



SECRETARÍA DEL HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL N.º  
2-2023-77548  
Fecha: 2023-11-08 16:20:54 Folios: 1  
Anexos: 4  
Asunto: AVISO AUTO 2530 DE 15/09/2023  
EXPEDIENTE 1-2021-26409-1  
Destino: AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSECCION

Bogotá D.C.

Señores:  
**AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACION**  
**Representante Legal (o quien haga sus veces)**  
CR 72 A NO. 152 B 32  
BOGOTA D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **Auto 2530 del 15 de Septiembre de 2023**  
Expediente No. **1-2021-26409-1**

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 2530 del 15 de Septiembre 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.*

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los tramites 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,

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

Proyectó: *Johanna Lizeth Laiton Castro – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*  
Revisó: *Maria Alejandra Villota Martinez - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*  
Anexo: 4 Folios

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
www.habitatbogota.gov.co  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

**AUTO No. 2530 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023**  
*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1-2021-26409*

Pág. 1 de 7

**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 **ADRIANA ARRIETA CETINA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1020716712, quien, mediante el radicado No. 1-2021-26409 del 23 de junio de 2012 (Folio 1), 1-2021-26504 del 24 de junio de 2021 (Folio 5), 1-2021-26986 del 28 de junio de 2021 (Folios 8 y 9), 1-2021-27936 del 6 de julio de 2021 (Folio 11 y 12), 1-2021-29147 del 14 de julio de 2021 (Folio 15 al 18) y 1-2021-34759 del 24 de agosto de 2021 (Folio 23 al 29) del 19 de enero de 2022, presentó queja en contra de la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME S.A.S - EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 901.282.310-6, y Matricula Arrendador Nro. 20190143, por el presunto incumplimiento al contrato de administración en razón al no pago de la administración ni los cánones de arrendamiento del inmueble.

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante oficio No. 2-2022-38918 del 26 de julio de 2021, (Folios 2 al 4); 2-2021-38817 del 25 de julio de 2021 (Folios 13 y 14), 1-2021-46656 del 30 de agosto de 2021 (Folios 19 y 20) y 1-2021-54667 del 6 de octubre de 2021 (Folios 30 al 32); informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Este Despacho requirió a la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACIÓN**, mediante el oficio No. 2-2021-38658 del 23 de julio de 2021 (Folio 10), 2-2021-42718 del 13 de agosto de 2021 (Folios 6 y 7), y 2-2021-46660 del 20 de agosto de 2021 (Folio 21 y 22) , para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiesen hacer valer; lo anterior en aras de garantizar el Derecho al Debido proceso consagrado por el artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4° del Decreto 572 de 2015.

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,

**AUTO No. 2530 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023**  
*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”*  
Expediente 1-2021-26409

Pág. 2 de 7

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.”*

Respecto de la Inspección, Vigilancia y Control en lo concerniente al cumplimiento de las obligaciones del contrato de administración y su debida diligencia, 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*

**AUTO No. 2530 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023**  
*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"*  
Expediente 1-2021-26409

Pág. 3 de 7

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).

De igual forma, teniendo en cuenta los requisitos para la presentación de la queja, según lo indica el artículo 3º. Del Decreto 572 de 2015:

*La queja o petición podrá presentarse de manera verbal o escrita y a través de cualquier medio idóneo ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces.*

*Cuando la queja se presente por escrito, ésta deberá contener los siguientes requisitos:*

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

**Parágrafo.** *En los casos en que la queja o petición se presente en forma verbal, el quejoso o el servidor encargado de recibirla, procederá a consignar la información suministrada en los formatos que se adopten para tal fin o en cualquier medio idóneo. Deberá registrar como mínimo la información señalada en el presente artículo.*

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

*"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*

**AUTO No. 2530 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023**  
*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1-2021-26409*

Pág. 4 de 7

*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, para este caso en concreto lo relativo al literal b) numero 3° de la norma mencionada.

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle trámite a la queja allegada por la señora **ADRIANA ARRIETA CETINA**, tomando en cuenta lo que manifestó en los múltiples radicados, los cuales fueron solamente la trazabilidad de correos electrónicos hechos entre las partes, se toman los siguientes extractos:

*“Estuve revisando las transacciones de mi cuenta de ahorros y el pago que ustedes aseguran haber realizado nunca entró a mi cuenta, tengo los extractos que lo comprueban, en 5 meses nunca he recibido un pago por concepto del arriendo del apartamento de cantabria 1, a pesar de la firma del contrato el 20 de enero del 2021.*

*Necesito la aclaración de este tema y el pago del arriendo de los 5 meses pendientes así como la devolución del saldo por la cancelación del contrato” (Folio 1)*

*“Señores Global Home, El día viernes 2 de Julio recibimos el apartamento, sin embargo quedó pendiente tal y como aparece en el acta de entrega que anexo, el pago de los arriendos comprendidos desde la fecha de firma del contrato, 20 enero de 2021 hasta la fecha de entrega 2 de julio de 2021. Adicional la devolución del valor de las comisiones de los meses faltantes para la terminación de dicho contrato.*

*Según su asesor, ustedes al día siguiente me contactarían para solucionar los pendientes, han pasado 10 días y no he recibido ninguna llamada, ni correo de ustedes. Una vez más copio a los entes que regulan las Inmobiliarias para dejar constancia del caso,” (Folio 15)*

**AUTO No. 2530 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023**  
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"  
Expediente 1-2021-26409

Pág. 5 de 7

Es importante hacer visible, que este Despacho una vez realizó el estudio a la queja, requirió a la parte quejosa mediante los oficios No. 2-2021-38918 del 26 de junio de 2021, y mediante oficio No 2-2021-38817, del 25 de julio de 2021, para que complementara la queja, realizando una petición de fondo y allegara el Contrato de Administración y demás documentos con los que se pudiese comprobar los hechos expuestos, pero una vez se realiza la consulta en los sistemas de correspondencia de esta Entidad, se evidencia que la parte quejosa no allegó respuesta de fondo al requerimiento emitido por esta Subdirección ni aportó los documentos solicitados, sólo reenvió la trazabilidad de correos que tenía con la sociedad inmobiliaria.

Dichas comunicaciones que se enviaron al correo electrónico suministrado por la parte peticionaria "[Adriana.arrieta@roche.com](mailto:Adriana.arrieta@roche.com)", y el último requerimiento oficio No 2-2021-38817, del 25 de julio de 2021, se le indicó que tenía un término de hasta de un mes, para allegar el documento solicitado o de lo contrario se entendería desistida su queja. (Folio 13 al 14)

Si bien los hechos esgrimidos por la parte quejosa giraron en torno a que la empresa administradora pudo incurrir en conductas que transgredieron el contrato de administración y la Ley, no se puede pasar por alto que el Despacho una vez revisada la documentación aportada en la queja, evidenció que no se allegó copia del Contrato antes mencionado suscrito entre las partes y diligenciado en su totalidad.

De igual manera se reitera que una vez revisados tanto el expediente físico como los sistemas de correspondencia de esta Entidad, se evidencia que la parte requerida una vez agotado el término legal indicado y hasta la fecha, no aportó el documento solicitado y guardó silencio al respecto.

En tal sentido y ante la ausencia de la copia del contrato de administración y demás documentos de interés de la parte quejosa, el Despacho no tendría facultad para iniciar actuación administrativa, teniendo de presente que el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 establece las sanciones en materia de incumplimientos a la norma de arrendamiento; lo anterior es claro en señalar, que se sancionará la vulneración a la Ley y los posibles incumplimientos al mencionado contrato de administración **suscrito entre la propietaria y la inmobiliaria**; por ende, el Despacho encuentra impedimento para continuar con actuaciones administrativas al respecto.

Teniendo como base lo anterior, es preciso citar la sentencia C-102 de 2011, pronunciamiento en el cual La Corte Constitucional conceptúa el contrato de administración:

*"[...] los contratos de administración son los que celebran los propietarios de inmuebles con personas naturales o jurídicas dedicadas profesional y habitualmente al arrendamiento de inmuebles de vivienda urbana, para efectos de regular la relación jurídica entre estas dos partes, como supuesto previo al acto de dar en arriendo dichos inmuebles. En consecuencia, hay una relación temática, teleológica, y causal entre los "contratos de administración" y el tema general de la ley, es decir, el régimen del arrendamiento de vivienda urbana. En aquellos casos en que el arrendamiento se da en el marco del ejercicio de la*

**AUTO No. 2530 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023**  
*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1-2021-26409*

Pág. 6 de 7

*actividad de los arrendadores profesionales, el contrato de administración es un elemento inherente a ella, pues define las relaciones entre éstos y los propietarios a quienes prestan sus servicios”*

Dicho lo anterior, también se evidenció en los correos electrónicos allegados por la parte quejosa, que hubo entrega del inmueble, de tal manera que podría configurarse un hecho superado.

Así las cosas, este Despacho indica que se abstiene de adelantar Investigación Administrativa de acuerdo con el **numeral 2º 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.”, por cuanto al no allegar el Contrato de Administración suscrito en debida forma entre las partes y totalmente diligenciado, no se tiene la certeza de las condiciones pactadas, ni quiénes son los contratantes reales en el mismo, ni el clausulado del mismo para cotejar; así mismo se indica, que no se cumplió con los requisitos establecidos en el artículo 3º del Decreto 572 de 2015, que está en armonía con el artículo 29 de la C. P. y lo concordante con los conceptos aquí transcritos y la jurisprudencia invocada; por ende, no es posible continuar con las presentes actuaciones administrativas.

De acuerdo con lo expuesto, este Despacho al no contar con los requisitos formales de la queja y al carecer de suficiente material probatorio, no tiene la potestad para realizar la apertura formal de una investigación en contra de **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 901.282.310-6, con Matrícula de Arrendador No 20190143, por lo tanto, esta Subdirección procederá a abstenerse de iniciar una investigación administrativa.

No obstante y, en el evento de presentarse un incumplimiento por parte de la sociedad inmobiliaria a las obligaciones emanadas en el contrato de administración suscrito entre las partes, la parte quejosa podrá nuevamente presentar queja ante esta Subdirección en los términos previstos en el artículo 16 de la Ley 1755 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE** de abrir Investigación Administrativa contra **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 901.282.310-

**AUTO No. 2530 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023**  
*"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"*  
*Expediente 1-2021-26409*

Pág. 7 de 7

6, **mmatrícula arrendador No. 20190143** de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto, en consecuencia, Archívese la Actuación Administrativa.

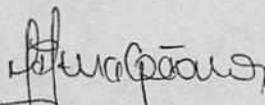
**ARTÍCULO SEGUNDO:** NOTIFICAR el presente Acto administrativo según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACIÓN**, identificada con **NIT. 901.282.310-6**, **mmatrícula arrendador No. 20190143**, 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 **ADRIANA ARRIETA CETINA**, identificado con cédula de **ciudadanía No. 1020716712**, en calidad de quejosa.

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

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

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



**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: Victor Neira Morris– Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. ✕*