



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2016-88346
FECHA: 2016-12-27 09:18 PRO 362265 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3
ASUNTO: Comunicación auto 3674
DESTINO: DAHIANNA JURADO URREGO
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a)
DAHIANNA JURADO URREGO
Arrendataria Apto 203
Carrera 10 A No. 26-10 Sur Apto 203
Ciudad

Asunto: Comunicación del Auto N° 3674 del 20 de diciembre de 2016.

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento al artículo tercero del Auto No. 3674 del 20 de diciembre de 2016, "por el cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Jenny L. Mendivecha M. - Contratista SICV
Revisó: Juliana Morales Morales - Abogada Contratista - S I C V
Se anexa copia del Auto 3674 de 20 de diciembre de 2016 con tres (3) folios*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 3674 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2016

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, el Decreto Distrital 121 de 2008, el Decreto Distrital 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO QUE:

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado número 1-2016-11453 del 22 de febrero de 2016, presentada por la señora DAHIANNA JURADO URREGO, identificada con cédula de ciudadanía número 52.831484, por un presunto incumplimiento al contrato de administración, por parte de la sociedad MENKAURA CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.292.982-4, respecto con la no expedición de las copias del contrato de arrendamiento con las firmas original para el arrendatario ni para el codeudor, sobre el inmueble ubicado en la carrera 10 A No.26 – 10 sur, apartamento 203 (folios 1-3).

Mediante radicado número 2-2016-18108 del 16 de marzo 2016, esta Subdirección procedió a comunicarle a la señora DAHIANNA JURADO URREGO, nuestras funciones según lo preceptuado en el numeral 3 literal b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 (folio 48).

Con radicado número 2-2016-18114 del 16 de marzo 2016, se requirió a la sociedad MENKAURA CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.292.982-4, para que se pronuncie sobre los hechos aquí expuestos por parte del querellante y aporte las pruebas que quiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en nuestra carta política de 1991 artículo 29, Ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004 (folios 49-50).

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 MENKAURA CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
Calle 10 A No. 26 - 10 Sur, Apartamento 203
Bogotá, D.C. - Colombia
Teléfono: (57) 1 261 1234
Correo electrónico: habit@bogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No 3674 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2016

Pág. No. 2 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

el NIT. 900.292.982-4a la fecha, cuenta con matrícula de arrendador N° 20150108 requisito exigido por la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.

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 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes No. 2610 de 1979 y 078 de 1987, Decreto Nacional No.405 de 1994, Decreto Nacional No.51 de 2004, Decreto Distrital No. 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Nuestra competencia con relación a los contratos de arrendamiento, según los artículos 8, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes radica especialmente en:

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:

b) Función de control, inspección y vigilancia



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No 3674 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2016

Pág. No. 3 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

- 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*

La Ley 820 de 2003, en el Artículo 34, CAPITULO X establece: "Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

- 1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*
- 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.*
- 3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*
- 4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente*
- 5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.*
- 6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.*

Parágrafo 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición."



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No 3674 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2016

Pág. No. 4 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8°. "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. (Subrayado y cursiva nuestra)

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 No. 820 de 2003, define nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 la norma mencionada.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No 3674 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2016

Pág. No. 5 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

La queja presentada por la señora DAHIANNA JURADO URREGO, en contra de la sociedad MENKAURA CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.292.982-4, respecto con la no expedición de copias del contrato de arrendamiento para el arrendador, ni a los codeudores, sobre el inmueble ubicado en la carrera 10 A No.26 – 10 Sur, apartamento 203, hecho que constituye una violación a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 8 de la Ley 820 de 2003, que establece:

Este Despacho procedió a evaluar las pruebas aportadas en el expediente a fin de terminar si se incumplió con lo preceptuado en el literal a) del artículo 33 de la Ley No. 820 de 2003 que establece:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.

Respecto a los hechos motivo de la queja, reposa en el expediente:

- Copia de la queja con radicado 1-2016-11453, ver folio 1-2
- Copia contrato de arrendamiento Ver folios 4-14
- Copia del requerimiento 2-2016-518108, realizado por esta Subdirección, ver folio 48.
- Copia del requerimiento 2-2016-18114, realizado por esta Subdirección, ver folio 49.
- Copia del requerimiento 2-2016-18168, realizado por esta Subdirección, ver folio 50.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho observa que la sociedad MENKAURA CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.292.982-4, no dio respuesta a nuestro requerimiento, desconociendo las órdenes impartidas en el requerimiento de la referencia de conformidad con lo preceptuado en el artículo 34 No. 4 de la Ley 820 de 2003.

Teniendo en cuenta la normatividad citada y los hechos de la queja, este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa sociedad MENKAURA CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.292.982-4., lo anterior de conformidad con lo preceptuado en numeral 2 y 4 del artículo 34 de la ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004, con fundamento en la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No 3674 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2016

Pág. No. 6 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

afirmaciones de la quejosa y la documental obrante en el expediente allegada por el mismo.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO- ABRIR Investigación de carácter administrativo contra sociedad MENKAURA CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.292.982-4, de conformidad con la parte motiva del presente proveído.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE el contenido del presente Auto a la sociedad MENKAURA CONSTRUCTORES S.A.S., identificada con el NIT. 900.292.982-4, en la calle 7 No. 29 – 29, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 cuenta con el término de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para allegar las explicaciones que considere necesarias, aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación. Así mismo, se le informará que le asiste el derecho nombrar apoderado que lo represente, si lo considera pertinente.

ARTÍCULO TERCERO.- Comuníquese el contenido de este auto a la señora DAHIANNA JURADO URREGO, identificada con cédula de ciudadanía número 52.831484

ARTÍCULO CUARTO.- Contra el presente auto no procede recurso alguno.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Elver Marin Vega. Abogado – Contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Reviso: Andrés Sánchez Huertas - Abogado- Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda