



ABC DE ARRENDADORES DE VIVIENDA.

1 ¿Qué significa arrendamiento de vivienda?

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

2 ¿Quiénes se deben registrar como arrendadores de vivienda?

Se deben registrar las siguientes personas:

1. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes.
2. Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles.
3. Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce estas actividades y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.

3 ¿Cómo me registro como arrendador?

Con base en lo establecido por el literal c) del artículo 29 de la Ley 820 de 2003, para tramitar la Matrícula de Arrendador el solicitante deberá presentar los siguientes documentos:

1. Formato de Solicitud de Matrícula de Arrendador establecido por la Secretaría Distrital del Hábitat, debidamente diligenciado.
2. Certificado de Registro Mercantil en el caso de personas naturales o Certificado de Existencia y Representación Legal cuando se trate de personas jurídicas, expedidos por la Cámara de Comercio con fecha de expedición no superior a dos (2) meses y en el que consten las actividades de qué trata este capítulo.
3. Si los tiene, relación de los inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, sobre los cuales se pretenda adelantar la actividad de arrendamiento o intermediación, en el formato oficial establecido para el efecto. En caso contrario, manifestación escrita y expresa de no tener aún inmuebles a su cargo para adelantar las referidas actividades.
4. Copia del modelo de contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana que utilizará en desarrollo de su actividad.
5. Copia del modelo de contrato de administración de inmuebles dados en arrendamiento que utilizará en desarrollo de su actividad.

Este trámite de igual forma se puede hacer de manera virtual ingresando a la página de la Ventanilla Única de la Construcción vuc.habitatbogota.gov.co, en el link Trámites y posteriormente desplegando SDHT - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, ahí encontrará todos los trámites y servicios virtuales que presta esta Secretaría.

4 ¿Cuál es el antecedente normativo que le otorga a la Secretaría del Hábitat la función de vigilar a los arrendadores.?

La ley 820 de 2003, tiene como objeto regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, y asigno funciones de Inspección, Vigilancia y control a las alcaldías municipales y al Distrito Capital.

5 ¿Qué obligaciones tiene un arrendador de vivienda registrado?

Los arrendadores de vivienda registrados ante la Secretaria Distrital del Hábitat, tienen las siguientes obligaciones:

a) Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad en el año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, enviando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, así como el número de contratos de arrendamiento y de intermediación de inmuebles destinados a vivienda vigentes, en el formato establecido por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

-Subdirección de Prevención y Seguimiento para tal fin.

b) Reportar cualquier modificación a la información y documentación aportada para la obtención de la matrícula de arrendador, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 2º del Decreto Nacional 51 de 2004.

6 ¿Puedo cancelar mi matrícula de arrendador de vivienda?

Si, las personas naturales o jurídicas matriculadas como arrendadores ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Subdirección de Prevención y Seguimiento podrán solicitar la cancelación de su matrícula cuando dejen de ejercer la actividad de manera definitiva. En la solicitud deberá indicarse el estado de los contratos o inmuebles que se hayan reportado.

La Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o quien haga sus veces, procederá a cancelar la matrícula de arrendador y actualizará las bases de datos de la entidad, de lo cual informará por escrito al solicitante dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud. La cancelación de la matrícula no lo exime de las obligaciones contraídas con la Administración Pública o con terceros dentro del ejercicio de la actividad, ni da por terminadas las investigaciones administrativas que se encuentren en curso.

Este trámite de igual forma se puede hacer de manera virtual ingresando a la página de la Ventanilla Única de la Construcción vuc.habitatbogota.gov.co, en el link Trámites y posteriormente desplegando SDHT - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, ahí encontrará todos los trámites y servicios virtuales que presta esta Secretaría.

7 ¿Cuándo, dónde y cómo se entregan el informe de arrendadores?

Los arrendadores de vivienda tienen la obligación legal de presentar un informe de arrendadores a corte 31 de diciembre a más tardar el 20 de marzo de cada año.

El lugar de entrega de los mismos es de manera física en la ventanilla de radicación de la Secretaria Distrital del Hábitat y debe ser en el formato dispuesto por la entidad para este fin, el cual puede descargar ingresando a la página www.habitatbogota.gov.co, sección “Conoce nuestros trámites y servicios” seleccionando la opción “Matricula de arrendadores”

8

¿La secretaría de Hábitat me puede imponer sanciones como arrendador?

Si, de conformidad con la ley 820 de 2003 la Secretaria Distrital del Hábitat puede imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos.

9

¿Por qué motivos le pueden imponer sanciones a un arrendador?

La Secretaria del Hábitat avoca conocimiento respecto de los siguientes eventos:

1. La no entrega de la copia del contrato de arrendamiento, la cual es sancionada con multa equivalente a tres cánones de arrendamiento.
2. Cuando el arrendador exige al arrendatario, depósitos con el fin de garantizar el pago de posibles daños en el inmueble, (en dinero, letras cdts o facturas) situaciones estas, que son ilegales.
3. Cuando no se entreguen comprobantes de pago del canon de arrendamiento, salvo cuando se estipula el pago por consignación bancaria.
4. Cuando el incremento efectuado por el arrendador, al canon de arrendamiento sobrepase el IPC (Índice de Precios al Consumidor) establecido anualmente.
5. Cuando hay incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el contrato de administración suscrito entre una inmobiliaria y una persona natural o jurídica. Ejemplo: Cuando no le pagan el canon al propietario u omiten el pago de cuotas de administración a la copropiedad.
6. Cuando cualquier persona ejerza la actividad inmobiliaria sin contar con matrícula de arrendador.

10

10. ¿Puedo apelar una multa si considero que el fallo no corresponde a la posible falta?

No, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la ley 820 de 2003, contra los actos administrativos que ordenan el pago de multas, solo procede el recurso de reposición.