



Señor (a):
Representante Legal (o quien haga sus veces)
TORRES Y CUADROS ASOCIADOS S.A.S
CR 27 No 53-61 OF 504 EDIF.ECOCENTRO
Ciudad

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de acto administrativo: AUTO No- 2029 del 30 de junio de 2023
Expediente No. 1-2022-853

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 2029 del 30 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.

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.

El presente Auto rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

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

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.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Luz Stella Guasaquillo - Contratista SICV S.A.
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV O.R.C.
Anexo: 4 folios

AUTO No. 2029 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 1 de 8

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2022-853*

**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 **Ana María Perea Linares**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1020780413**, quien obra en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la Carrera 7 48 03, apartamento 301 edificio Séptima Avenida, situado en esta ciudad, mediante el radicado No. 1-2022-853 del 13 de enero de 2022, presentó ante esta Entidad, una queja en contra de la sociedad **Torres y Cuadros Asociados S.A.S**, identificada con **NIT. 900254269-9** y matrícula de arrendador 20080212, con quien suscribió un contrato de arrendamiento, y en razón a que la inmobiliaria no realizó la entrega del paz y salvo por todo concepto una vez entregado el inmueble antes mencionado, ni el excedente del dinero solicitado para proceder con el pago de servicios públicos consumidos hasta la finalización del contrato de arrendamiento. (Folios 1 al 23)

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante oficio No. 2-2022-2424 del 23 de enero de 2022; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. (Folio 24)

Que este Despacho requirió **Torres y Cuadros Asociados S.A.S**, identificada con **NIT. 900254269-9** y matrícula de arrendador 20080212, mediante el oficio No. 2-2022-2417 del 23 de enero de 2022, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer; lo anterior en aras de garantizar el Debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991 y el artículo 4° del Decreto 572 de 2015. (Folios 25 y 26)

Que mediante correo electrónico, el día 1° de diciembre de 2022, mediante radicado 1-2022-48861, la señora Ana María Perea, allega comunicación ratificando los hechos de la queja inicial, a la fecha del radicado. (Folio 27 y 28)

AUTO No. 2029 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 2 de 8

"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2022-853

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 Ley 820 de 2003, , Decreto Nacional No. 51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 de 2008, No. 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Con base en lo dispuesto por los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes; la Secretaría resulta competente para vigilar la confección y ejecución de los contratos de arrendamiento y administración respecto de los siguientes aspectos:

[...]

a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.
3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.
4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;(...)"

b) Función de control, inspección y vigilancia:

AUTO No. 2029 DEL 30 DE JUNIO DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2022-853

Pág. 3 de 8

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.

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).

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

AUTO No. 2029 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 4 de 8

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2022-853*

“Parágrafo 1º. 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, en lo estipulado en el literal (a).

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle trámite a la Queja allegada por la señora **Ana María Perea Linares**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1020780413**, evidenciándose así los siguientes hechos y peticiones:

[...] HECHOS

- 1. El 19 de agosto de 2020, suscribimos el contrato de arrendamiento entre la suscrita y la inmobiliaria mencionada, respecto del bien inmueble ubicado en la KR 7 # 48 - 03 apto 401, donde fungí como arrendataria.*
- 2. La vigencia del mismo estaba comprendida para doce (12) meses a partir del 1º de septiembre de 2020.*
- 7. Dado los percances que tuve con la inmobiliaria, consideré avisar la no renovación del contrato, con la debida antelación estipulada en el mismo y por lo anterior, posteriormente el 24 de agosto y 26 de agosto de 2021 respectivamente, remití los soportes de los últimos recibos de servicio público para que se me indicara el cálculo del depósito de la liquidación promedio de los servicios públicos (el cual desconozco si está permitido también) que llegaran posterior a la finalización del contrato y además que me fuera autorizada la mudanza.*

AUTO No. 2029 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 5 de 8

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2022-853*

8. *Me remitieron la liquidación por valor de \$223.663, el cual consigné y solicité una vez fueran cancelados los recibos posterior a la entrega, me realizaran la devolución del excedente, o me indicaran si habla sido un valor superior con la debida discriminación pero a pesar de las múltiples solicitudes, a la fecha no he recibido respuesta ni devolución del dinero excedente.*
9. *Así mismo, dada la terminación del contrato, solicité el paz y salvo correspondiente y tampoco he recibido respuesta a la fecha.*

PETICIONES

1. *Que se solicite a la inmobiliaria se me remita la respuesta, sobre el excedente del depósito para los servicios públicos, con la debida discriminación y que se realice la devolución del dinero si corresponde.*
2. *Que se me remita el paz y salvo correspondiente por la terminación del contrato.*
3. *Se investigué o se dé traslado a quien corresponda para que verifiquen si esta inmobiliaria está autorizada para funcionar y si sus procedimientos se encuentran acorde a la normatividad, toda vez que la falta de respuesta en los requerimientos perjudica el uso y goce de los bienes in muebles por ellos administrados” [...]*

De igual forma se allegó junto con la queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

-Contrato de arrendamiento suscrito por las partes, la señora **Ana María Perea Linares**, identificada con cédula de **ciudadanía No. 1020780413**, quien obra en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la Carrera 7 48 03, apartamento 301 edificio Séptima Avenida con vigencia a partir del 1 de septiembre de 2021 y por Luz Marina Lozano Cuadros, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.825.622 de Bogotá, actuando como representante legal de la sociedad **Torres y Cuadros Asociados S.A.S**, identificada con **NIT. 900254269-9** y matrícula de arrendador 20080212, por vigencia a partir del 1 de septiembre de 2020. (Folios 2 al 7)

- Pantallazos de correos electrónicos con fechas de 11 de septiembre de 2021, 2 de noviembre de 2021 y 16 de noviembre de 2021, enviados por la señora **María Perea Linares** a la Inmobiliaria **Torres y Cuadros Asociados S.A.S**, solicitando el paz y salvo y la discriminación del pago de los servicios públicos y si hay lugar a devolución del depósito o si debe pagar algún excedente. (Folios del 9 al 11) 

AUTO No. 2029 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 6 de 8

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2022-853*

-En los anexos allegados en la queja también se evidencia correos electrónicos con la remisión del pago de las facturas de los servicios públicos, correos de la Inmobiliaria con la constitución del depósito, la consignación del depósito, y varios comunicados enviados por la arrendataria. (Folios 11 al 23)

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 Subdirección.

Una vez estudiado el contenido de la documentación y los hechos expuestos por la parte Quejosa, extraídos de los correos electrónicos y de las comunicaciones enviadas a la inmobiliaria, 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, fadores 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;(...)”

Por lo anterior, el Despacho dentro de las facultades para conocer las controversias que taxativamente el anterior artículo le otorga, se encuentra en el presente asunto sin competencia funcional como se observó en el estudio del plenario, el asunto investigado se trató de una controversia en la que existió una inconformidad por parte de la quejoso, en razón a que no se le entregó el correspondiente paz y salvo una

AUTO No. 2029 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 7 de 8

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2022-853*

vez se finalizó el contrato de arrendamiento y se restituyó en debida forma el predio arrendado, además, no le enviaron la liquidación de los pagos que se realizaron por concepto de servicios públicos consumidos para el día que hizo entrega del predio arrendado, y sobre los cuales la Inmobiliaria exigió depósito.

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 pertinente para resolver la situación que la llegare a afectar, pues estas cuentan con las competencias necesarias para adoptar las decisiones pertinentes sobre las controversias surgidas de los contratos de arrendamiento.

Por otra parte, se informa a la quejosa, que las Secretarías de Seguridad y del Hábitat establecieron una ruta de atención de conflictos para temas de arrendamiento, para que a través de las Unidades de Mediación los ciudadanos puedan llegar a una solución de tales conflictos. Para tal efecto, la Dirección de Acceso a la Justicia de la Secretaría de Seguridad ha implementado una estrategia de atención virtual en materia de acceso a la justicia, la cual tiene por objetivo orientar las situaciones de conflicto expuestas por los ciudadanos a través de tres canales, que incluyen: Líneas de WhatsApp 3023629200 / 3023629201, Chat virtual en la página web www.scj.gov.co, Correo electrónico: casasdejusticiaDC@scj.gov.co.

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, a la Inmobiliaria **Torres y Cuadros Asociados S.A.S**, identificada con NIT. 900254269-9 y matrícula de arrendador 20080212.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra **Torres y Cuadros Asociados S.A.S**, identificada con NIT. 900254269-9 y matrículas de arrendador 20080212, 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 **Torres y Cuadros Asociados S.A.S**,

AUTO No. 2029 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 8 de 8

"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2022-853

identificada con **NIT. 900254269-9** y matrícula de arrendador 20080212, a través de su representante legal (o quien haga sus veces).

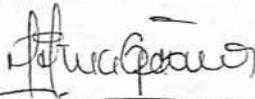
ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la señora **Ana María Perea Linares**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1020780413** en calidad de quejoso.

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. El día treinta (30) junio de dos mil veintitrés (2023).

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

Elaboró: Ludy Marcela Fajardo Rojas - Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: Víctor Neira Morris - Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda