



Señores:
PEDRO FERNANDO GONZALEZ CORTÉS
Representante legal (o quien haga sus veces)
ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO CASA INMOBILIARIA GONZALEZ
CL 145 A NO. 13 A - 51 APTO 301
BOGOTÁ D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 2416 del 31 de agosto de 2023**
Expediente No. **1-2022-24229**

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. 2416 del 31 de agosto de 2023**, 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

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.

Se corre traslado del mismo por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

Se informa que el Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra el mismo no procede recurso alguno.

Finalmente, esta Secretaría 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.

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

Cordialmente,

IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: *Angelica Sofia Angel – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*
Revisó: *Ma. Alejandra Villota - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*
Anexo: 7 Folios

AUTO No. 2416 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 1 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-24229***LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, 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 **ELENA IBARRECHE FONSECA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.863.784, quien obra en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la **Calle 145ª # 13ª – 51 Apartamento 401** de esta ciudad, mediante el radicado No. 1-2022-24229 de fecha 31 de mayo de 2022, presentó Queja en contra del señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.023.975 y NIT. **80023975 – 6**, Representante Legal del Establecimiento de Comercio **CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ**, en calidad de Administrador, **por una presunta vulneración a la Ley 820 de 2003, en razón a la variación en el valor del canon de arrendamiento diferente al que suscribió, disminuyendo el valor del mismo sin autorización, esto entre otros hechos.** Folios (1 al 23).

Que esta Subdirección procedió en dar respuesta a la parte Quejosa, mediante el oficio No. 2-2022-37318 del 22 de junio de 2022; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003, de la misma forma solicitándole copia legible y debidamente firmada del contrato de mandato y demás documentación necesaria para complementar al queja. Folios (24 y 25).

Que la señora **ELENA IBARRECHE FONSECA**, mediante el radicado No. 1-2022-29873 de fecha 12 de julio de 2022, remitió respuesta al oficio 2-2022-37318 del 22 de junio de 2022, por medio del cual reiteró el contenido de la queja inicial y adjunto documentos soporte de la misma. Folios (26 al 35)

Que este Despacho requirió al señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, mediante el oficio No. 2-2022-44197 del 27 de julio de 2022, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la Querellante y para 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 4º del Decreto 572 de 2015, el cual fue entregado de manera efectiva en la dirección del destinatario según se observa en la planilla de entrega de comunicaciones para envío del 29 de julio de 2022. Folios (38 al 39 ambas caras).

Que revisados los aplicativos de correspondencia “**SIGA**” con el que cuenta esta Entidad, una vez agotado el término legal fijado y hasta este momento, **NO** se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte del señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**.

AUTO No. 2416 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 2 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-24229*

Que esta Subdirección mediante memorando interno No. 3-2023-4601 de fecha 29 de junio de 2023, solicitó la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad, la confirmación del registro de Matrícula de arrendador del señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, esto teniendo en cuenta que al parecer viene realizando actividades de arrendador sin cumplir con el requisito legal, actuando como Representante Legal del Establecimiento de Comercio **CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ**. Folio (47).

Que la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad mediante Memorando No. 3-2023-5553 de fecha 4 de agosto de 2023, visible a folios (48 al 50) dio respuesta a la solicitud remitida por esta Subdirección manifestando que:

(...)

*En el caso en concreto, una vez verificado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda -SIDIVIC, se constató que el señor PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.023.975 y NIT. 80023975 – 6, propietario del Establecimiento de Comercio **CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ**, NO cuenta con matrícula de arrendador, razón por la cual, NO se encuentra habilitado para ejercer la actividad en el Distrito Capital.*

(...)

(Subrayado y negrilla fuera de texto)

Que esta Subdirección procedió en dar respuesta a la parte Quejosa, mediante el oficio No. 2-2022-44199 de fecha 27 de julio de 2022; informándole que este Despacho había procedido a requerir al señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, para que se refiriera frente a la queja inicial, igualmente se lo solicitó a la señora **ELENA IBARRECHE FONSECA**, que enviara copia legible del contrato de administración ya que el allegado con la queja inicial no estaba firmado por ninguna de las partes. Folio (40).

Que la señora **ELENA IBARRECHE FONSECA**, mediante el radicado No. 1-2022-33964 de fecha 10 de agosto de 2022, remitió respuesta al oficio 2-2022-44199 de fecha 27 de julio de 2022, por medio del cual manifestó que adjuntaba el contrato, el cual según dicho de ella no fue firmado por parte del señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, como se pudo evidenciar a folios (42 al 45)

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:

AUTO No. 2416 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 3 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-24229*

“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 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 y de administración de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, la **Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literales (a y b)**, el Decreto Nacional 51 de 2004 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

AUTO No. 2416 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 4 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-24229*

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.”.

(Se resalta con subrayado y negrilla).

Así mismo, la Ley 820 de 2003, en el Artículo 34, CAPITULO X establece:

“Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

“1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el Representante Legal 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.” (Se resalta con subrayado).

En tanto que a lo referente a la obligación de obtener la Matrícula de Arrendador, la Ley 820 de 2003 preceptúa:

“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.

AUTO No. 2416 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 5 de 13

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2022-24229

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.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de Representante Legals 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."

Además, en su artículo 31 fija las condiciones que deben seguir aquellas personas que desarrollan actividades de Arrendamiento además del término en que se deben cumplir:

"ARTÍCULO 31. CONDICIÓN PARA ANUNCIARSE COMO ARRENDADOR. Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior, según corresponda."

El Decreto 51 de 2004. Artículo 8°. Respecto de la inspección, vigilancia y control, la obtención de la matrícula de arrendador, su anuncio al público y los contratos de arrendamiento, se 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:

(...)

3. Efectuar un permanente y efectivo control del contenido de la publicidad de los bienes y servicios que prestan las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, y de aquella que utilicen los demás oferentes de inmuebles para arrendamiento en el mercado, a fin de que la misma se ajuste a la realidad técnica, financiera y jurídica del servicio y bienes promovidos y a la normatividad vigente aplicable a la materia. El número de la matrícula de arrendador deberá figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas". (Subraya fuera de texto)

Y, además:

AUTO No. 2416 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 6 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-24229*

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 Representante Legals 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 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...”

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

Entre tanto, el artículo 6º del Decreto 572 de 2015, señala al respecto de la Apertura de la investigación y formulación de Cargos lo siguiente:

“Artículo 6º. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración el informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso. (...)”

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

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 la señora **ELENA IBARRECHE FONSECA**, a través del radicado No. 1-2022-24229 de fecha 31 de mayo de 2022, respecto del contrato de administración del inmueble ubicado en la **Calle 145ª # 13ª – 51 Apartamento 401** de esta ciudad; se allegó junto con la Queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

- a. **Copia del Contrato de Administración**, donde figura la señora **ELENA IBARRECHE FONSECA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.863.784, en calidad de Propietaria, y el señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.023.975 y NIT. 80023975 – 6, Representante Legal del Establecimiento de Comercio **CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ**, en calidad de Administrador, respecto al inmueble ubicado en la **Calle 145ª # 13ª – 51 Apartamento 401**, observando que dicha copia no cuenta con las correspondientes firmas ni de la propietaria ni del señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, tampoco se evidencia fecha en el texto del documento y no se puede establecer el valor del mismo. Folios (6 y 7).
- b. **Copia de carta de inconformidades** de fecha 1 de febrero de 2022, enviado por la señora **ELENA IBARRECHE FONSECA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.863.784, al señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.023.975 y NIT. 80023975 – 6, Representante Legal del Establecimiento de Comercio **CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ**, en el que se le manifiesta las inconformidades presentadas en el marco de desarrollo del contrato de administración. Folios (6).
- c. **Copia del documento de Terminación de contrato anticipada**, de fecha 14 de febrero de 2022, en el cual las partes, el señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.023.975 y NIT. 80023975 – 6, Representante Legal del Establecimiento de Comercio **CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ**, informa a la señora **ELENA IBARRECHE FONSECA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.863.784, propietaria del inmueble, sobre el estado de cuentas a conciliar para realizar la cesión del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la **Calle 145ª # 13ª – 51 Apartamento 401**. Folio (43)

AUTO No. 2416 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 8 de 13

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

Expediente 1-2022-24229

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

(...)

- a) *Contrato leonino y de adhesión que ofrece todos los beneficios al administrador y ninguno al Representante Legal. No ampara incumplimiento por parte del administrador.*

(...)

- b) *No contar con una aseguradora como lo describe en el contrato, ni haber indicado formalmente las especificaciones del seguro que ofrece directamente la inmobiliaria. No tener permisos que exige la ley para funcionar como aseguradora, sin embargo ofrece él mismo el seguro y lo cobra. El contrato no incluye clausula con condiciones lo que impide una reclamación.*

(...)

- c) *Errores y falta de formalidad en las cuentas mensuales, incluida la no entrega de comprobantes por pago de administración. No emite factura electrónica como lo exige la ley ni comprobantes de pago a los inquilinos.*

(...)

- d) *Arriendo del inmueble por una valor menor al pactado inicialmente y sin autorización previa. Original y autorizado 1'850.000, aprobado por él sin nuestra autorización 1'750.000.*

(...)

Agradezco su intervención para que este comportamiento abusivo cese y no se vean más personas afectadas por la irresponsabilidad y mal manejo del negocio inmobiliario del señor Pedro González.

Folios (34 y 35).

Ahora bien, continuando con el presente estudio, esta Subdirección procedió a requerir a la empresa Arrendadora en cuestión, mediante el oficio No. 2-2022-44197 del 27 de julio de 2022 para que se pronunciara al respecto. Folios (45-46)

Se reitera, que una vez revisado los sistemas de correspondencia “FOREST” y “SIGA” con los que cuenta esta Entidad, y una vez transcurrido el término legal fijado, el señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, NO allegó respuesta al requerimiento hecho por este Despacho.

AUTO No. 2416 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 9 de 13

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2022-24229

Continuando con el estudio al acervo documental allegado a este Despacho en relación a las actividades comerciales del señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad mediante Memorando No. 3-2023-5553 de fecha 4 de agosto de 2023, visible a folios (48 al 50) dio respuesta a la solicitud remitida por esta Subdirección manifestando que:

(...)

En el caso en concreto, una vez verificado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda -SIDIVIC, se constató que el señor PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.023.975 y NIT. 80023975 – 6, propietario del Establecimiento de Comercio CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ, NO cuenta con matrícula de arrendador, razón por la cual, NO se encuentra habilitado para ejercer la actividad en el Distrito Capital.

(...)

(Subrayado y negrilla fuera de texto)

Que teniendo en cuenta lo anterior, la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad procedió a realizar la búsqueda de la información relacionada con el Establecimiento de Comercio CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ, en las diferentes páginas de INTERNET y redes sociales, encontrando que el Señor PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES, en calidad de propietario del Establecimiento de Comercio enunciado, se encuentra desarrollando la actividad de arrendamiento de vivienda en el Distrito Capital:

"(...)

En virtud de lo anterior, se realizó visita a la dirección Calle 159 No. 19 B – 57, que registra la inmobiliaria Establecimiento de Comercio CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ en Facebook, encontrando que en dicha dirección no funciona el estableciendo en mención, razón por la cual, se adjunta acta de visita y registro fotográfico.

(...)

CONCLUSIONES

Ahora bien, este despacho procede a remitir los documentos enunciados para que en el marco de las funciones otorgadas en el artículo 22 del Decreto 121 de 2008, proceda a adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas relacionadas con el incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de arrendamiento de vivienda. (...)" Folios (48 al 56)

AUTO No. 2416 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 10 de 13

*"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"**Expediente 1-2022-24229*

Una vez estudiados los argumentos presentados por la parte Quejosa y la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Entidad y el acervo documental allegado durante el estudio del presente caso, y teniendo en cuenta que la empresa arrendadora guardó silencio respecto a la queja presentada, el Despacho puede determinar que el señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, presuntamente incumplió el numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a no dar respuesta al requerimiento u orden realizada por la Autoridad Competente mediante el oficio No 2-2022-44197 del 22 de julio del 2022.

"Numeral 4 del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003...4. "Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deba sujetarse, así como por la inobservancia de las ordenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente"

Y respecto a la obligación de obtener la Matrícula de Arrendador, se toma en consideración lo señalado por la Subdirección de Prevención y Seguimiento y el resultado de la visita realizada a las oficinas de la empresa arrendadora en donde el señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.023.975 y NIT. 80023975 – 6, Representante Legal del Establecimiento de Comercio **CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ** y a la búsqueda realizada en las redes sociales con las cuales se pudo inferir que el investigado se encuentra realizando actividades de arrendador, que es una actividad que han estado ejerciendo por más de 17 años y que no cuenta con Matrícula de Arrendador (folios 48 al 56):

"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.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de Representante Legals 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. (Se resalta con subrayo y negrilla)

En este acápite es preciso aclarar que esta Subdirección, no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con la vulneración normativa y el Contrato de Administración suscrito entre las partes, esto es, recuperaciones de dinero, terminaciones de contratos, restituciones de inmuebles

AUTO No. 2416 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 11 de 13

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2022-24229

o investigación de actos delictivos, 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.

Al respecto es importante advertir, que compete a la justicia ordinaria dirimir conflictos respecto de la vulneración a las normas civiles que regulan los incumplimientos de contrato, pues se repite las obligaciones derivadas de un contrato civil se demandan ante la justicia ordinaria, por lo que hemos de ponerle de presente apartes del contenido de la Sentencia C 102-2011 De la Honorable Corte Constitucional:

"(...) Ahora bien, como dicha potestad sancionatoria, radicada en cabeza de las entidades territoriales, y ejercida sobre los arrendadores de vivienda, es manifestación de una función administrativa de control, inspección y vigilancia, nada impide que las partes del contrato de administración, en asuntos no relacionados con dicha función administrativa, puedan dirimir sus controversias ante el juez natural del contrato.

Como se verá en el acápite siguiente, el ejercicio de esta función esencialmente administrativa no excluye que las partes pueden hacer valer sus derechos, ante una controversia contractual, en la jurisdicción que legalmente corresponda, o la que subsidiariamente hayan pactado en el contrato.

(...)

Y más adelante Precisamente por esta razón, y contrario a lo afirmado por algunos de los intervinientes, la facultad sancionatoria que, en el marco de la función general de inspección, control y vigilancia, puede ejercerse por parte de las entidades territoriales según la norma examinada, no excluye ni constituye requisito previo para que las partes del contrato de administración –arrendadores matriculados y propietarios-, puedan acudir a la jurisdicción para dirimir sus controversias contractuales.

Por un lado, es claro que la legalidad de las decisiones tomadas en ejercicio de la función sancionatoria que aquí se examina, una vez agotado el recurso de reposición en la vía gubernativa de que trata el parágrafo 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, puede ser controvertida, como todo acto administrativo, ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Además, la sanción solo podrá imponerse previa aplicación del procedimiento administrativo previsto en el Código Contencioso Administrativo, garantizando el derecho de contradicción y defensa. Y, por otro lado, si entre las partes surge una controversia contractual, originada en el contrato de administración, cuyo carácter privado no se discute, podrán acudir a la jurisdicción civil para dirimirla, de conformidad con las reglas de competencia determinadas en el Procedimiento Civil, o podrán utilizar algún mecanismo alternativo de solución de conflictos que voluntariamente hayan acordado.
(...)"

Visto lo anterior y tomando en consideración los argumentos y el acervo documental allegado por la señora **ELENA IBARRECHE FONSECA**, a través del radicado presentado en esta Secretaría y la información suministrada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento, teniendo en cuenta además,

AUTO No. 2416 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 12 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-24229*

que el señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.023.975 y NIT. 80023975 – 6, Representante Legal del Establecimiento de Comercio **CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ**, quien no cuenta con Matrícula de Arrendador, no aportó respuesta al requerimiento u orden realizado por este Despacho respecto a la queja presentada y no se encontró que haya cumplido con el deber de obtener la Matrícula de Arrendador ante la Autoridad Competente y estuvo ejerciendo actividades de arrendador sin el cumplimiento de los requisitos de ley, se concluye, que ha incurrido posiblemente en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en el numeral 5° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

Acorde con toda la motivación y análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 (*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA*), por existir mérito suficiente para adelantar procedimiento sancionatorio, esta Subdirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra del señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.023.975 y NIT. 80023975 – 6, Representante Legal del Establecimiento de Comercio **CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ**, quien no cuenta con Matrícula de Arrendador, de conformidad con lo preceptuado en los numerales 1°, 4°, 5° y 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y lo previsto en los numerales 3° y 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: APERTURAR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra del señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.023.975 y NIT. 80023975 – 6, Representante Legal del Establecimiento de Comercio **CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ**, quien no cuenta con Matrícula de Arrendador, como presunto responsable de las conductas encaminadas a no atender el requerimiento enviado por esta subdirección, con respecto a la queja presentada por la señora **ELENA IBARRÉCHE FONSECA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.863.784, y estar ejerciendo actividades de Arrendamiento sin contar con Matrícula de Arrendador expedida por esta Entidad, 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. 1-2022-24229.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra del señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.023.975 y NIT. 80023975 – 6, Representante Legal del Establecimiento de Comercio **CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ**, quien no cuenta con Matrícula de Arrendador, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

AUTO No. 2416 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 13 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-24229*

PRIMER CARGO: Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 1° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a presuntamente incumplir la obligación de obtener la Matrícula de Arrendador ante la Autoridad Competente y estar ejerciendo actividades de arrendamiento sin el cumplimiento de los requisitos de ley:

“Numeral 1° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003: “...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...”

CARGO SEGUNDO: Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a no aportar respuesta al requerimiento, instrucción u orden impartida por la Autoridad Competente mediante el oficio No. 2-2022-44197 del 27 de julio de 2022, en relación con la queja presentada por la arrendataria:

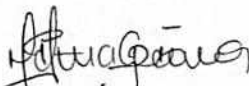
“Numeral 4 del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003...4. “Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deba sujetarse, así como por la inobservancia de las ordenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente”

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación al señor **PEDRO FERNANDO GONZÁLEZ CORTES**, identificado con cédula de ciudadanía No. **80.023.975** y **NIT. 80023975 – 6**, Representante Legal (o quien haga sus veces) del Establecimiento de Comercio **CASA INMOBILIARIA GONZÁLEZ**, quien no cuenta con Matrícula de Arrendador, 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 CUARTO: COMUNÍQUESE el contenido de este Auto a la señora **ELENA IBARRECHE FONSECA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.863.784, en calidad de quejosa.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Leonel Baruc Tautiva Nuñez – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*