



Bogotá D.C.

Señor (es):

CECILIA INÉS VERA MAHECHA Propietaria del establecimiento de comercio (o quien haga sus veces)
INVERSIONES MELVER GRUPO EMPRESARIAL
Carrera 100 No. 17A - 27 Oficina 218
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 2691 del 11 de octubre de 2023**

Expediente: **1-2021-26371**

Respetado (s) Señor (es):

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. 2691 del 11 de octubre 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.

Contra el 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.

Se informa que el Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

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,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

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: 4 Folios

AUTO No. 2691 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2023
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-26371

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 **MYRIAM VILLAMIL RODRIGUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. **41.581.828**, en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE 23H BIS No. 106-56**, de esta ciudad, mediante el radicado No. 1-2021-26371 del 23 de junio de 2021, presentó ante esta Entidad, una queja en contra de **CECILIA INÉS VERA MAHECHA**, identificada con cédula de ciudadanía No. **41.518.518**, propietaria del establecimiento de comercio **INVERSIONES MELVER GRUPO EMPRESARIAL** con Nit Nro. **41.518.518-7**, y matrícula de Arrendador Nro. **20100160**, por el presunto incumplimiento a las obligaciones emanadas en el Contrato de Administración, en razón al no pago de los cánones de arrendamiento y la no entrega de copia del contrato de administración celebrado entre las partes. (Folios 1 y 2)

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio de radicado Nro. 2-2021-36706 del 13 de julio de 2021, informándole acerca de las funciones y competencias del despacho, según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (4 al 8).

Que este Despacho requirió a la investigada mediante el oficio Nro. 2-2021-36705 del 13 de julio de 2021, 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 4º del Decreto 572 de 2015. Folio (3).

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda "SIDIVIC", donde se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que **CECILIA INÉS VERA MAHECHA**, identificada con cédula de ciudadanía No. **41.518.518**, propietaria del establecimiento de comercio **INVERSIONES MELVER GRUPO EMPRESARIAL** con Nit Nro. **41.518.518-7** solicitó la cancelación de la matrícula de

AUTO No. 2691 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 2 de 7

*“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”**Expediente 1-2021-26371*

Arrendador Nro. 20100160 a través del radicado No. 1-2019-10873 del 20 de marzo de 2019, solicitud donde manifiesta bajo gravedad de juramento que desde el día 01 de enero de 2016 no se adelanta ninguna de las actividades de arrendamiento y/o de administración de inmuebles destinados a vivienda urbana, a las que se refiere la Ley 820 de 2003 y el Decreto 51 de 2004.

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; (...)*

AUTO No. 2691 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-26371

Pág. 3 de 7

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.

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. 2691 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-26371

Pág. 4 de 7

“Parágrafo 1°. Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo.”

(...)”

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

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, en su carácter de Autoridad Administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la Ley 820 de 2003, define su intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada, en lo estipulado en el literal (a).

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle trámite a la queja allegada por **MYRIAM VILLAMIL RODRIGUEZ**, mediante el oficio No. 1-2021-26371 del 23 de junio de 2021 (Folios 1 y 2), evidenciándose los siguientes hechos y peticiones:

“[...], “(...)”

Soy adulto mayor con discapacidad de movimiento y mi único sustento lo recibo del arriendo de una casa de mi propiedad la cual deje en manos de la inmobiliaria MELVER GRUPO EMPRESARIAL, representada por la señora Cecilia Vera...Por el tema de la pandemia ellos empezaron a retrasarse en los pagos mensuales y la cuenta se les acumuló, yo entendí en su momento que la situación estaba complicada pero al pasar los meses no me respondían y la señora Cecilia Vera en lugar de ayudarme estaba siempre a favor de los inquilinos”.

Después de mucha lucha finalmente ellos se fueron pero quedaron debiendo arriendo y servicios, la verdad preferí que fuera así y la señora Cecilia quedó en coordinar con ellos para que me pagaran la deuda pendiente pero a la fecha no ha sido posible.

El día 29 de abril yo le entregué a ella un derecho de petición solicitándole que me entregara el contrato entre la inmobiliaria y yo para poder tener un soporte para exigirle que cumpla sus obligaciones como inmobiliaria, pero ella nunca me entregó este contrato (...). (folio 1)

AUTO No. 2691 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-26371

Pág. 5 de 7

Es preciso aclarar que este Despacho, no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con la vulneración normativa, 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, el Despacho observa que, dentro de la documentación allegada por la parte mencionada, no se cuenta con un acervo probatorio con el cual se pueda constatar el incumplimiento del contrato de administración, lo anterior basándose en lo establecido en el **artículo 3° del Decreto 572 de 2015** señala los requisitos de la queja:

“Requisitos para la presentación de la queja. - Las quejas podrán presentarse de manera verbal o escrita y a través de cualquier medio idóneo ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces. Cuando la queja se presente por escrito, ésta deberá contener los siguientes requisitos:

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

Por otra parte, es preciso señalar que junto con la queja, se allegó copia de un derecho de petición remitido por la quejosa a la sociedad investigada donde se relaciona como anexo copia del contrato de arrendamiento (Folio 1 adverso), sin embargo, dicha copia no se allegó a esta Subsecretaría, así como ninguna otra prueba que permita corroborar los hechos descritos por la querellante. Si bien la quejosa manifiesta que una de sus inconformidades radica en que no se le ha realizado entrega de la copia del contrato de administración por parte de la sociedad investigada, se aclara que este no es el único documento con el que se puede probar el presunto incumplimiento, más aún cuando se puede presumir que la quejosa cuenta con copia del contrato de arrendamiento.

AUTO No. 2691 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2023
“Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa”
Expediente 1-2021-26371

Pág. 6 de 7

Lo anterior indica que la quejosa no tuvo en cuenta la totalidad de requisitos exigidos para la presentación de la queja ante esta Entidad, esto con respecto a *“la relación de documentos que acompañan la queja”*.

Así las cosas y, una vez realizado el anterior análisis, este Despacho se abstiene de adelantar Investigación Administrativa toda vez que en el expediente no obran elementos materiales de prueba que permitan inferir por parte de este Despacho el vínculo contractual entre las partes.

No obstante lo anterior y en el caso de presentarse un presunto incumplimiento por parte del arrendador a lo descrito en el contrato de administración suscrito entre las partes, podrá ponerse en conocimiento de esta Subdirección con el cumplimiento de lo previsto en el artículo 3° del Decreto 572 de 2015, concordante con lo previsto 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 **CECILIA INÉS VERA MAHECHA**, identificada con cédula de ciudadanía No. **41.518.518**, propietaria del establecimiento de comercio **INVERSIONES MELVER GRUPO EMPRESARIAL**, 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 **CECILIA INÉS VERA MAHECHA**, identificada con cédula de ciudadanía No. **41.518.518**, propietaria del establecimiento de comercio **INVERSIONES MELVER GRUPO EMPRESARIAL**, a través de su representante legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente Acto Administrativo al correo electrónico dispuesto en el radicado No. 1-2021-26371 del 23 de junio de 2021 a la señora **MYRIAM VILLAMIL RODRIGUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. **41.581.828**, en calidad de quejosa.

ARTÍCULO CUARTO: Contra este Acto Administrativo únicamente procede el Recurso de Reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de Notificación Personal o dentro de los diez (10) días

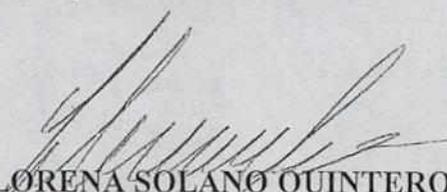
AUTO No. 2691 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2023
"Por el cual se Abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa"
Expediente 1-2021-26371

Pág. 7 de 7

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



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

Elaboró: Carolina Carvajal Acosta - Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Víctor Neira Morris - Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda