliaria los funcionarios no lo facilitan ya que no están autorizados a dar esta información, La Sra. Vargas Arias, dice ser abogada y coacciona bajo esa figura, sin N° C.C. no se puede verificar ante el concejo de la adjudicatura.” Folio (1 posterior).

En este punto es preciso aclarar, que esta Subdirección no se pronunciará de fondo respecto al cobro de los intereses y penalidades por la tardanza en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario, más aun cuando en el contrato de arrendamiento en las clausula Cuarta y Decima Cuarta, están estipuladas tales condiciones, que además, fueron aceptadas de manera voluntaria por el arrendatario al momento de suscribir el mencionado contrato; luego entonces, este Despacho no tiene competencias para conocer sobre la legalidad o ilegalidad de tales condiciones, toda vez que las mismas son de resorte de otras Autoridades o Entidades.

Ahora bien, el Despacho procede a analizar la respuesta allegada por la sociedad inmobiliaria en lo que respecta a la solicitud del pago de un Depósito en dinero y las anomalías en la firma del contrato de arrendamiento por parte de la representante legal y extrae lo siguiente pertinente a la queja:

“(…)

6. Sobre el particular informamos al arrendatario que la inmobiliaria realiza un cobro por incorporación los gastos administrativos que se deducen de papelería y el estudio que se realiza por parte del equipo jurídico, si el arrendatario cumple con los requisitos para arrendar un inmueble que tienen un costo de (\$100.000); los (\$250.000) se cobran por mantenimiento, reparaciones o daños ocasionados, teniendo en cuenta que al señor se le hace entrega del inmueble con el inventario que se realiza sobre este, el cual anexamos. No se encuentra establecido en el contrato pero al arrendatario se le informa, y es decisión de él si acepta o no; esto se realiza con el fin que si el arrendatario causa algún detrimento sobre las condiciones que se le entrego el bien, estos se tomaran para realizar los arreglos y mantenimientos que den lugar, o si no se presenta ninguna reparación, se devuelve el deposito al arrendatario cuando haga la entrega del bien.

7. En este sentido el arrendatario tuvo que ser cuidadoso en el momento que le entregaron la copia del contrato y de verificar que este estuviera firmado por la representante, en esa ocasión la señora se encontraba por fuera de las instalaciones y por la premura del arrendatario autentico el contrato sin la firma de la representante; pero en este caso fue descuido de él por que estaba en su obligación de exigir que le entregaran copia del contrato con todas las firmas. En ese orden de ideas se le manifiesta al arrendatario que la inmobiliaria cuenta con su equipo jurídico, como cualquier empresa legalmente constituida y se le recuerda que la calumnia y la injuria es un delito tipificado en la ley colombiana. (...)” Folio (13).

Una vez estudiados los argumentos de ambas partes y el acervo documental allegado, el Despacho puede determinar, que la sociedad **CONSORCIO BLACK AND WHITE ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS S.A.S.**, identificada con el Nit No. **830.042.716-6**, con Matricula de Arrendador No. 20100111, presuntamente incumplió el numeral 3° Artículo 8° y el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003:

ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Son obligaciones del arrendador, las siguientes: 

AUTO No. 1242 DEL 16 DE JULIO DE 2021
“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2019-34757-1

Pág. 8 de 10

(...)

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

(...)

ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior. (...)

(Se resalta con subrayo y negrilla)

Visto lo anterior y tomando en consideración lo narrado por el señor **WILLIAM JAVIER BORDA PARRA** y la documental anexa a través del radicado presentado en esta Secretaría, y teniendo en cuenta además, que los argumentos presentados por la sociedad investigada al respecto no desvirtúan el presunto incumplimiento, se concluye, que ha incurrido posiblemente en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en los numerales 1° y 3° literal a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

Acorde con toda la motivación y análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 (*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA*), por existir mérito suficiente para adelantar procedimiento sancionatorio, esta Subdirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra de la sociedad **CONSORCIO BLACK AND WHITE ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS S.A.S.**, identificada con el Nit No. **830.042.716-6**, con Matrícula de Arrendador No. 20100111, de conformidad con lo preceptuado en los numerales 5° y 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y lo previsto en el numeral 4° del artículo 8° del Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones del quejoso en la documental allegada y la proferida por este Despacho que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

AUTO No. 1242 DEL 16 DE JULIO DE 2021
“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2019-34757-1

Pág. 9 de 10

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de la sociedad **CONSORCIO BLACK AND WHITE ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS S.A.S.**, identificada con el Nit No. **830.042.716-6**, con Matrícula de Arrendador No. 20100111, como presunta responsable de las conductas encaminadas a exigir el pago de un Depósito en dinero para la suscripción de un Contrato de Arrendamiento para vivienda urbana y el incumplimiento de la obligación de entregar copia del mencionado Contrato en el término legal con firmas originales de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo

PARÁGRAFO: Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 1-2019-34757-1.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra la sociedad **CONSORCIO BLACK AND WHITE ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS S.A.S.**, identificada con el Nit No. **830.042.716-6**, con Matrícula de Arrendador No. 20100111, por presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

PRIMER CARGO: *Por la vulneración a la prohibición prevista en el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, respecto a exigir la entrega de un depósito por valor de Doscientos Cincuenta Mil pesos M/Cte (\$250.000), para la suscripción del Contrato de Arrendamiento del inmueble destinado a vivienda urbana ubicado en la Carrera 28 No. 2 – 33 Apartamento 101 de esta ciudad.*

SEGUNDO CARGO: *Por incumplir la obligación de entregar copia del Contrato de Arrendamiento para vivienda urbana con firmas originales dentro de los diez (10) días posteriores a su celebración al arrendatario según lo previsto en el numeral 3° artículo 8° de la Ley 820 de 2003, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 28 No. 2 – 33 Apartamento 101 de esta ciudad*

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación a la sociedad **CONSORCIO BLACK AND WHITE ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS S.A.S.**, identificada con el Nit No. **830.042.716-6**, con Matrícula de Arrendador No. 20100111.

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a la sociedad **CONSORCIO BLACK AND WHITE ADMINISTRACION DE CONDOMINIOS S.A.S.**, identificada con el Nit No. **830.042.716-6**, con Matrícula de Arrendador No. 20100111, para que rinda 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 lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

AUTO No. 1242 DEL 16 DE JULIO DE 2021
“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2019-34757-1

Pág. 10 de 10

ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE el contenido de este Auto al señor **WILLIAM JAVIER BORDA PARRA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.344.531 en calidad de quejoso.

ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente Auto no procede recurso alguno.


NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los dieciséis (16) días del mes de julio de dos mil veintiuno (2021).



MILENA INES GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaria Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. 

Revisó: German Rafael García Ramos – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.