

Bogotá D.C.

Señora:  
**VELENTINA MURILLO**  
Calle 17 No. 4 – 68 Apartamento 1006  
Bogotá D.C

Referencia: **Aviso de Notificación**  
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 3587 del 28 de noviembre de 2022**  
Expediente No. **1-2020-32248**

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. 3587 del 28 de noviembre de 2022**, proferido 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.

Contra la presente resolución procede el Recurso de Reposición, el cual se podrá interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes, de conformidad con lo dispuesto en los 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.

El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Eifer Guillermo Barrera Silva – Contratista SIVCV*  
Revisó: *Diego Felipe López Rodríguez – Contratista SIVCV*  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*  
Anexo: (4) Folios

**AUTO No. 3587 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"  
Expediente 1-2020-32248

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 **VALENTINA MURILLO LEON**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.094.936.761, en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la **Calle 17 No 4-68 Apartamento 1006** de esta ciudad, mediante el radicado No 1-2020-32248 19 de noviembre de 2020 trasladada por la Secretaria Distrital de Hacienda presentó Queja en contra de **CLARA I Z DE RUBIANO & CIA LTDA**, identificada con Nit. 800.023.941 - 7, en razón a que la mencionada empresa se ha negado a contestar las peticiones de la arrendataria en referencia al daño en la tubería del bien y en razón a ello, se producen malos olores en el mismo entre otros hechos. Folios (1 al 6).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio No. 2-2021-02989 del 25 de enero de 2021 ; 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 **CLARA I Z DE RUBIANO & CIA LTDA**, mediante el oficio No. 2-2021-02990 del 25 de enero de 2021, 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 4º 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, se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte de **CLARA I Z DE RUBIANO & CIA LTDA**, mediante radicado 1-2021-04167 del 05 de febrero de 2021. Folios (11 al 19).

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 **CLARA I Z DE RUBIANO & CIA LTDA**, cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 308. 

## AUTO No. 3587 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2022

Pág. 2 de 8

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"*  
Expediente 1-2020-32248

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:

"...(...)"

a) *Contrato de arrendamiento:*

**AUTO No. 3587 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"  
Expediente 1-2020-32248

Pág. 3 de 8

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 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. 3587 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"  
Expediente 1-2020-32248

Pág. 4 de 8

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.
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).

**AUTO No. 3587 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"  
Expediente 1-2020-32248

Pág. 5 de 8

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 **VALENTINA MURILLO LEON** con el objetivo de determinar si hace parte de sus competencias; para el caso presente, se tomará en cuenta lo que se manifestó en razón a que la inmobiliaria aludida, se ha negado a realizar los arreglos en la tubería del bien lo que ocasiona malos olores y de igual forma manifiesta que la inmobiliaria se ha negado a contestar sus peticiones en relación con lo anteriormente manifestado, esto señalándolo así:

"(...)

2. Desde este momento el inmueble fue entregado en malas condiciones, la inmobiliaria se comprometió a subsanar dichos daños, algunos se intentaron, pero debido a las condiciones tan malas del bien inmueble, ha sido imposible.

3. Los diferentes técnicos que ha enviado la misma inmobiliaria manifiestan que la tubería es vieja y que debido a esto el agua que bota el acueducto es toxica, además de que el sistema eléctrico es peligroso.

(...)

5. He realizado diferentes derechos de petición a la inmobiliaria solicitando envíen alguien que realice por lo menos el examen de la fuga de energía, pero hasta la fecha la inmobiliaria no se ha manifestado.

6. Siempre que la inmobiliaria se comunica conmigo lo hace de manera verbal, dejando jamás por escrito o contestado mis peticiones. (...). Folio (3) *ff*

**AUTO No. 3587 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"  
Expediente 1-2020-32248

Pág. 6 de 8

Ahora bien, respecto a los hechos expuestos por la parte quejosa, la arrendadora investigada en su escrito de contestación remitido a este Despacho manifestó lo siguiente:

"(...)

1. La inmobiliaria CLARA IZ DE RUBIANO & CIA LTOA, siempre estuvo pendiente de solucionar los inconvenientes presentados en el inmueble, así como de manera escrita siempre dio respuesta a los requerimientos expuestos por la señora VALENTINA MURILLO LEON, a pesar de que dichas solicitudes fueron mediante el abuso al derecho de petición improcedente ya que no había lugar a ellos como lo contempla la Constitución Nacional, confirmamos que al derecho de petición de fecha 11 de Noviembre de 2019 enviado el 11 de noviembre de 2020 por la señora VALENTINA MURILLO LEON, se le dio respuesta mediante oficio con fecha 13 de Noviembre de 2020 enviado por correo electrónico en esta misma fecha y del cual anexo al presente enviamos copia y soporte de envío como evidencia.
2. El inmueble fue recibido por esta inmobiliaria a solicitud de la señora VALENTINA MURILLO LEON el pasado 22 de Diciembre de 2020 y por ende finalizado el contrato de arrendamiento.
3. No se efectuó ningún tipo de cobro correspondiente al canon de arrendamiento por el mes de Diciembre de 2020. (...) Folio (11).

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.

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.
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.

**AUTO No. 3587 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2022**  
*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"*  
Expediente 1-2020-32248

Pág. 7 de 8

*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 **CLARA IZ DE RUBIANO & CIA LTDA**, por cuanto como se observó en el estudio del plenario, el asunto investigado se trató de una controversia en la que presuntamente existió un inconformismo por parte de la arrendataria en el estado en que se encontraba la tubería del inmueble lo cual generaba serias incomodidades, además la controversia versaba por la presunta no contestación a los derechos de petición interpuestos por la arrendataria de este evidencia que la inmobiliaria aportó respuesta mediante comunicación electrónica el 11 de noviembre de 2020.

También es importante precisar que de conformidad con lo manifestado por la arrendadora el inmueble fue recibido por la solicitud realizada por la arrendataria el 22 de diciembre de 2020, con lo cual se dio por finalizada la relación contractual entre las partes.

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 **CLARA IZ DE RUBIANO & CIA LTDA**, identificada con Nit. 800.023.941 - 7, con Matricula de Arrendador No. 308, 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 **CLARA IZ DE RUBIANO & CIA LTDA**, identificada con Nit. 800.023.941 - 7, con Matricula de Arrendador No. 308,



**AUTO No. 3587 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pág. 8 de 8

*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"*  
*Expediente 1-2020-32248*

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 **CLARA IZ DE RUBIANO & CIA LTDA**, identificada con Nit. 800.023.941-7, con Matrícula de Arrendador No. 308, a través de su representante legal o quien haga sus veces.

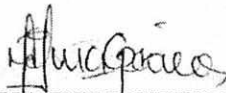
**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo la señora **VALENTINA MURILLO LEON**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.094.936.761** en calidad de quejosa.

**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 veintiocho (28) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).



**MILENA INES GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

*Elaboró: Lina Andrea Garcia Muñoz – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*  
*Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*