AUTO No. 2285 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2026

"Por el cual se cierra una etapa probatoria y se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión"

Expediente 1-2024-31859

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 el Ley 820 de 2003, la Ley 1437 de 2011, el Decreto Nacional 51 de 2004, el Decreto Distrital 653 del 2025, el Acuerdo 735 de 2019, y demás normas concordantes, tiene en cuenta para la presente Actuación Administrativa los siguientes

ANTECEDENTES:

Que la señora **WENDY CAROLINA SOSA**, identificada con la cédula de ciudadanía No, 52.886.716 en calidad de propietario del inmueble ubicado en la Calle 7 D No. 81 B- 03 torre 5 apartamento 1305, de esta ciudad, mediante radicado No. 1-2024-31859 del 30 de agosto de 2024, presentó queja en contra de la sociedad **ARRIENDALO S.A.S**, identificada con NIT No 901.407.077-3 y matrícula de arrendador No 20230017 en estado activa, por el presunto incumplimiento al contrato de administración, en lo relacionado con el pago de cánones de arrendamiento de octubre de 2023, enero y febrero 2024. (Folios 1 al 9).

Que esta Dirección, procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante el oficio No. 2-2024-41570 del 11 de septiembre de 2024, informándole acerca de las funciones y competencias de esta entidad según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. (Folio 10).

Posteriormente y bajo el radicado 2-2025-75018 del 14 de noviembre de 2025, esta Dirección requirió otra vez a la sociedad ARRIENDALO S.A.S, 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 Debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 114 del Decreto Distrital 653 del 2025, oficio remitido a la dirección física: Carrera 54 A No. 169-60 torre 2 apto 402 de esta ciudad, dirección reportada por el investigado en el sistema de información de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat (SIDIVIC), el cual no fue posible de entregar conforme al certificado de no entrega ID 251029 del día 14 de noviembre de 2025. (Folios 16 y 21).

El día 8 de mayo de 2026, esta Dirección procedió a realizar la publicación en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat, por el término de 5 días hábiles hasta el 14 de mayo de 2026, publicación del requerimiento 2-2025-75018 conforme se evidencia a folio 22 del expediente.

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia *"SIGA"* con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, NO se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte de la empresa inmobiliaria.

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 la sociedad **ARRIENDALO S.A.S**, identificada con NIT No. 901.407.077-3 cuenta con matrícula de arrendador No. 20230017, conforme lo establece el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

Que, en razón al presunto incumplimiento evidenciado, este despacho profirió el Auto 1446 del 2 de junio de 2026, *"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"*, en contra de la investigada, por la presunta vulneración a la Ley 820 de 2003. En el citado acto administrativo se estableció en el artículo cuarto del resuelve, que el investigado contaba con el término de quince (15) días hábiles para descorrer traslado de los descargos y para ejercer su derecho de defensa y contradicción, de acuerdo con el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Que el citado acto administrativo de apertura se notificó por aviso a la investigada, en cumplimiento a lo estipulado por el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011; Folio (54).

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 conformidad con lo dispuesto por, la Ley 820 de 2003, Decreto Distrital No. 653 de 2025 y demás normas concordantes.

El **Decreto Distrital 653 de 2025**, " *Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Hábitat"*, en su artículo 122 señala el término de diez (10) días hábiles para la presentación de descargos, solicitud y presentación de pruebas, lo anterior en ejercicio de los derechos de defensa y contradicción; dicho término empezará a ser contado a partir de la notificación del auto de apertura y de formulación de cargos.

Particularmente, el **Decreto Distrital 653 de 2025** consagra las normas para el cumplimiento de las funciones relacionadas con el trámite de las quejas presentadas por el incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan **la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda**.

El parágrafo 2º del artículo 122 del Decreto Distrital 653 de 2025 establece que:

> *"Parágrafo 2. Vencido el periodo probatorio de que trata el parágrafo anterior, se dará traslado al investigado por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.".*

Según lo establecido en el numeral 13 del artículo 3° Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en virtud del Principio de Celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos a efectos de que los procedimientos se adelanten dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas.

Desde el punto de vista procedimental y de conformidad a lo dispuesto en el **parágrafo 2° artículo 122 del Decreto Distrital 653 de 2025**, *"Vencido el periodo probatorio de que trata el parágrafo anterior, se dará traslado al investigado por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*, con el ánimo de impulsar el presente proceso y garantizar el derecho al debido proceso a la sociedad investigada, se procederá a dar aplicación a la citada normatividad, para que en el término allí establecido presente sus alegatos de conclusión.

En mérito de lo expuesto, este despacho, para el perfeccionamiento de la presente actuación y con el fin de garantizar el debido proceso, a fin de dilucidar y establecer con certeza la responsabilidad de la presunta sociedad infractora, esta Secretaría considera pertinente tener como pruebas la documental obrante en el plenario y las allegadas en el escrito de descargos.

La Dirección de Investigación y control de la secretaria de Hábitat, en mérito de lo expuesto

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: TÉNGASE como pruebas las que obran dentro del expediente administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: **ORDENAR** el cierre de la etapa probatoria en la presente investigación.

ARTÍCULO TERCERO: CORRER TRASLADO del contenido del presente auto a la sociedad **ARRIENDALO SAS**, identificada con NIT. 901.407.077-3, y matrícula de arrendador No. 20230017, informándole que de conformidad con el parágrafo 2° del artículo 122 del Decreto Distrital 653 de

2025, cuentan con el término de diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación del presente auto, para que a través de su representante legal o a través de apoderado, presenten ante este despacho los respectivos alegatos de conclusión en la presente investigación administrativa.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNÍQUESE el contenido de este auto a la sociedad **ARRIENDALO SAS**, identificada con NIT. 901.407.077-3, y matrícula de arrendador No. 20230017, conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE el contenido de este auto la señora **WENDY CAROLINA SOSA**, identificada con la cédula de ciudadanía No, 52.886.716 en calidad de quejosa al correo electrónico: juanpagg19@hotmail.com de conformidad con el radicado No. 1-2024-31859 del 30 de agosto de 2024, o en su defecto, conforme a las reglas pertinentes de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente auto no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró Beatriz Eugenia Vidal Díaz–Contratista - Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Víctor Neira M Profesional Especializado Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda