

Bogotá D.C.

Señor (a)
PEDRO ELIAS GONZALEZ VALENCIA
Arrendador
Ciudad

Referencia: Aviso de Notificación

Respetado (a) Señor (a):

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 69 inciso 2 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y habiendo transcurrido cinco (5) días posteriores al envío de la citación de notificación personal (Radicación 2-2017-01329 SDHT), la cual fue enviada mediante la guía número 70222722925 de la empresa MC **Mensajería**, sin que se haya hecho presente a surtir notificación personal del mencionado acto administrativo, y habiéndose enviado notificación por aviso y siendo devuelta por la empresa Surenvíos, se procede a la siguiente notificación:

AVISO

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat expidió **El Auto No. 3744 del 27 de Diciembre de 2016**.

El Auto mencionado se encuentra publicado en la cartelera de notificaciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat ubicada en la carrera 13 N° 52-25 con el presente aviso y en la página web de esta entidad, en la siguiente ruta: "*Atención al Ciudadano, Notificaciones y Avisos*".

Contra **El Auto No. 3744 del 27 de Diciembre de 2016**, contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición, 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.

La notificación se entiende surtida al finalizar el día siguiente al retiro del presente Aviso.

Cordialmente,


DIANA CAROLINA PINZÓN VELASQUÉZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Yuly Lisbeth Calderon Goyeneche* – Contratista SIVCV
Revisó: *Lina Leonor Carrillo* – Contratista SIVCV
Expediente No. 1-2016-68048-1



AUTO N° 3744 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016

“Por el cual se abstiene de abrir 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 por la Ley 820 de 2003, Decreto 51 de 2004, Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO QUE:

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con el radicado No. 1-2016-68048 del 09/26/2016, presentada por MAURICIO ROMERO CARDENAS y YAMILE SEPULVEDA ESCOBAR, identificados con cédula de ciudadanía número 79.500.599 y 52.558.273, respectivamente, por un presunto incumplimiento a lo normado en la Ley 820 de 2003, en el sentido de solicitar garantías reales, adicionales al contrato de arrendamiento, hechos desplegados presuntamente por PEDRO ELIAS GONZALEZ VALENCIA identificado con C.C. 79.898.506.

Mediante radicado número 2-2016-69022 del 30/09/2016, esta Subdirección procedió a comunicarle a la quejosa, las funciones de la entidad según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003.

Con radicado número 2-2016-69024 del 30/09/2016, se requirió a PEDRO ELIAS GONZALEZ VALENCIA identificado con C.C. 79.898.506, 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 572 de 2015 (folio 14).

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 PEDRO ELIAS GONZALEZ VALENCIA identificado con C.C. 79.898.506, NO cuenta con matrícula de arrendador N° 2154 requisito exigido por la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.

FUNDAMENTOS LEGALES



AUTO No. 3744 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Pág. No. 2 de 5

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"

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, Decretos Distritales No. 121 y 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:*

La Ley 820 de 2003, en su artículo 34 dispone:

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:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría de Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
y Control de Vivienda

El suscrito Subsecretario de
Inspección, Vigilancia y Control de
Vivienda, hace saber a la
Presidencia Municipal respecto a
en su patrimonio edilicio
documento inscrito en el
archivos de esta Subsecretaría.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3744 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Pág. No. 3 de 5

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"

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

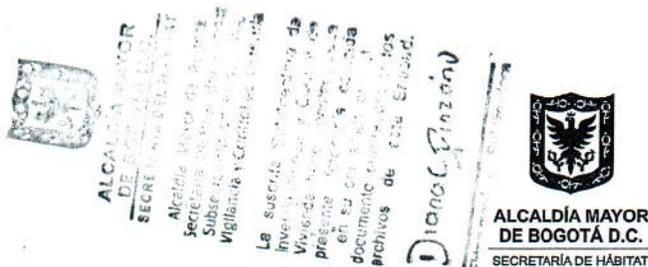
Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición." (Subrayado Fuera de Texto)

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 nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o petición de parte.

La queja presentada por MAURICIO ROMERO CARDENAS y YAMILE SEPULVEDA ESCOBAR, identificados con cédula de ciudadanía número 79.500.599 y 52.558.273, respectivamente, por un presunto incumplimiento a los normado en la Ley 820 de 2003,

cb



AUTO No. 3744 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Pág. No. 4 de 5

Continuación del Auto “Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”

en el sentido de solicitar garantías reales, adicionales al contrato de arrendamiento, hechos desplegados presuntamente por PEDRO ELIAS GONZALEZ VALENCIA identificado con C.C. 79.898.506.

Ahora bien, es importante el hacer claridad sobre la solicitud de garantías reales que se hacen adicionales a la suscripción de los contratos de arrendamiento, que si bien en el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, esta actividad se encuentra plenamente prohibida tal como se colige de una lectura simple:

“Artículo 16. Prohibición de depósitos y cauciones reales. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.”

Debe entenderse que esta solicitud de estar estipulada o pactada en un documento adicional o dentro del mismo contrato de arrendamiento, hecho que no se logra vislumbrar, pese a que obran copias de letras de cambio suscritas por valor de (\$800.000⁰⁰), pues la génesis del título valor, como lo es la letra de cambio, es para respaldar una deuda que haya adquirido el girado con el girador, lo que lo convierte en una obligación totalmente independiente de la suscripción de contrato alguno, razón por la cual, al no obrar un documento que estipule que los mentados títulos valores respaldan o garantizan el contrato de arrendamiento suscrito, no está dentro de las competencias de este despacho, el entrar a dirimir la existencia o no de algún tipo de deuda u obligación a la que se haga exigible mediante los títulos valores, pues como quedo expuesto, esta tipo de obligaciones son independientes.

En consecuencia, considerando que al no hallarse causal alguna que tipifique un incumplimiento a las normas objeto de nuestra competencia, y en atención a los hechos antes expuestos, no existen razones de hecho, ni de derecho que permita abrir una investigación administrativa en contra de PEDRO ELIAS GONZALEZ VALENCIA identificado con C.C. 79.898.506.

En mérito de lo expuesto, el Despacho.



AUTO No. 3744 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Pág. No. 5 de 5

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir investigación administrativa, contra PEDRO ELIAS GONZALEZ VALENCIA identificado con C.C. 79.898.506, por las razones expuestas en la parte motiva de este auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el presente auto a PEDRO ELIAS GONZALEZ VALENCIA identificado con C.C. 79.898.506.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el presente auto a MAURICIO ROMERO CARDENAS y YAMILE SEPULVEDA ESCOBAR, en la CII 75 No 105 c 21

ARTÍCULO CUARTO: Contra este acto administrativo procede el recurso de reposición, 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

Dada en Bogotá D.C. a los veintisiete (27) días del mes de diciembre de 2017.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Milton David Becerra Ramirez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Reviso: Carlos Andrés Sánchez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

