

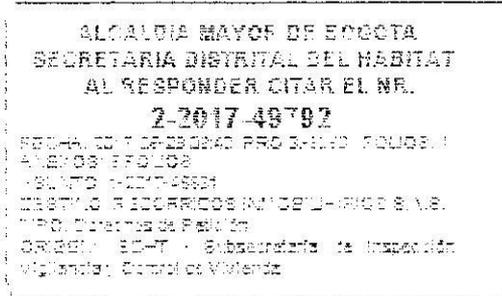
Bogotá, D.C.,

Señores:

Sociedad RECORRIDOS INMOBILIARIOS

Calle 102 A No 49 - 10

Ciudad



Asunto: Radicado 1-2017-46831 del 16 de Junio de 2017

Cordial saludo:

En atención a la queja presentada por los señores **ALIRIO SALAZAR ORTIZ** y **LILIANA YAZMIN POSSO URUEÑA**, en la que manifiestan que no se le entregó copia del contrato de arrendamiento a ellos y a su codeudor, así como que le están solicitando la terminación del contrato sin surtir el debido procedimiento, entre otras cosas, comedidamente le indicamos lo siguiente:

Según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 en su literal a) numeral 1 esta dependencia cumple la función de “*Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores*”, y literal 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*” como lo establecido en el numeral 1 del literal b) “*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*”.

Cometido que se debe desarrollar en concordancia con el artículo 8 del Decreto 51 de 2004, que dispone que “*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 desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. (...)*”.

En virtud de lo anterior, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda les requiere para que se pronuncien frente a los hechos expuestos por el peticionario y anexen los elementos probatorios que respalden sus planteamientos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Para atender este requerimiento cuentan con un término de **diez (10) días** contados a partir del recibo de la presente comunicación. Su incumplimiento genera sanciones de ley. El mismo se entiende surtido con la remisión de la totalidad de la información.

Se recuerda que el no acatamiento de las órdenes administrativas y la omisión de respuesta a los requerimientos que realiza esta Subsecretaría, en el ejercicio de la función de inspección, vigilancia y control de los agentes inmobiliarios del Distrito Capital, dentro del término establecido para ello, puede acarrear sanciones.

Cordialmente,

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Jorge Alberto Doria Quintero-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda ✖
Revisó: Carlos Andrés Sánchez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. MD

Anexos: Radicado 1-2017-46831 (folios 06 ambas caras)

COMUNICACION FORMAL
DESTINO: Servicio al Ciudadano
TIPO: Derechos de Petición
ORIGEN: alirio salazar ortiz

Bogotá 15 de Junio de 2017

Señores
Secretaría Distrital del Hábitat
Carrera 13 # 52 – 25
Tel: 358 16 00
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

1-2017-46831

FECHA: 2017-06-15 14:28 PRO 398360 FOLIOS: 3
ANEXOS: 8

ASUNTO: derecho de petición en respuesta a

formal realizada por parte de

DESTINO: Servicio al Ciudadano

PRO: Derechos de Petición

ORIGEN: alirio salazar ortiz

REFERENCIA: Derecho de petición en respuesta a comunicación formal realizada por parte de
Recorridos Inmobiliarios NIT: 900.275.248-4 del día 02 de Marzo de 2017

Cordialmente yo Alirio Salazar Ortiz identificado con cedula Numero 17.632.815 expedida en Florencia (Chaqueta) y Liliana Jazmín Posso Ureña con cedula Numero 52.577.792 expedida en Engativá, de manera atenta damos respuesta a la comunicación formal que nos hace llegar la empresa Recorridos Inmobiliarios NIT: 900.275.248-4, el día 02 de Marzo de 2017 donde hace referencia al contrato de arrendamiento adquirido por nosotros en relación al inmueble ubicado en la Calle 146 No 58c-21 Interior 16 apartamento 302 Alameda Santa Clara desde el 20 de abril del año 2012, donde se nos indica que no se renovara por disposición de la arrendadora el mencionado contrato y se dará por terminado el día 30 de abril del 2017.

En relación a su comunicado interponemos este derecho de petición y se envía copia a la Secretaria Distrital del hábitat quien es la entidad encargada de supervisar los respectivos procesos que realizan las diferentes inmobiliarias, en vista de que no se nos está realizando el debido proceso de notificación que dicta la ley 820 de 2003;

Ley 820 de 2003 CAPITULO VII.TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Punto 7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, **con una antelación no menor de tres (3) meses** y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble; Punto 8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, **previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:** a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;

- 1- En cualquiera de los puntos 7 y 8 no se nos realizó el debido proceso de notificación ya que la empresa Recorridos Inmobiliarios NIT: 900.275.248-4, nos hace llegar una carta el día 02 de marzo de 2017 a tan solo a un mes de la fecha fin del contrato correspondiente a los días 30 de abril del presente año, esta carta se anexa a esta respuesta como evidencia del incumplimiento que dicta la **ley 820 de 2003 previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses.**

- 2- Inicialmente el inmueble se tomó a través de la inmobiliaria Grupo Mapa Inmobiliarios S.A.S Nit: 900.206.164-1 a partir del día 20 de abril del 2012, empresa con quien nunca se tuvo ningún problema durante los periodos de arrendamiento a través de la misma; se quiere resaltar que la inmobiliaria Grupo Mapa Inmobiliarios S.A.S Nit: 900.206.164-1 si nos suministró copia de contrato de arrendamiento inicial desde el año 2012 (copia que se anexa a esta comunicación) y en el momento de traslado de contrato por decisión del arrendador a la empresa Recorridos Inmobiliarios NIT: 900.275.248-4, nunca nos hace llegar al arrendatario y el deudor solidario ninguna copia del nuevo contrato firmado, razón por la cual nos basamos en el contrato inicial.

- 3- El arrendador ya anteriormente a través de la inmobiliaria Grupo Mapa Inmobiliarios S.A.S Nit: 900.206.164-1, para el año 2014 solicito una cancelación de contrato donde la inmobiliaria realizo el debido proceso dentro de los términos que establece la ley con 6 meses de antelación y previo aviso, pero aun así el arrendador toma la decisión de revocar su decisión de un momento a otro razón por la cual llevamos 5 años en el inmueble y demuestra que el arrendador tiene la cultura de solicitar la cancelación del contrato por la razón de a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año; esta información se puede verificar ante la empresa Grupo Mapa Inmobiliarios S.A.S Nit: 900.206.164-1.

- 4- Nos vemos afectados como familia ya que nos vemos afectados por daños y perjuicios contra los derechos que tenemos como buenos ciudadanos, hemos recibido constantes llamadas por parte de la inmobiliaria y arrendador solicitando el desalojo del inmueble la fecha del 25 de Junio del presente año, esto nos ha desestabilizado emocionalmente ya que nunca hemos incumplido con ninguno de los términos del contrato, razón que habla por sí sola de habitar el inmueble por el periodo de 5 años, esta presión no nos permite continuar con nuestro ritmo de vida habitual, entiéndase calendario académico de nuestras dos hijas menores de edad quienes están en curso de su formación académica en el colegio Hijas de cristo rey Calle 138 #58-50, nos encontramos en la mitad de un año en curso donde las responsabilidades y actividades ya están definidas para lo que reste del año.

Como no se cumplió ninguna de estas condiciones antes mencionadas por la ley 820 de 2003, nosotros como arrendatarios no estamos obligados a restituir el inmueble en los tiempos que están exigiendo que de manera personal tanto la inmobiliaria y arrendador; Exigimos se revise de nuevo nuestro caso en coherencia con lo que la ley dicta y la invalidez que tiene este previo aviso lo que indica que se da por entendido que se renovara de nuevo el contrato por un año más o el tiempo que las partes (arrendador y arrendatario) concluyan.

Quedamos en espera de su respuesta señores Recorridos Inmobiliarios NIT: 900.275.248- 4 ya que en constantes oportunidades pese a que se nos están violando nuestros derechos como arrendatarios no ha sido posible conciliar con ustedes y con la respectiva intervención de la Secretaria Distrital del hábitat, con el fin de que en nuestra buena fe no se nos violen nuestros derechos y se hagan de forma correcta los debidos procesos que están contemplados en el contrato de arrendamiento y las leyes.

ALIRIO SALAZAR ORTIZ
Cedula: 17.632.815
Correo: Fealistar@hotmail.com
Celular: 3204781063

LILIANA YASMIN POSSO URUEÑA
Cedula: 52.557.792
Correo: lilipooh95@hotmail.com
Celulares: 3012337619

Total Folios: (10)

Anexos:

Copia de Contrato inicial con la empresa Grupo Mapa Inmobiliarios S.A.S Nit: 900.206.164-1 desde el día 20 de abril del año 2012 (5) folios.

Carta de Comunicación por parte de la empresa Recorridos Inmobiliarios NIT: 900.275.248-4 del día 02 de Marzo del 2017 (1) folio.

Carta de aviso terminación de contrato de arrendamiento por parte de la empresa Grupo Mapa Inmobiliarios S.A.S Nit: 900.206.164-1 en el año 2014 la cual fue revocada por el arrendador (1) folio.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA

Lugar y fecha del contrato: **Bogotá D.C., 20 de Abril de 2012**
Fecha de inicio: **1 de Mayo de 2012**
Fecha de terminación: **30 de Abril de 2013**
Dirección del inmueble: **CALLE 146 No 58c 21 INT 16 APTO 302**
Barrio: **COLINA CAMPESTRE**
Arrendadora:
GRUPO MAPA INMOBILIARIO S.A.S
NIT: 900.206.164-1
Arrendatario:
ALIRIO SALAZAR ORTIZ
Cedula de ciudadanía número **17.632.815** expedida en **Florencia (Caquetá)**
Dirección: Calle 146 No 58c -- 21
Teléfono: 3142667290
Canon Mensual: **Un Millón Ciento Dos Mil Novecientos Pesos Moneda Corriente (\$1.102.900).**
Administración: **Ciento Noventa y Siete Mil Cien Pesos Moneda Corriente (\$197.100)**
Deudores solidarios:
LILIANA YASMIN POSSO URUEÑA
Cédula de ciudadanía número **52.557792** expedida en **ENGATIVA**
Dirección: CALLE 146 No 58c 21
Teléfono: 3203630202

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA - Solidaridad: Para los efectos de este contrato, el arrendatario sus avalistas y codeudores obran solidariamente. Obrar como deudores solidarios de todas las obligaciones ínsitas en este contrato: **ALIRIO SALAZAR ORTIZ Y LILIANA YASMIN POSSO URUEÑA.** **SEGUNDA - Objeto del contrato:** Mediante este documento-contrato, la arrendadora concede a los arrendatarios el uso y goce del inmueble que se individualiza por dirección, linderos, especificaciones, en las cláusulas tercera y vigésima octava, además del inventario que consta en hoja separada pero que forma parte integrante del contrato de arrendamiento. **TERCERA - Dirección del Inmueble arrendado:** **CALLE 146 No 58c 21 INT 16 APTO 302 BARRIO COLINA CAMPESTRE.** **CUARTA - Destinación:** Los arrendatarios declaran que usarán el inmueble exclusivamente para **VIVIENDA** **QUINTA- Precio del arrendamiento y forma de pago:** El precio de la renta mensual es la cantidad de **UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS COLOMBIANOS (\$1.300.000).** Que los arrendatarios pagarán a su arrendadora o a quien ésta disponga, por anticipado, en el curso de los (5) cinco primeros días

GRUPO MAPA INMOBILIARIO S.A.S.

de cada período mensual. **SEXTA - Incremento de la renta:** Vencido el primer período de vigencia de este contrato, y así sucesivamente, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio de la renta mensual quedará incrementado en el máximo que permita la ley reguladora de los contratos de arrendamiento para vivienda. **SÉPTIMA - Duración del contrato:** Inicialmente convienen las partes que el contrato de arrendamiento durará doce (12) meses contados a partir del día primero (1) del mes de Mayo del año (2012) Dos Mil Doce, independientemente de que puedan suscribir el documento y recibir el inmueble antes de esa fecha, en cuyo caso los arrendatarios pagarán la renta proporcional a los días que ocupen el inmueble. **OCTAVA - Prórroga del contrato:** La prórroga del contrato, en cada caso, quedará regulada por la Ley 56 de 1985, la ley 820 de 2003 y la legislación que le complementa o reforme. **NOVENA - Servicios públicos domiciliarios:** Quedan a cargo de los arrendatarios todos los servicios públicos domiciliarios instalados en el inmueble, así como aquellos que en lo futuro llegaren a instalar el propietario o administrador. Este documento, junto con los recibos de pago de servicios tendrá, por acuerdo expreso de las partes, la calidad de *título ejecutivo* y servirá para recaudar cualquier cantidad de dinero que dejen de pagar los arrendatarios durante el tiempo que usen del inmueble arrendado. **DÉCIMA - Cuotas de sostenimiento de áreas comunes:** Los Arrendatarios pagarán, además de la renta y de los servicios públicos, la cuota de sostenimiento o administración de las áreas comunes del edificio. El aumento en la cuota mensual de sostenimiento, aprobado por la entidad que la regula legalmente, también será de cargo de los arrendatarios quienes expresan su voluntad futura de aceptarlo. Declaran los arrendatarios que este documento-contrato servirá de *título ejecutivo* para el recaudo de las cuotas impagadas por aquellos, con el solo requisito de acompañarlo de los recibos de pago y sin necesidad de requerimiento privado ni judicial. **UNDÉCIMA - Cláusula Penal:** El incumplimiento de los arrendatarios a cualquiera de las obligaciones que derivan de este contrato, aún el simple retardo en el pago de la renta, los constituirá en deudores de la Arrendadora, por el equivalente a tres (3) meses del arrendamiento que esté vigente en el momento en que ocurriere tal evento, a título de pena, sin que ello perjudique ninguna de las obligaciones ajenas al contrato de arrendamiento a cargo de los inquilinos. Este documento prestará mérito ejecutivo para el recaudo de la pena, sin necesidad de que medie requerimiento privado o judicial alguno. **DUODÉCIMA - Requerimientos:** Los Arrendatarios expresamente renuncian a los requerimientos de que tratan los artículos 2035 del Código Civil y 424 del Código de Procedimiento Civil, que están previstos para constituirles en mora. **DÉCIMA TERCERA: Aviso para la entrega:** El aviso para la restitución voluntaria del inmueble deberán darlo los arrendatarios por escrito, por lo menos un mes antes de la fecha en que finalice el término inicial de duración del contrato, o los periodos de prórroga. **DÉCIMA CUARTA - Causales de terminación del**

GRUPO MAPA INMOBILIARIO S.A.S.

contrato de arrendamiento: Además de las causales de terminación del contrato de arrendamiento previstas en la Ley, tendrán el mismo efecto en favor de la Arrendadora, las siguientes: a) La cesión del contrato o el subarriendo del inmueble. b) El cambio en la destinación del inmueble. c) El simple retardo en el pago de la renta. d) El uso del inmueble para fines ilícitos o para uso contrario a las buenas costumbres, o uso que represente peligro para la salubridad de las personas o que amenace la integridad del inmueble. e) La ejecución de mejora, cambio o ampliación del inmueble sin expresa autorización escrita de la Arrendadora. f) La falta de pago de los servicios públicos domiciliarios. g) La falta de pago de las cuotas de administración y sostenimiento del edificio de donde hace parte el inmueble arrendado. **DÉCIMA QUINTA - Autorización:** Los arrendatarios autorizan expresamente a su Arrendadora y/o a su eventual cesionario, para incorporar, reportar y consultar bases de datos de deudores morosos o incumplidos. **DÉCIMA SEXTA - Espacios en blanco:** Los arrendatarios expresamente facultan a la Arrendadora y/o a su eventual cesionario para que llenen los espacios dejados en blanco en este documento, especialmente aquellos que corresponden a los linderos del inmueble. **DÉCIMA SÉPTIMA - Subrogación del contrato, o cambio de tenencia del inmueble.** Los arrendatarios se comprometen, so pena de que la arrendadora dé por terminado el contrato de arrendamiento por justa causa, a no subrogar el contrato de arrendamiento ni entregar su tenencia a otras personas. En todo caso, si ello ocurriere, los Arrendatarios siguen obligados a responder por todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. **DÉCIMA OCTAVA - Gastos:** Todos los gastos que genere el perfeccionamiento del contrato de arrendamiento, tales como impuesto de timbre, derechos notariales, portes, derechos de contrato, serán a cargo de los Arrendatarios. **DÉCIMA NOVENA - Mejoras:** No podrán los Arrendatarios ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie sin que medie permiso escrito de la Arrendadora, salvo el caso de reparaciones locativas urgentes para mantener el inmueble en el estado en que lo recibieron. En el supuesto de que las planten sin el debido permiso escrito, la arrendadora podrá optar por exigir el retiro de las mismas, sin deterioro para el inmueble arrendado o de aceptarlas por el medio de la adquisición, sin retribución alguna para quien las efectuó. **VIGÉSIMA - Cesión de los derechos de la Arrendadora:** Podrá la Arrendadora ceder libremente los derechos que emanan del contrato de arrendamiento y tal cesión producirá sus efectos respecto de los arrendatarios a partir de la fecha de la comunicación entregada personalmente o enviada por correo certificado a los mismos en el inmueble arrendado. **VIGÉSIMA PRIMERA - Entrega de la tenencia del inmueble y estado del mismo:** Los Arrendatarios declaran que han recibido el inmueble al que refiere este contrato, en buen estado y conforme al inventario en hoja separada que hace parte del convenio, que podrá suscribir uno solo de los inquilinos en su propio nombre y en representación de los demás, con el cargo de restituirlo a la Arrendadora, una vez

GRUPO MAPA INMOBILIARIO S.A.S.

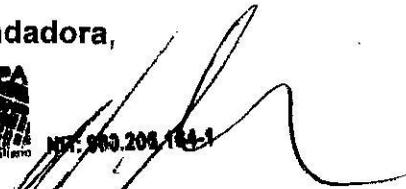


Para que conste el contrato expuesto en este documento lo firmamos LA ARRENDADORA y LOS ARRENDATARIOS, quienes reconocemos nuestras firmas ante notario público.

La Arrendadora,



NIT. 900.206.164-1

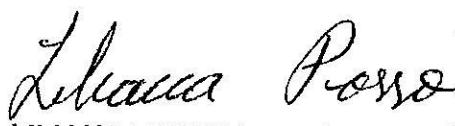

GRUPO MAPA INMOBILIARIO S.A.S.
NIT 900. 206.164-1

El arrendatario,


ALIRIO SALAZAR ORTIZ

Cedula de ciudadanía número 17.632.815 expedida en Florencia (Caquetá)
Dirección: CALLE 146 No 58c 21 INT 16 APTO 302
Teléfono: 3142667290
Correo: fealistar@hotmail.com

Deudores solidarios:



LILIANA YASMIN POSSO URUEÑA

Cédula de ciudadanía número 52.557.792 expedida en Engativa
Dirección: CALLE 146 No 58c - 21 INT 16 APTO 302
Teléfono: 3203630202
Correo: lilipooh95@hotmail.com.

GRUPO MAPA INMOBILIARIO S.A.S.

Notaria
43

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante mi el suscrito Notario Cuarenta y tres del Circulo De Bogotá D.C. Compareció:

POSSO URUEÑA LILIANA YAZMIN

Identificado con: C.C. 52557792

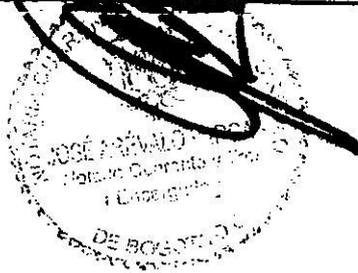
Declaró que reconoce el contenido del presente documento por ser cierto y que la firma igual que la huella (índice derecho) puestas por él son suyas

X *Liliana Posso*
dwwd33fwwwxcwxsxw



Fecha: 20/04/2012 a las 04:25:40 p.m.

NOTARIA CUARENTA Y TRES (43)



Notaria
43

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante mi el suscrito Notario Cuarenta y tres del Circulo De Bogotá D.C. Compareció:

SALAZAR ORTIZ ALIRIO

Identificado con: C.C. 17632815

Declaró que reconoce el contenido del presente documento por ser cierto y que la firma igual que la huella (índice derecho) puestas por él son suyas

X *Alirio Salazar*
8ikjm867myyummyom



Fecha: 20/04/2012 a las 04:25:58 p.m.

NOTARIA CUARENTA Y TRES (43)





Bogotá D.C., 02 de marzo 2017

Señor
ALIRIO SALAZAR ORTIZ
Ciudad

Cordial saludo,

Dando cumplimiento a la clausula **DECIMA CUARTA: CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** nos permitimos informar que El contrato de arrendamiento del inmueble que usted tiene arrendado en la **Calle 146 No. 58c - 21 interior 16 apartamento 302 ALAMEDA SANTA CLARA** NO será renovado, dicho contrato se da por finalizado el día 30 de ABRIL de 2017

Esperamos seguir prestando un excelente servicio

Atentamente,



NIT 900275248-4 / TEL 5220414
JUAN PABLO BONILLA
Recorridos Inmobiliarios

C.C. Archivo Fólder Contrato cliente

Recorridos Inmobiliarios Nit 900.275.248-4
Dirección: Calle 102° No.49-10
PBX: 5220414

Bogotá, junio 18 de 2014

Señores:

ALIRIO SALAZAR ORTIZ

LILIANA YASNIN POSSO UREÑA

Calle 146 No. 58C – 21 interior 16, apartamento 302 alameda de santa clara
Ciudad.

REFERENCIA: Reiterando aviso de terminación contrato de arrendamiento

Calle 146 No. 58C - 21 interior 16, apto 302 Alameda de Sta. Clara

Cordial saludo,

Comendidamente me permito reiterarles el contenido del oficio sin número de fecha 4 de septiembre de 2013, procedente de la Gerencia del Grupo Mapa Inmobiliario S.A.S. donde se le estaba informando que el 30 de abril de 2014, debía entregar el citado apartamento, por la no prorroga ni renovación del contrato según lo había dispuesto la arrendadora.

Como quiera que han hecho caso omiso a la mencionada comunicación, me permito solicitarles con plazo perentorio, la entrega del inmueble arrendado totalmente desocupado, el día 31 de julio del presente año. Caso contrario dispondremos de las acciones legales a que haya lugar.

www.grupomapa.com.co

Igualmente ruego hacer entrega de una copia de los tres últimos recibos de pago de cada uno de los servicios públicos con los que cuenta el apartamento, sobre los cuales deduciremos el valor de los consumos que no hayan sido facturados por las respectivas empresas prestadoras de los servicios, hasta la fecha de la aludida restitución.

Anexo copia oficio de fecha septiembre 4 de 2013.

Atentamente,



MAPA
NIT 900.208.154-1

MARTHA LILIANA TRUJILLO PERDOMO
Gerente Grupo Mapa Inmobiliario S.A.S

www.grupomapa.co