

AUTO No. 2607 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025

"Por el cual se decreta el desistimiento tácito y se ordena el archivo de una investigación administrativa"

Expediente 1-2024-27633

LA DIRECTORA 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 510 de 2025 y 572 de 2015, el Acuerdo 735 de 2019, la Ley 1437 de 2011, la Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que el señor **JUAN PABLO GARCIA GARCIA**, mediante el radicado No. **1-2024-27633 del 24 de julio de 2024**, presentó queja en contra de **ARRIENDALO S.A.S.** identificada con Nit. 901.407.077-3 y Matricula de arrendador No. 20230017, en la cual alega presuntas irregularidades al contrato de administración del inmueble ubicado en la CALLE 7D#81B-03 TORRE 5 APTO 1305 LA ARMONIA PARQUE RESIDENCIAL RESERVADO P.H. Folios (1)

Que esta Dirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante oficio No. **2-2024-36217 del 08 de agosto de 2024**, informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en los literales (a y b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003, y solicitando allegar escrito de queja y copia del contrato de administración, señalándole como plazo máximo de respuesta, un mes desde el recibo del mencionado oficio, tal y como se señala en el párrafo primero del Artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el Artículo 1º de la Ley 1755 de 2015. Folio (2)

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia "S/GA" con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho mediante radicado 1-2024-29393 del 09 de agosto de 2024 pero los documentos anexados no fueron los solicitados.

Que este Despacho requirió a **ARRIENDALO S.A.S.** mediante el oficio de 2-2024-37522 del 15 de agosto de 2024, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte quejosa y así mismo aportara las pruebas que quisiese 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 Distrital 572 de 2015 Decretos 510 del 22 de octubre del 2025, comunicación remitida a través de servicio de mensajería de la empresa 4/72, a la dirección del destinatario ayuda@arriendalo.com.co tal y cómo se puede observar a folio (12) del expediente.

AUTO No. 2607 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025

*“Por el cual se decreta el desistimiento tácito y se ordena el archivo de una investigación administrativa”
Expediente 1-2024-27633*

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental “SIGA” con el que cuenta esta entidad, una vez transcurrido el término legal fijado, No se evidencian respuesta por parte de la empresa investigada a los requerimientos realizados por este Despacho.

Revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda – SIDIVIC, mediante el cual se consulta la información y documentación exigida a las personas naturales o jurídicas que pretendan desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación o arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, se verificó que la sociedad **ARRIENDALO S.A.S.** identificada con Nit. **901.407.077-3** y Matricula de arrendador No. **20230017** se encuentra **ACTIVA**

Que, adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá esta Dirección a pronunciarse previo los siguientes derroteros.

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de inspección vigilancia y control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 820 de 2003, los Decretos Distritales 510 del 22 de octubre del 2025 y el 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*”, el literal b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 estipula lo siguiente:

“Artículo 33. Funciones. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

(...)

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

AUTO No. 2607 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025

"Por el cual se decreta el desistimiento tácito y se ordena el archivo de una investigación administrativa"

Expediente 1-2024-27633

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 ; (...)" (Subrayado fuera de texto)*

Que el artículo 3° del Decreto Distrital 572 de 2015 *"Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat"* 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.

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." (Negrilla fuera de texto).

Que a su vez, el artículo 4° del mismo decreto establece el deber de realizar un requerimiento previo, en los siguientes términos: *"La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda o quien haga sus veces, correrá traslado al enajenador o arrendador, de la queja y de los documentos anexos, para que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su recibo se manifieste sobre los hechos, indicando de manera puntual si dará solución a los mismos y, en caso afirmativo, señalando el término dentro del cual los solucionará."*

Por su parte, el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015 dispone:

AUTO No. 2607 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025

"Por el cual se decreta el desistimiento tácito y se ordena el archivo de una investigación administrativa"

Expediente 1-2024-27633

"Parágrafo 2°. Se procederá a la abstención y archivo del expediente, en los eventos de desistimiento tácito por parte del quejoso, mediante acto administrativo motivado contra el cual únicamente procederá el recurso de reposición, sin perjuicio de que la queja pueda ser nuevamente presentada con el lleno de requisitos legales." (Subraya fuera de texto).

Que el artículo 17 de la ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 señala lo siguiente:

"En virtud del principio de eficacia, cuando la autoridad constate que una petición ya radicada está incompleta o que el peticionario deba realizar una gestión de trámite a su cargo, necesaria para adoptar una decisión de fondo, y que la actuación pueda continuar sin oponerse a la ley, requerirá al peticionario dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de radicación para que la complete en el término máximo de un (1) mes.

A partir del día siguiente en que el interesado aporte los documentos o informes requeridos, se reactivará el término para resolver la petición.

Se entenderá que el peticionario ha desistido de su solicitud o de la actuación cuando no satisfaga el requerimiento, salvo que antes de vencer el plazo concedido solicite prórroga hasta por un término igual.

Vencidos los términos establecidos en este artículo, sin que el peticionario haya cumplido el requerimiento, la autoridad decretará el desistimiento y el archivo del expediente, mediante acto administrativo motivado, que se notificará personalmente, contra el cual únicamente procede recurso de reposición, sin perjuicio de que la respectiva solicitud pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos legales".(Subrayado fuera de texto)

De conformidad con 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 Dirección de Investigaciones, en su carácter de Autoridad Administrativa, conoce y gestiona y adelanta la inspección, vigilancia y control de asuntos relacionados con el arrendamiento de vivienda urbana según la normatividad vigente. En particular, la Ley 820 de 2003, define su intervención, permitiendo atender,

AUTO No. 2607 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025

"Por el cual se decreta el desistimiento tácito y se ordena el archivo de una investigación administrativa"

Expediente 1-2024-27633

orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada, frente a presuntos incumplimientos de la persona natural o jurídica que lleva a cabo dentro de sus actividades principales la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana.

En el marco de la presente investigación, y en atención a los requerimientos efectuados mediante los radicados Nos. 2-2024- 36217 y 2-2025-74376, mediante los cuales se informó a el señor Juan Pablo

sobre las competencias de esta Dirección para atender su queja y se le solicitó aportar la **copia del contrato de administración** del inmueble objeto de la queja, se evidenció que, pese a los plazos otorgados y las notificaciones realizadas, el mencionado ciudadano no allegó la documentación requerida para sustentar su reclamación. Si bien se le indicó que esta entidad es competente para conocer asuntos relacionados con los contratos de administración, el quejoso no suministró la información solicitada, lo que impidió la continuidad del trámite. En consecuencia, la omisión en el cumplimiento de este requerimiento se interpreta como una manifestación de **desistimiento tácito** de su parte.

En este sentido, y ante la **ausencia de los documentos exigidos**, este Despacho carece de facultades para iniciar una actuación administrativa. Cabe precisar que el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 establece las sanciones aplicables en materia de incumplimientos a la normatividad de arrendamientos, orientadas a sancionar las conductas que vulneren la ley o los contratos suscritos entre las partes. Por lo anterior, el Despacho se encuentra impedido para continuar con actuaciones administrativas respecto del presente caso y se configura el **desistimiento tácito de la petición**, conforme al citado artículo y en concordancia con lo previsto en el **parágrafo 2° del artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015**, norma que faculta a la autoridad competente para abstenerse de iniciar investigación y proceder al archivo del expediente cuando se verifique el desistimiento por inactividad del quejoso.

Así las cosas, al haberse configurado el desistimiento tácito de la queja conforme lo previsto, de una parte, en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el Artículo 1° de la Ley 1755 de 2015, y de otra, en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, el Despacho encuentra impedimento para continuar con actuaciones administrativas al respecto y debe archivar la actuación administrativa.

Por lo anterior, este Despacho procederá a ordenar la abstención de apertura de investigación administrativa y el archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado, sin perjuicio de que la queja pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos legales.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

AUTO No. 2607 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025

"Por el cual se decreta el desistimiento tácito y se ordena el archivo de una investigación administrativa"

Expediente 1-2024-27633

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARESE EL DESISTIMIENTO TACITO de la queja interpuesta por el señor **JUAN PABLO GARCIA GARCIA**, mediante radicado **1-2024-27633 del 24 de julio de 2024**, en contra de la **ARRIENDALO S.A.S.** identificada con **NIT. 901.407.077-3** y Matricula de arrendador No. **20230017** de la Secretaría Distrital del Hábitat, por el presunto incumplimiento del contrato de administración suscrito entre las partes, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra de la **ARRIENDALO S.A.S.** identificada con **NIT. 901.407.077-3** y Matricula de arrendador No. **20230017**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto, en consecuencia, Archívese la Actuación Administrativa.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el presente Acto Administrativo a **ARRIENDALO S.A.S.** identificada con **NIT. 901.407.077-3** y Matricula de arrendador No. **20230017**, a través de su representante legal (o quien haga sus veces) al correo electrónico: ayuda@arriendalo.com.co de acuerdo con la autorización del registro mercantil, consultada el 09 de diciembre de 2025, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la **JUAN PABLO GARCIA GARCIA** en calidad de quejoso al correo electrónico: juanpagg19@hotmail.com de acuerdo con la autorización dada en la plataforma SIGA con número de radicado **1-2024-27633 del 24 de julio de 2024**, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

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 510 del 22 de octubre del 2025.

AUTO No. 2607 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025

"Por el cual se decreta el desistimiento tácito y se ordena el archivo de una investigación administrativa"

Expediente 1-2024-27633

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

NOTIFÍQUESE, Y CUMPLASE



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Jeniffer Alexandra Nieto Rojas—Contratista - Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Ingrid Viviana Laguado—Contratista- Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda