

69399



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.,

Señores:

OSCAR MAURICIO CORTES PINZON
DILIA ADRIANA ECHEVERRIA FORERO

Quejosos

Calle 182 No. 45 -24 Torre 3 Apto 404

E-mail: oscar.mauricio.cortes@gmail.com – adriana.echeverria.forero@gmail.com

Bogotá D.C

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

2-2021-69399

FECHA: 2021-12-03 16:14 PRO 841303 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: Oscar Mauricio Cortes Pinzon
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Auto No. 3444 del 25 de noviembre de 2021
Expediente: 1-2020-04402

Respetada señora;

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo quinto del Auto No. 3444 del 25 de noviembre de 2021 “Por el cual se abre una Investigación Administrativa”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicada 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: Edwin José Santamaría 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 siete (7) folios. Auto No. 3-444 del 25 de noviembre de 2021



AUTO No. 3444 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2021
"Por el cual se abre una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2020-04402

Pág. 1 de 13

**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 los señores **OSCAR MAURICIO CORTES PINZON**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.577.628, y **DILIA ADRIANA ECHEVERRIA FORERO**, identificada con cedula de ciudadanía No. 52.008.289, quienes obran en calidad de Arrendatarios del inmueble ubicado en la **Calle 182 No. 45-24 Torre 3 Apto 404 Conjunto Residencial Alameda De Santafe** de esta ciudad, mediante el radicado No. 1-2020-04402 del 24 de febrero de 2020, presentaron Queja en contra de la sociedad **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**, identificada con el Nit. **830.121.420-0**, y la Aseguradora **INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A.**, por una presunta vulneración a la Ley 820 de 2003 y el Contrato de Arrendamiento, en razón a la exigencia de constituir un CDT por valor de Diez Millones Noventa Mil Doscientos Pesos M/cte (\$10.090.200.00), como garantía de respaldo al mencionado Contrato y cobros adicionales al valor pactado, entre otros hechos. Folios (1 al 23, 25 al 27 y 31 al 40).

Que esta Subdirección procedió en dar respuesta a la parte Quejosa mediante los oficios Nos. 2-2020-08374 del 24 de marzo de 2020, 2-2020-10686 del 14 de mayo de 2020 y 2-2020-14019 del 6 de julio de 2020; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (24, 28, y 41).

Que este Despacho requirió a la sociedad **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**, mediante los oficios Nos. 2-2020-10687 del 14 de mayo de 2020 y 2-2020-14017 del 6 de julio de 2020, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la Querellante y que 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 4° del Decreto 572 de 2015. Folios (42 al 43).

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.1-2020-16026 del 29 de julio de 2020. Folios (44 al 57).

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda 

AUTO No. 3444 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2021*“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”**Expediente 1-2020-04402*

Pág. 2 de 13

(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 **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**, cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 2331.

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:

AUTO No. 3444 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 3 de 13

"Por el cual se abre una Investigación Administrativa"

Expediente 1-2020-04402

"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." (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, mediante Acuerdo 83 de 1920, el Concejo de Bogotá declaró el 6 de agosto de cada año como día de fiesta municipal, por el aniversario de la fundación de Bogotá, y, el artículo 1 del Decreto Distrital 346 de 2007, determinó:

"ARTÍCULO 1°. Con ocasión de la declaración de día de fiesta distrital a que hace referencia el Acuerdo 83 de 1920, no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, igual regla se predica de los Establecimientos Educativos del Distrito y de las Curadurías Urbanas".

Que la Secretaría Distrital del Hábitat expidió la Circular 06 del 5 de agosto de 2021, en la que dispuso:

"La Secretaría Distrital del Hábitat, en cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo 83 de 1920 del Concejo de Bogotá y el Decreto Distrital 346 de 2007, en el cual se declaró el día 6 de agosto como día de fiesta municipal y definió, a su vez, que con ocasión de esta festividad no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, concederá el próximo 6 de agosto de 2021 como día de descanso a los servidores públicos, catalogándose esta fecha como día no hábil para la entidad."

Que por lo anterior se aclara que, al tratarse de un día no hábil, no correrán los términos para realizar los trámites de notificación, ni para la presentación de recursos o actuaciones en el marco de los procedimientos administrativos a cargo de la entidad; salvo los trámites de los procesos contractuales que se adelantan a través de la plataforma SECOP I y II.” (subraya fuera de texto)

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:

- 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**, 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:

AUTO No. 3444 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 5 de 13

*“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”**Expediente 1-2020-04402*

“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).

El Decreto 51 de 2004. Artículo 8º. 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)

AUTO No. 3444 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2021

“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”

Expediente 1-2020-04402

Pág. 6 de 13

En lo que atañe a la prohibición de exigir la entrega de Depósitos en dinero o garantías reales para respaldar los contratos de arrendamiento, la Ley 820 de 2003 señala:

“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 subrayado).

Y en lo que respecta a los límites en los incrementos del precio del arrendamiento, la misma ley señala:

“ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. *Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.*

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación. (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 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, el Despacho procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento en lo siguiente:

AUTO No. 3444 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 7 de 13

“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”

Expediente 1-2020-04402

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 los señores **OSCAR MAURICIO CORTES PINZON** y **DILIA ADRIANA ECHEVERRIA FORERO**, a través del radicado No. 1-2020-04402 del 24 de febrero de 2020, respecto del contrato de arriendo del inmueble ubicado en la **Calle 182 No. 45-24 Torre 3 Apto 404 Conjunto Residencial Alameda De Santafe** de esta ciudad; se allegó junto con la Queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

- **Copia Contrato de Arrendamiento**, de fecha 20 de septiembre de 2016, respecto del inmueble ubicado en la CALLE 182 No. 45 - 24 APARTAMENTO 404 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SANTA FE de la ciudad de Bogotá D.C., donde figura el señor **OSCAR MAURICIO CORTES PINZON** en calidad de Arrendatario y la sociedad **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**, en calidad de Arrendador, con un canon por valor de Dos Millones de Pesos Moneda Corriente (\$2.000.000.00) incluida la Cuota de Administración.
- **CDT No. 21893488 del 19 de septiembre de 2016**, por valor de **DIEZ MILLONES NOVENTA MIL DOSCIENTOS PESOS (\$10.090.200)**, constituido por el señor **OSCAR MAURICIO CORTES PINZON**.
- **Carta de endoso del CDT No. 21893488 de fecha 19 de septiembre de 2016** a favor de la sociedad **SEGUROS COMERCIALES BOLIVAR S.A. O INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A.**, como contragarantía relativa al contrato de arrendamiento suscrito con el arrendador **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ LIMITADA (695)**.
- **4 Copias de cupones de pago en los que figura** el concepto de **“SALDO ANTERIOR”** sin especificar de los años 2018, 2019 y 2020 y cuyos saldos son adicionales al valor del canon de arrendamiento y cuota de administración pactados.

Conforme lo manifestado por la parte Quejosa, solicita la intervención de esta Entidad para lo siguiente:

“(…)

- 1. El cobro genérico “GASTOS DE COBRANZA” por parte de la inmobiliaria, sin informar a que corresponden esos gastos, es ilegal*

“(…)

Nuestros pagos los hacemos por transferencia electrónica; no sabemos si la inmobiliaria tiene problemas para identificar los pagos, pues las fechas en que abonan el dinero no es la fecha de abono en la cuenta de la inmobiliaria, según nuestros extractos bancarios

AUTO No. 3444 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2020-04402

Pág. 8 de 13

A pesar de haberle solicitado por escrito a la inmobiliaria la explicación de esos GASTOS DE COBRANZA, no nos dieron respuesta, no sabemos cómo lo liquidan ni a que corresponde; es un cobro genérico, sin especificar.

(...).

4. El depósito en dinero efectivo que exigió la inmobiliaria a los arrendatarios para garantizar el cumplimiento de las obligaciones es ilegal

Para la firma del contrato de arrendamiento, la inmobiliaria exigió a los arrendatarios una garantía de DIEZ MILLONES NOVENTA MIL DOSCIENTOS PESOS (\$10.090.200), que equivale a más de cinco (5) cánones mensuales de arrendamiento. Para ello, solicitó al arrendatario Oscar Mauricio Cortés constituir un CDT en Davivienda, y luego endosarlo a nombre de INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A., CDT que será devuelto cuando INMOBILIARIA SAN GABRIEL entregue paz y salvo de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

(...)

Este tipo de actos ilegales deben ser investigados por esa Secretaría para imponer las sanciones administrativas que correspondan contra la INMOBILIARIA SAN GABRIEL S.A.S., la oficina de cobranzas INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A y los propietarios, si es el caso. (...) Folios (14 al 16).

Es importante señalar respecto a la queja presentada, que en lo que respecta a investigar y sancionar a la oficina de cobranzas **INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A.**, que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat y la Subdirección de Investigaciones, conoce asuntos sobre el contrato de arrendamiento y las personas dedicadas a dicha actividad; en razón a ello, se debe tener en cuenta que la compañía aseguradora antes señalada, no desarrolla actividades de arrendamiento, pues su actividad económica hace parte del ramo Asegurador; en razón a ello, no sería sujeto de investigación y sanción por parte de esta entidad tal y como se contempla en el numeral 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

“(...) 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. (...)” (Subrayo fuera de texto).

Ahora bien, continuando con el presente estudio, esta Subdirección procedió a requerir a la sociedad investigada mediante los radicados Nos. 2-2020-10687 del 14 de mayo de 2020 y 2-2020-14017 del 6 de julio de 2020 para que se pronunciara al respecto.

De tales requerimientos, la sociedad **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**, allegó respuesta mediante el radicado No.1-2020-16026

AUTO No. 3444 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2021

"Por el cual se abre una Investigación Administrativa"

Expediente 1-2020-04402

Pág. 9 de 13

del 29 de julio de 2020, en los que señaló al respecto:

"(...)

3. Desde el mismo momento que el Señor CORTÉS PINZÓN demostró interés en tomar el inmueble en arrendamiento, se le dio toda la información del procedimiento a seguir, se le facilitaron las solicitudes de arrendamiento para que fueran diligenciados, firmados y entregados a la Aseguradora EL LIBERTADOR, donde tenemos constituida una póliza colectiva, desde hace 17 años.

(...)

5. El señor CORTÉS, procedió a constituir el CDT, con las instrucciones dadas por la ASEGURADORA, en la Entidad Financiera DAVIVIENDA.; Este Título valor se encuentra a nombre del Arrendatario y endosado a la Aseguradora.

6. Tan pronto la aseguradora nos envió el reporte de ASEGURABLE, (Adjunto reportes), procedimos a elaborar los contratos para su respectiva firma ante notario.

7. Nosotros como INMOBILIARIA, asesoramos al cliente y le informamos los requerimientos de la Aseguradora, con el fin de que sea aprobada su solicitud de arrendamiento. Nosotros no OBLIGAMOS a nadie a radicar documentos para la solicitud de un arrendamiento y mucho menos a constituir un CDT.

(...)

En el área contable se aplican los pagos en las fechas que registra el extracto del banco, que es para nosotros el soporte idóneo para aplicar el pago, en ausencia de los soportes que deben enviar los arrendatarios y que es una obligación adquirida al firmar el contrato (obligación que nunca han cumplido) y que se recuerda en la carta de entrega de los ejemplares de los contratos, la cual se encuentra con firma de recibido de la SRA. DILIA ADRIANA ECHEVERRÍA.

En virtud de lo contenido en los extractos bancarios de nuestra compañía, realizamos la respectiva conciliación de pagos desde el mes de Abril de 2018 (ver cuadro adjunto), fecha en la cual se origina el saldo adeudado, evidenciando en esta las diferencias en las fechas de pago realizadas y que genera el cobro por gestión de cobranza. También se puede notar que en los meses anteriores a la implementación de los cupones de pago no se realizó cobro por gestión de cobranza (intereses moratorios 2% y gastos de cobranza 3%), habiendo cancelado extemporáneamente.

(...)

Los gastos de cobranza liquidados en los cupones, fueron conciliados por la contadora según archivo adjunto. Los retroactivos de las cuotas de administración, originados por el incremento de las mismas se deben cancelar según la comunicación enviada el día 30 de Marzo del año 2020 pos correo electrónico. Por lo anterior, se evidencia claramente que los cobros realizados no están por fuera del marco legal, ya que las fechas de pago que originaron los gastos de cobranza están reflejados después del día 5 como lo exige el contrato de arrendamiento firmado. (...)

AUTO No. 3444 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 10 de 13

*“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”**Expediente 1-2020-04402*

Sin embargo, en el estudio de la documentación que allegó la parte Quejosa, el Despacho pudo evidenciar que existe el CDT No. 21893488 del 19 de septiembre de 2016, por valor de Diez Millones Noventa Mil Doscientos Pesos (\$10.090.200), constituido por el señor OSCAR MAURICIO CORTES PINZON, quien lo endosó a **INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A.**, como contragarantía relativa al contrato de arrendamiento suscrito con la sociedad **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**

Así mismo, el Despacho realizó un estudio al Contrato de Arrendamiento de fecha 20 de septiembre de 2016 suscrito entre las partes y encontró al respecto:

“(…)

TRIGESIMA: CLAUSULA DE GARANTIA: SE CONSTITUYÓ UN CDT, EQUIVALENTE A SEIS (6) CANONES DE ARRENDAMIENTO, QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO. (...)” Folio (35 posterior)

Una vez estudiados los argumentos de ambas partes y el acervo documental allegado, el Despacho puede determinar, que la sociedad **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.121.420-0, con Matrícula de Arrendador No. 2331, presuntamente incumplió el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, en razón a que existe evidencia palpable en la que se demuestra la exigencia al arrendatario de una garantía dineraria de respaldo para el contrato de arrendamiento suscrito; acción que realizó indirectamente y en documento diferente al mencionado 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).

De igual manera se observó en el mencionado contrato y en relación lo señalado por la parte quejosa sobre los “**GASTOS DE COBRANZA**”, lo siguiente:

“(…)

SEXTA: PAGO, OPORTUNIDAD, PRECIO Y SITIO: ...PARAGRAFO I: EN CASO DE MORA DESPUES DEL DIA SEXTO DE CADA PERIODO EN EL PAGO DEL PRECIO DE ARRENDAMIENTO, LOS ARRENDATARIOS, RECONOCERAN Y PAGARÁN DURANTE ELLA AL ARRENDADOR HONORARIOS DE COBRANZA A LA TASA DEL INTERES MORATORIO ESTABLECIDO POR EL

AUTO No. 3444 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 11 de 13

*“Por el cual se abre una investigación Administrativa”
Expediente 1-2020-04402*


BANCO DE LA REPUBLICA, MENSUAL ANTICIPADO QUE SE LIQUIDARAN SOBRE LAS SUMAS NO PAGADAS, ESTO HASTA EL DIA VEINTE (20) DE CADA MES, POSTERIORMENTE SE COBRARA EL VALOR DE HONORARIOS QUE COBRA LA COMPAÑÍA DE SEGUROS, SIN PERJUICIO DE LAS DEMÁS ACCIONES DEL ARRENDADOR. (...) Folio (34)

De lo anterior, el Despacho puede determinar adicionalmente, que la sociedad **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.121.420-0, con Matrícula de Arrendador No. 2331, presuntamente también incumplió el Artículo 20 de la Ley 820 de 2003, en razón a que es difusa la manera en que ha realizado el cobro de los canones de arrendamiento en varios meses entre los años 2018, 2019 y 2020, dejando entre ver un posible incremento por arriba de los legalmente permitido, pues el contrato de arrendamiento no establece con claridad en su clausulado el monto de los gastos de cobranza tal como lo señala en la respuesta al requerimiento, además de encontrarse una contradicción entre lo previsto en el contrato referente a los intereses de mora: *“...PAGARÁN DURANTE ELLA AL ARRENDADOR HONORARIOS DE COBRANZA A LA TASA DEL INTERES MORATORIO ESTABLECIDO POR EL BANCO DE LA REPUBLICA, MENSUAL ANTICIPADO QUE SE LIQUIDARAN SOBRE LAS SUMAS NO PAGADAS...”* y lo señalado en la respuesta al requerimiento: *“...(intereses moratorios 2% y gastos de cobranza 3%), habiendo cancelado extemporáneamente...”*, pues se habla de un interés moratorio fijo del 2% y no lo establecido por el Banco de la Republica para liquidarlos mensualmente:

“ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.” (Se resalta con subrayado).

Visto lo anterior y tomando en consideración el acervo documental allegado por los señores **OSCAR MAURICIO CORTES PINZON** y **DILIA ADRIANA ECHEVERRIA FORERO**, 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 la presunta vulneración normativa, se concluye, que ha incurrido posiblemente en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en los numerales 3° y 5° 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 

AUTO No. 3444 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 12 de 13

“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”

Expediente 1-2020-04402

Subdirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra de la sociedad **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.121.420-0, con Matrícula de Arrendador No. 2331, 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 la documental allegada por la parte quejosa y la proferida por este Despacho que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de la sociedad **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.121.420-0, con Matrícula de Arrendador No. 2331, como presunta responsable de las conductas encaminadas a exigir la constitución de una Caución Real representada en un CDT para la suscripción de un Contrato de Arrendamiento para vivienda urbana y realizar incrementos sobre el valor del canon de arrendamiento por encima de lo legalmente permitido y de fuera del término fijado en la norma 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. 1-2020-04402.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra la sociedad **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.121.420-0, con Matrícula de Arrendador No. 2331, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

“CARGO PRIMERO: *Por la vulneración a la prohibición prevista en el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, respecto a exigir a los arrendatarios la constitución de una Caución Real representada en un CDT, para la suscripción del Contrato de Arrendamiento del inmueble destinado a vivienda urbana ubicado en la Calle 182 No. 45-24 Torre 3 Apto 404 Conjunto Residencial Alameda de Santafé de esta ciudad, con lo cual se infringió presuntamente lo dispuesto en el Numeral 6°, artículo 34, Ley 820 de 2003:*

“Numeral 6°, artículo 34, Ley 820 de 2003: *...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...*”.

AUTO No. 3444 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 13 de 13

"Por el cual se abre una Investigación Administrativa"

Expediente 1-2020-04402

CARGO SEGUNDO: *Por la vulneración a lo previsto en el Artículo 20 de la Ley 820 de 2003, respecto a realizar incrementos en el precio del arrendamiento por encima de lo legalmente establecido y fuera del tiempo estipulado en dicha norma, en lo concerniente al Contrato de Arrendamiento del inmueble destinado a vivienda urbana ubicado en la Calle 182 No. 45-24 Torre 3 Apto 404 Conjunto Residencial Alameda de Santafé de esta ciudad, con lo cual se infringió presuntamente lo dispuesto en el Numeral 5°, artículo 34, Ley 820 de 2003:*

"Numeral 5°, artículo 34, Ley 820 de 2003: ...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..."

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación a la sociedad **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.121.420-0, con Matrícula de Arrendador No. 2331.

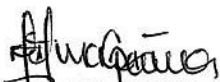
ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a la sociedad **INMOBILIARIA SAN GABRIEL FINCA RAIZ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.121.420-0, con Matrícula de Arrendador No. 2331, para que rinda las explicaciones que considere 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.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE el contenido de este Auto a los señores **OSCAR MAURICIO CORTES PINZON**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.577.628 y **DILIA ADRIANA ECHEVERRIA FORERO**, identificada con cedula de ciudadanía No. 52.008.289, en calidad de quejosos.

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


NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de noviembre de dos mil veintiuno (2021).



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaría Ariza Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. 
Revisó: German Rafael García Ramos Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. 