

Señor (a)  
Representante Legal (o quien haga sus veces)  
**VIVIENDA INMOBILIARIA C&S SAS**  
Calle 72 # 86-60 local 45  
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 2719 del 18 de Octubre de 2022**  
Expediente: No. **1-2020-17342**

Respetado (a) Señor (a):

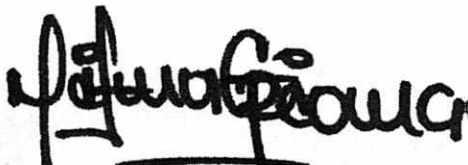
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Auto No 2719 del 18 de Octubre de 2022** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

De esta manera se le informa que, Contra el presente Auto procede el recurso de reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del Decreto Distrital 121 de 2008.

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Ruano – Contratista SIVCV  
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo – Profesional Especializado SIVCV  
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: 4 Folios

**AUTO No. 2719 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2022***“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”  
Expediente 1-2020-17342*

Pág. 1 de 8

**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 la señora **OLGA PATRICIA CASTILLO BEDOYA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.151.695, en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la **Carrera 58 No. 46 – 19 Apartamento Barrio la Esmeralda** de esta ciudad, mediante el radicado No. 1-2020-17342 del 4 de agosto de 2020, presentó Queja en contra de **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S A S**, identificada con Nit. 900.601.905-4, **en razón a que ha intentado notificar su decisión de no renovar el contrato de Arriendo una vez finalice el mismo en el mes de octubre de 2020, pero dicha inmobiliaria no está atendiendo en sus oficinas y no ha sido posible hacer entrega de la correspondencia por parte de la empresa de servicio postal, de igual manera envió el preaviso a los correos electrónicos de la empresa arrendadora, pero tampoco ha recibido respuesta alguna.** Folios (1 al 6).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio No. 2-2020-31950 del 8 de octubre 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 (7 al 8).

Que este Despacho requirió a **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S A S**, mediante el oficio No. 2-2020-31951 del 8 de octubre de 2020, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte 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 4° del Decreto 572 de 2015. Folios (9 al 10).

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia **“FOREST”** con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, **NO** se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte de **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S A S**, ni presentó documentos o pruebas que considerara pertinentes para su defensa.

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 **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S A S**, cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 20130206. *HA*

**AUTO No. 2719 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2022**

Pág. 2 de 8

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”  
Expediente 1-2020-17342*

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 1º. 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 Establecimiento 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 los siguientes:

### 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, Captación de Recursos y Enajenación de Inmuebles para vivienda y Arrendamiento de Inmuebles, destinados a vivienda, dentro del Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por las **Leyes No. 66 de 1968, No. 820 de 2003, los Decretos Leyes No. 2610 de 1979, Decreto Nacional No. 405 de 1994, Decreto Nacional No. 51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 de 2008, No. 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:

“...(...)

**AUTO No. 2719 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2022**  
*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”*  
Expediente 1-2020-17342

Pág. 3 de 8

**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).

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 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. 

**AUTO No. 2719 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2022**

Pág. 4 de 8

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”  
Expediente 1-2020-17342*

(Se resalta con subrayado).

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).

Así mismo el artículo 3° del Decreto 572 de 2015 señala los requisitos de la queja:

*“Requisitos para la presentación de la queja. - Las quejas podrán presentarse de manera verbal o escrita y a través de cualquier medio idóneo ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces. Cuando la queja se presente por escrito, ésta deberá contener los siguientes requisitos:*

- 1. La designación de la autoridad a la que se dirige.*
- 2. Los nombres y apellidos completos del quejoso y de su representante y/o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad y la firma y dirección donde recibirá correspondencia o dirección electrónica.*
- 3. El nombre de la persona natural o jurídica contra quien se dirige la queja, con indicación de la dirección y el teléfono en los que puede ser ubicado, si se conocen;*
- 4. El objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble, las razones en las que se apoya la petición*
- 5. La relación de documentos que acompañan la queja.*

**AUTO No. 2719 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2022**  
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"  
Expediente 1-2020-17342

Pág. 5 de 8

6. Copia del acta de entrega del inmueble que realizó la persona contra la cual se dirige la queja, si la tuviere." (Negrilla fuera de texto).

Entre tanto, el artículo 6° del Decreto 572 de 2015, señala en su parágrafo 1°:

"Parágrafo 1°. Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo."

(...)"

De conformidad a lo anterior, el Despacho procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento en 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 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.

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle trámite a la Queja allegada por la señora **OLGA PATRICIA CASTILLO BEDOYA**, con el objetivo de determinar si hace parte de sus competencias; para el caso presente, se tomará en cuenta lo que se manifestó por su **decisión de notificar la no renovación del contrato de Arriendo una vez finalice en el mes de octubre de 2020, pero dicha inmobiliaria no se ha manifestado al respecto**; esto señalándolo así:

"(...)"

*De manera respetuosa me permito exponer la gran preocupación que tengo respecto al envío de preaviso que he realizado a la inmobiliaria cys debido a que desde el mes pasado he tratado de enviar el preaviso del contrato de arrendamiento y obtener una respuesta de su parte, en primera medida envié el preaviso conforme se encontraba en la cláusula del contrato de arrendamiento, siendo enviado por correo certificado (empresa envía) a la dirección que aparece en el contrato que es Calle 72 #86-60 Local 45 pero la carta fue devuelta porque la sede de la inmobiliaria se encontraba cerrada por la cuarentena, razón por la cual procedí a enviarla al correo con el que siempre me había comunicado con ellos que es inmobiliariacys@gmail.com al que siempre habían contestado como bien consta desde el inicio de mi contrato de arrendamiento, ante el*

**AUTO No. 2719 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2022**

Pág. 6 de 8

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"*  
*Expediente 1-2020-17342*

*silencio de la inmobiliaria hoy nuevamente escribo al correo inmobiliariacys@gmail.com y una vez verificada la cuenta de cobro de este mes aparece otro correo que es asesoria.comercialD@gmail.com al cual me permití igualmente enviar el correo en ambas ocasiones lo envió con el acuse de entrega y lectura que me permite este correo pero en las dos ocasiones de envió me arroja el siguiente aviso:*

***"Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:***

***inmobiliariacys@gmail.com (inmobiliariacys@gmail.com)"***

*En vista de lo anterior me permito acudir a usted con el fin de evitar inconvenientes o negativas por parte de la inmobiliaria en el momento de la entrega del bien inmueble arrendado, agradezco cualquier tipo de intervención con el fin de recibir una respuesta oportuna a mi solicitud de preaviso. (...). Folio (1).*

Previo a lo anterior, es preciso aclarar que este Despacho, no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con la vulneración normativa y el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, toda vez que los mismos son de resorte de otras Autoridades o Entidades a las cuales deben acudir las partes para su solución; esto es aplicable también, a aquellos temas o controversias que no están enmarcados dentro de las competencias legales otorgadas a esta Secretaría.

Ahora bien, continuando con el presente estudio, esta Subdirección procedió a requerir a la empresa Arrendadora en cuestión, mediante el radicado No. 2-2020-31951 del 8 de octubre de 2020 para que se pronunciara al respecto, pero revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia "FOREST" con el que cuenta esta Entidad, NO se evidenció respuesta tal requerimiento.

Una vez estudiado el contenido de la documentación y los hechos expuestos por la parte Quejosa, el Despacho observa que la controversia giró en torno a hechos que NO están enmarcados dentro de las competencias y funciones con las que está investida esta Entidad en lo que atañe al Contrato de Arrendamiento, lo anterior como se establecen en el literal (a) Artículo 33 de la Ley 820 de 2003:

*"(...)*

***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.*

**AUTO No. 2719 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2022**  
*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1-2020-17342*

Pág. 7 de 8

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; (...)

Por lo anterior, el Despacho concluye que no se evidencia un incumplimiento a la Ley 820 de 2003 por parte de **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S A S**, por cuanto como se observó en el estudio del plenario, el asunto investigado se trató de una controversia en la que presuntamente la parte arrendataria no obtuvo respuesta por parte de la empresa arrendadora a sus notificaciones de la decisión de no renovar el contrato de arrendamiento en el mes de octubre de 2020 y en razón a ello, la arrendataria quiso hacer evidente tal situación y dejar el precedente de su decisión ante esta Secretaría para evitar posteriores inconvenientes en la entrega del bien inmueble.

En este punto es importante precisar, que en el eventual caso que la parte Quejosa considere que aún persisten incongruencias o anomalías en la situación presentada con la empresa inmobiliaria, propenda por hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos para dirimir las controversias que se presenten, o acuda ante la Autoridad Judicial que estime pertinente para resolver la situación que le llegare a afectar, pues estas cuentan con las competencias necesarias para adoptar las decisiones pertinentes en el caso de evidenciarse una ilicitud o ilegalidad en el proceder de la empresa inmobiliaria.

Así las cosas y una vez realizado el anterior análisis, este Despacho se abstiene de adelantar Investigación Administrativa de acuerdo con lo previsto en los Artículos 33 y 34 de la Ley 820 de 2003, por cuanto no se observó un incumplimiento a la norma por parte de la empresa inmobiliaria; por ende, no es posible continuar con las presentes actuaciones administrativas.

Conforme lo expuesto, este Despacho al no evidenciar vulneración normativa ni un incumplimiento al contrato de arrendamiento, no encuentra mérito para realizar la Apertura formal de una Investigación en contra de **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S A S**, identificada con Nit. 900.601.905-4 y Matricula de Arrendador No. 20130206 y por lo tanto esta Subdirección procederá a abstenerse de iniciar una investigación administrativa.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** **ABSTENERSE** de abrir Investigación Administrativa contra **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S A S**, identificada con Nit. 900.601.905-4 y Matricula de Arrendador No.



**AUTO No. 2719 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2022**

Pág. 8 de 8

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”  
Expediente 1-2020-17342*

20130206, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto, en consecuencia, Archívese la Actuación Administrativa.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a **VIVIENDA INMOBILIARIA C&S S A S**, identificada con Nit. 900.601.905-4 y Matricula de Arrendador No. 20130206, a través de su representante legal o quien haga sus veces.

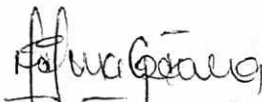
**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo la señora **OLGA PATRICIA CASTILLO BEDOYA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.151.695 en calidad de quejosa.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra este Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de Notificación Personal o dentro de los diez (10) días siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del Decreto Distrital 121 de 2008.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente Auto rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los dieciocho (18) días del mes de octubre de dos mil veintidós (2022).

**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: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*