

Bogotá D.C.

Señor(a)
JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS
CALLE 145 # 15-53 OFC. 102
Bogotá D.C

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de acto administrativo: AUTO 1921 del 16 de junio de 2023
Expediente No. 3-2022-4668

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 **AUTO 1921 del 16 de junio de 2023** 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.

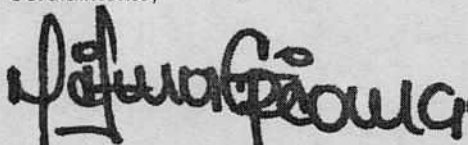
CORRER TRASLADO del presente auto de apertura de investigación al señor **JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS**, para que dé explicaciones que considere necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente Auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 47 de la Ley 1437 de 2011**.

Contra el presente Auto no procede recurso alguno.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Finalmente, esta Secretaria informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Luz Stella Guasaquillo - Contratista SICV
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV D.F.L.
Anexo: 6 folios

AUTO No. 1921 DEL 16 DE JUNIO DE 2023

Pág. 1 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2022-4668***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 Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat, mediante memorando interno con radicado Nro. 3-2022-4668 del doce (12) de agosto de 2022, remitió oficio a la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, por medio del cual informó del presunto incumplimiento por parte del señor **JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. **1037572339** en el ejercicio de las actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o terceros, sin la Matrícula de Arrendador, establecida en la ley 820 de 2003; De igual manera, se puso en conocimiento de este Despacho, la queja presentada por el Señor **GUSTAVO ADOLFO DIAZ CARDONA**, identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. 79657460, en la cual manifiesta el presunto incumplimiento al contrato de administración del bien inmueble ubicado en la Carrera 50 #64-72 Conjunto Residencial Camino del Viento Etapa 3, torre 1, Apto 601 de esta ciudad, en razón al no pago oportuno de las cuotas de administración durante 5 meses, y una cuota extraordinaria para impermeabilización, conforme los descuentos realizados al dueño del apartamento . Lo anterior en los siguientes términos: *“Mediante Radicado 1-2022-27673 El Señor GUSTAVO ADOLFO DIAZ CARDONA identificado con cédula 79.657.460 de Bogotá, presentó petición la cual es trasladada por la Subdirección de Investigaciones y control de vivienda, mediante memorando No. 3-2022-3999, presenta textualmente “denuncia formal ante ustedes, en contra de ARVE INMOBILIRIA la cual está bajo la representación legal del señor JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS identificado con CC 1.037.572.339, ubicada en la calle 134 Bis # 17-29, números celulares 3043508989 y 3043612412, correo electrónico administrativo@arveinmobiliaria.com razón social con quien celebré un contrato de consignación y administración del inmueble ubicado en la carrera 50 # 64-72 Conjunto Residencial Camino del Viento Etapa 3, torre 1. apartamento 601 en la ciudad de Bogotá D.C. y que está a mi nombre, dicho contrato fue firmado y autenticado el día 06 de noviembre de 2020 en la notaría 27 del círculo de Bogotá D.C. incumpliendo con la consignación de la cuota de administración, en el momento la deuda incluye 5 meses de administración y una cuota extraordinaria para impermeabilización de los edificios del Conjunto. Hasta ahora ARVE INMOBILIARIA siempre ha realizado el descuento de la comisión de administración y de la cuota de administración del Conjunto como si estuvieran cumpliendo con el contrato que habíamos firmado”*

AUTO No. 1921 DEL 16 DE JUNIO DE 2023

Pág. 2 de 11

“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”

Expediente 3-2022-4668

Una vez verificado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda - SIDIVIC, se encuentra que el señor JUAN FELIPE ARCILA con C.C. No. 1.037.572.339 a la fecha de este informe no cuenta con registro de ARRENDADOR como persona natural ni el establecimiento de comercio denominado ARVE INMOBILIARIA. Esta subdirección de prevención y seguimiento traslada el caso con los anexos así como el informe de visita realizado con los hallazgos y manifestaciones del propietario del supuesto establecimiento de comercio para que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda en el marco de sus competencias inicie a bien pueda y/o adelante las acciones pertinentes o las actuaciones administrativas a que haya lugar, teniendo en cuenta el presunto incumplimiento a las normas vigentes relacionadas con la actividad de arrendamiento.” Folios (1 al 17)

Que por medio de radicado 3-2022-3999 del quince (15) de julio de 2022 la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat, remitió oficio a la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, contenido de la queja presentada por el señor GUSTAVO ADOLFO DIAZ CARDONA, identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. 79657460, respecto al incumplimiento al contrato de administración del bien inmueble ubicado en la Carrera 50 #64-72 Conjunto Residencial Camino del Viento Etapa 3, torre 1, Apto 601 de esta ciudad, en razón al no pago oportuno de las cuotas de administración durante 5 meses, y una cuota extraordinaria para impermeabilización, conforme los descuentos realizados al Dueño del apartamento, por parte del señor JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. 1037572339, y para lo cual se anexaron los siguientes documentos:

- Queja presentada por el señor GUSTAVO ADOLFO DIAZ CARDONA, identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. 79657460. Folios (18 al 24).
- Contrato de Administración, arrendamiento e inventario del bien objeto de la relación contractual. Folios (25 al 34).
- Certificado de Tradición y Libertad del bien objeto de la relación contractual. Folios (35 al 39).
- Invitación a suscribir acuerdo de pago por parte del conjunto residencial. Folios (40 al 46).

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

AUTO No. 1921 DEL 16 DE JUNIO DE 2023

Pág. 3 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2022-4668*

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 derroteros:

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, 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 Administración de Inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital”*, la Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal (b), el Decreto Nacional 51 de 2004 que reglamenta el artículo anterior y demás normas concordantes, estipulan:

“...b) Función de control, inspección y vigilancia:

- 1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.*
- 2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*
- 3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración*
- 4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.”*

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:

“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.”

AUTO No. 1921 DEL 16 DE JUNIO DE 2023

Pág. 4 de 11

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"

Expediente 3-2022-4668

- 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 sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.*

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

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

(Subraya fuera de texto)

En Relación con la Matrícula de Arrendador, El Decreto 51 de 2004. Artículo 1° y 2°, Reza en su literalidad:

"Artículo 1°. De las autoridades competentes. Para efectos de la armónica y correcta aplicación de lo dispuesto en los artículos 28, 29, 30, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías de los municipios y distritos del país, son las autoridades administrativas competentes para ejercer las funciones relativas a la matrícula de arrendadores de que trata el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

Artículo 2°. Sistema de registro de la matrícula de arrendadores. Las autoridades señaladas en el artículo primero del presente decreto deberán llevar en forma sistematizada un registro consolidado de las personas naturales o jurídicas que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 estén obligadas a matricularse como arrendadores.

Surtido el trámite de matrícula e incorporada la información correspondiente en los registros de las autoridades competentes, estas deberán expedir un documento en el que se indique como mínimo, la identificación de la persona autorizada para ejercer las actividades, su domicilio y dirección, y el número de matrícula asignado. Dicho documento acreditará el cumplimiento de la obligación de matricularse como arrendador, y por ende, la habilitación de la persona natural o jurídica titular del registro para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o de aquellas que ejerzan la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes."

AUTO No. 1921 DEL 16 DE JUNIO DE 2023

Pág. 5 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2022-4668*

Respecto de la Inspección, Vigilancia y Control sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana, **El Decreto 51 de 2004. Artículo 8º**, consagra lo siguiente:

“Artículo 8º. De la inspección, vigilancia y control. 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.”

Así mismo, el Artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018- 2022. Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, señala:

“...ARTÍCULO 49. CÁLCULO DE VALORES EN UVT. A partir del 1 de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT). En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente.

Parágrafo. Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1 de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV...”

Bajo este escenario, a través de la Resolución No. 001264 del 18 de noviembre de 2022, “Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2023”, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de **CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$42.412)**, la cual comenzó a regir a partir del primero (1º) de enero

AUTO No. 1921 DEL 16 DE JUNIO DE 2023

Pág. 6 de 11

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"

Expediente 3-2022-4668

de dos mil veintitrés (2023) y que aplicará para impuestos, multas, sanciones, tarifas, estampillas, presupuestos, salarios y costos estatales en dicha anualidad..

Al respecto, la Secretaría Jurídica Distrital expresó en Concepto 220204257 de 2020 lo siguiente:

"...Teniendo en cuenta las referencias normativas, las consideraciones expuestas y los apartes transcritos de las sentencias de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado, referidos en el numeral 2 del presente documento, resulta procedente señalar que, a partir del 1 de enero de 2020, y en relación con las actividades de competencia de la Secretaría Distrital de Movilidad expuestas en la solicitud de concepto, tales como la ejecución de las multas impuestas con ocasión de la violación de las normas de tránsito; la fijación de las tarifas por los servicios de grúas y parqueaderos por concepto de inmovilización de vehículos; la determinación de las tasas para los trámites realizados por la entidad; las sanciones y multas por concepto de declaratoria de incumplimiento de contratos; y las sanciones pecuniarias por concepto de sanciones en materia disciplinaria; estas tendrán que ser calculadas con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT), por así haberlo dispuesto el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, siendo la ley de carácter general y de aplicación a partir de su entrada en vigencia, por parte de todas las autoridades que tengan competencias relacionadas con: "(...) cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV) (...)", sin que les sea posible a las entidades y organismos distritales que cumplen tales actividades, sustraerse al cumplimiento de la ley, mientras la misma esté vigente, y no haya sido declarada inexecutable por la Corte Constitucional." (Subrayas y negrita fuera de texto)

En el mismo sentido, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Hábitat consideró bajo el radicado No. 3-2022-1800 del 1° de abril de 2022 en lo que respecta a la tasación de la multa a imponer:

"...Es decir, el artículo 49 de la ley 1955 de 2019 es claro, en cuanto cubre todo tipo de cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas para todas las entidades de orden nacional, departamental y municipal y en todas las áreas, ya sean relacionadas con normas de transporte, normas ambientales o de arrendamiento de vivienda urbana, ya que esta norma no contempla excepciones. Nótese que en otras materias como las mencionadas podría alegarse una especialidad al tratarse sobre normas relacionadas con movilidad, servicios públicos, sancionatorio ambiental o vivienda, sin embargo, la forma de tasar las sanciones que pueden generarse en cada materia nada tienen que ver con la especialidad del asunto.

Por lo anterior, no se considera viable acudir a la teleología de la Ley 820 de 2003 ni al criterio de especialidad, en el entendido que el cuestionamiento no aplica a la regulación particular de los temas de arrendamiento, los cuales se deben ceñir a los contenidos de esa ley particular, sino a la tasación de las multas, sanciones, cobros, tasas, tarifas y estampillas que han sido reguladas de forma específica y transversal por la Ley 1955 de 2019..."

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:

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 3-2022-4668

"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. (...)" (Se resalta con subrayado).

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.

En este sentido, y conforme el oficio allegado a este Despacho por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat, mediante memorando interno con radicado Nro. 3-2022-4668 del doce (12) de agosto de 2022; y, de acuerdo con el informe de visita al Establecimiento de Comercio ARVE INMOBILIARIA (Folios 3 al 5). En donde se concluye que, el señor **JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. **1037572339** lleva ejerciendo hace varios años la actividad como arrendador sin contar con el registro ante la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

No obstante, es diáfano indicar que, la Ley 820 del 10 de julio de 2003, en su Artículo 28° de manera expresa ora:

***"ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES.** Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.*

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

AUTO No. 1921 DEL 16 DE JUNIO DE 2023

Pág. 8 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2022-4668*

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.”

Visto lo anterior, y de conformidad con la competencia para investigar la infracción de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, de bienes propios o de terceros sin la Respectiva Matricula de Arrendador por parte del señor **JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. **1037572339**; se concluye, que se ha incurrido presuntamente en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en el numeral 1º literal B), del artículo 33, y Numeral 1º del Artículo 34º de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

Ahora bien, en lo que respecta a la queja presentada por el señor **GUSTAVO ADOLFO DIAZ CARDONA**, identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. 79657460, la cual, a su tenor literal indica: *“Por medio de la presente yo GUSTAVO ADOLFO DIAZ CARDONA identificado con cédula 79.657.460 de Bogotá, residenciado en la carrera 69B # 24A-51 Interior 4, apartamento 501 Conjunto Residencial Salitral 2, número de celular 3106095993, correo electrónico gadiaz74@yahoo.com quien figuro como QUEJOSO en la presente denuncia, presento mi denuncia formal ante ustedes, en contra de ARVE INMOBILIRIA la cual está bajo la representación legal del señor JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS identificado con CC 1.037.572.339, ubicada en la calle 134 Bis # 17-29, números de celular 3043508989 y 3043612412, correo electrónico administrativo@arveinmobiliaria.com, razón social con quien celebré un contrato de consignación y administración del inmueble ubicado en la carrera 50 # 64-72 Conjunto Residencial Camino del Viento Etapa 3, torre 1, apartamento 601 en la ciudad de Bogotá D.C. y que está a mi nombre GUSTAVO ADOLFO DIAZ CARDONA, dicho contrato fue firmado y autenticado el día 06 de noviembre de 2020 en la notaría 27 del círculo de Bogotá D.C. y en el se estipula que ARVE INMOBILIARIA se encargaría de la administración del predio, recibiría mensualmente del arrendatario el dinero del arriendo del inmueble incluyendo el valor de la administración, después de descontar la comisión de administración del 11 % +19 % de IVA realizaría la consignación del dinero de la cuota de administración al Conjunto Residencial y el excedente del dinero del arriendo a la cuenta de ahorros 001900111996 del banco Davivienda la cual está a mi nombre. Este proceso aparentemente se venía realizando de manera normal pero el día 2 de junio de 2022 la arrendataria del apartamento me informa que en el casillero de la correspondencia hay una carta firmada por la administradora del conjunto MARIELA OLIVERA PARRA y la abogada LIZ ANDREA BLANCO CHARRY en la cual se me conmina a realizar un acuerdo de pago por el incumplimiento de las obligaciones con el Conjunto Residencial Camino del Viento Etapa 3 y se me cita a una reunión en las oficinas de la administración del Conjunto el día 4 de junio de 2022 para entregarme el estado de cuenta actualizado donde se evidencia que desde el año pasado ARVE INMOBILIARIA había estado incumpliendo con la consignación de la cuota de administración, en el momento la deuda incluye 5 meses de*

AUTO No. 1921 DEL 16 DE JUNIO DE 2023

Pág. 9 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2022-4668*

administración y una cuota extraordinaria para impermeabilización de los edificios del Conjunto. Hasta ahora ARVE INMOBILIARIA siempre ha realizado el descuento de la comisión de administración y de la cuota de administración del Conjunto como si estuvieran cumpliendo con el contrato que habíamos firmado.”

No obstante, una vez revisado el acervo probatorio que obra en el plenario, en específico el Contrato de Administración, arrendamiento e inventario del bien objeto de la relación contractual. Folios (25 al 34), suscrito entre las partes intervinientes según sea el caso, se avizora en el contrato de Arrendamiento a folio (32) la cláusula Décimo Octava, que reza:

***Decima Octava-Recibos de pago de servicios públicos:** El Arrendador en cualquier tiempo durant la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de lo servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la respectiva factura, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar. (los recibos de administración del edificio Camino del viento 3, serán pagados por el Arrendador). (Negrilla y Subrayados propios)*

Aunado a lo expuesto, el señor GUSTAVO ADOLFO DIAZ CARDONA, identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. 79657460, adjunta en la queja elevada a este Despacho, las comunicaciones y el estado de cuenta remitido por la Administración del Conjunto Residencial Camino del Viento ubicado en la Carrera 50 #64-72, específicamente en la Etapa 3, torre 1, Apto 601 de esta ciudad (Folios 40 al 46), lo que permite concluir que, en cumplimiento al contrato de Arredramiento en la cláusula “*Decima Octava-Recibos de pago de servicios públicos*” el señor **JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. **1037572339**, se ha sustraído del cumplimiento de la obligación contractual con el propietario del bien inmueble; contrariando en este sentido, la ley 820 de 2003.

Visto lo anterior y tomando en consideración lo señalado por el señor **GUSTAVO ADOLFO DIAZ CARDONA**, identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. **79657460**, quien obra en calidad de propietario del inmueble *Sub – lite*, a través del radicado allegado con los respectivos anexos el señor **JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. **1037572339**, presuntamente ha incurrido en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en el numeral 3º literal b) del 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 Administrativo Especial Sancionatorio*, esta Subdirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra del señor **JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. **1037572339**, de conformidad con lo preceptuado en los

AUTO No. 1921 DEL 16 DE JUNIO DE 2023

Pág. 10 de 11

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"

Expediente 3-2022-4668

numerales 1º y 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y lo previsto en el numeral 1º del artículo 8º del Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en las averiguaciones preliminares puesta en conocimiento por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital de Hábitat.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra del señor **JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. **1037572339**, como presunto responsable de las conductas encaminadas a la infracción de las obligaciones emanadas de la ley 820 de 2003 y eventual ejercicio irregular de la actividad comercial de arrendamiento de bienes propios o de terceros 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. 3-2022-4668.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra del señor **JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. **1037572339**, por la presunta infracción a las normas y disposiciones normativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:

PRIMER CARGO: Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 1º del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a presuntamente incumplir las obligaciones de obtener la matrícula de Arrendador dentro del término señalado en la presente ley, e incumplir las normas u órdenes a las que están obligados en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida.

"Numeral 1º del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003: "...Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula de dentro del término señalado en la presente ley ..."

SEGUNDO CARGO: Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 2º del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a presuntamente incumplir las obligaciones estipuladas en el Contrato de Administración celebrado con el propietario del inmueble destinado a vivienda urbana, ubicado en la Carrera 50 #64-72 Conjunto Residencial Camino del Viento Etapa 3, torre 1, Apto 601 de esta ciudad, en razón a no pagar las cuotas de administración, dinero que fue descontado al propietario del bien inmueble.

"Numeral 2º del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003: "...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..."

AUTO No. 1921 DEL 16 DE JUNIO DE 2023

Pág. 11 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 3-2022-4668*

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación al señor **JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. **1037572339**, al tenor del artículo 67° y siguientes de la ley 1437 de 2011.

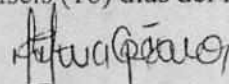
ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación al señor **JUAN FELIPE ARCILA VENEGAS**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. **1037572339**, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y soliciten las pruebas que pretenda 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: COMUNIQUESE el presente Auto al señor **GUSTAVO ADOLFO DIAZ CARDONA**, identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. **79657460**, en su calidad de quejoso correo electrónico gadiaz74@yahoo.com, al tenor del artículo 67° y siguientes de la ley 1437 de 2011.

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

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los dieciséis (16) días del mes de junio de dos mil veintitrés (2023).



MILENA INES GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Vanesa Stefany Yepes López – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda