



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá, D.C.,

Señor
**JUAN CAMILO FIGUEROA
QUEJOSO**
CALLE 9 C # 69 B – 84
Ciudad

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

2-2018-16458

FECHA: 2018-04-17 10:55 PRO 457447 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4 folios
ASUNTO: 1-2018-11367
DESTINO: Juan Camilo Figueroa
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

Asunto: Respuesta Radicado 1-2018-11367

Cordial saludo:

En atención al radicado del asunto, en la cual solicita conocer el estado de la investigación No. 1-2017-101723, respetuosamente informamos que mediante oficio con radicado No. 2-2018-14057 se envió comunicación del Auto No. 487 del 27 de marzo de 2018 “Por el cual se abre investigación administrativa” contra la sociedad ORGANIZACIÓN ORLANDO TORRES Y CIA LTDA, identificada con NIT. 900.093.649-2, para lo cual se encuentra en proceso de notificación al investigado y en trámite de descargos.

Esperamos que la información suministrada le sea de gran utilidad, cualquier inquietud adicional será atendida en la Subdirección de Investigación de Control y Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, ubicada en el piso 5 de la Calle 52 No. 13-64 en la ciudad de Bogotá D.C.

LINO ROBERTO POMBO TORRES
Subsecretario de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda

Elaboró: Jose Wilson Rojas Lozano. Abogado - Contratista. Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: María del Pilar Pardo Cortés. Abogada - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexos: Copia del radicado 2-2018-14057 y Auto 487 del 27 de marzo de 2018, en cuatro (4) folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

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

2-2018-14057

FECHA: 2018-03-04 12:21 PRO 452353 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 487 DE 2018
DESTINO: Juan Camilo Figueroa
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor:
JUAN CAMILO FIGUEROA
C.C. 1.030.596.667
Dirección: Calle 9 C # 69 B-84
Ciudad

Asunto: Comunicación AUTO N° 487 DEL 27 DE MARZO DE 2018.

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo TERCERO del AUTO N° 487 DEL 27 DE MARZO DE 2018, "Por la cual se abre una investigación administrativa", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Anderson Redondo Serrano. Abogado - Contratista. Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: María del Pilar Parlo Cortés. Abogada - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: Auto 487 de 2018 en Tres (3) folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 487 DEL 27 DE MARZO DE 2018

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

**EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
DE LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT.**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto 51 de 2004,
Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por queja del señor JUAN CAMILO FIGUEROA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.030.596.667, a la cual le correspondió el número de radicado 1-2017-101723 del 30 de noviembre de 2017 (Folios 1 y 2), quien en su calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la Calle 9 C # 69 B-34 barrio Marsella de esta ciudad, quien suscribió un contrato de arrendamiento con la sociedad ORGANIZACIÓN ORLANDO TORRES Y CÍA LTDA, identificada con NIT. 900.093.649-2 y matrícula de arrendador 20060112, quien de acuerdo con el quejoso llevó a cabo la solicitud de un depósito para el pago de servicios públicos por valor de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000) M/CTE. Señala adicionalmente el quejoso que, la sociedad arrendadora llevó a cabo cobros injustificados y otros sobre los cuales el arrendatario no tenía ningún conocimiento.

Esta Subdirección brindó respuesta a la solicitud del quejoso mediante radicado 2-2017-107814 del 20 de diciembre de 2017 (Folio 12) informándole acerca de nuestras funciones y competencia según lo preceptuado en el artículo 33 literal a) numeral 3, de la Ley 820 de 2003, igualmente se requirió al arrendador ORGANIZACIÓN ORLANDO TORRES Y CÍA LTDA mediante radicado 2-2017-107816 del 20 de diciembre de 2017 (Folio 13), para que aportara las pruebas que quisiera hacer valer y se pronunciara sobre los hechos puestos en conocimiento de este Despacho. Transcurrido el tiempo para la respuesta al requerimiento, verificado el sistema de correspondencia FOREST de esta Secretaría se encuentra que la sociedad ORGANIZACIÓN ORLANDO TORRES Y CÍA LTDA no llevó a cabo radicación alguna de explicación sobre los hechos esgrimidos, ni tampoco llegó a cabo presentación de pruebas o solicitud de las mismas.

Dé acuerdo con lo anterior, procederá esta Subdirección a pronunciarse previo el siguiente:

EXPEDIENTE No. 1-2017-101723



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 487 DEL 27 DE MARZO DE 2018 Pág. No. 2 de 6

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

ANÁLISIS DEL DESPACHO

Competencia

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 Bogotá D.C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

En este acápite es preciso aclarar que esta Subdirección no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con las competencias legales debidamente otorgadas, toda vez que las mismas son del resorte de otras autoridades o entidades y que ya son de conocimiento de la jurisdicción civil ordinaria.

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, la Ley 820 de 2003 en su artículo 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, estipula:

Artículo 33. Funciones. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

a) Contrato de arrendamiento:

- 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.*

EXPEDIENTE No. 1-2017-101723



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 487 DEL 27 DE MARZO DE 2018 Pág. No. 3 de 6

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

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;*

(...)

(Negrillas fuera del texto)

Normativa aplicable al caso concreto

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.

EXPEDIENTE No. 1-2017-101723





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 487 DEL 27 DE MARZO DE 2018 Pág. No. 4 de 6

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

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."

(Subraya fuera del texto)

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8°. Respecto 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.

EXPEDIENTE No. 1-2017-101723



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 487 DEL 27 DE MARZO DE 2018 Pág. No. 5 de 6

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

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."

(Subraya fuera del texto)

Análisis de las pruebas

Según la queja presentada a este Despacho, esta señala sobre una posible transgresión a la Ley 820 de 2003 artículo 34 literal a) numeral 3, en lo que refiere al contrato de arrendamiento, respecto a la exigencia o constitución de depósitos ilegales a la celebración del contrato de arrendamiento. Solicita el quejoso se investigue la conducta desplegada por la inmobiliaria en el sentido que la constitución de depósitos está expresamente prohibida en la Ley. El valor del depósito es equivalente a TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000) M/CTE para fines de pagos de servicios públicos domiciliarios.

Tal y como se ha señalado, transcurrido el término señalado para la recepción de la respuesta del requerimiento por parte de la sociedad investigada, se verifica en el sistema de correspondencia, que aunque la comunicación fue recibida el pasado 27 de diciembre de 2017, no fue recibido oficio alguno sobre el particular ni tampoco se allegó a este Despacho prueba alguna por parte de ORGANIZACIÓN ORLANDO TORRES Y CÍA LTDA o solicitud de práctica de la misma, por lo cual el Despacho prescindirá del examen de pertinencia, conducencia y oportunidad de la prueba.

De acuerdo con lo anterior, el Despacho encuentra méritos fácticos y de derecho para dar apertura a una investigación administrativa en contra de la sociedad ORGANIZACIÓN ORLANDO TORRES Y CÍA LTDA, por las razones ya expuestas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN de carácter administrativo contra la sociedad ORGANIZACIÓN ORLANDO TORRES Y CÍA LTDA, identificada con NIT.

EXPEDIENTE No. 1-2017-101723



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

AUTO No. 487 DEL 27 DE MARZO DE 2018 Pág. No. 6 de 6

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

900.093.649-2 y matrícula de arrendador 20060112, por la presunta transgresión al artículo 33 literal a) numeral 3 de la Ley 820 de 2003.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR del presente auto de apertura de investigación al representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **ORGANIZACIÓN ORLANDO TORRES Y CÍA LTDA**, identificada con NIT. 900.093.649-2 y matrícula de arrendador 20060112, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNÍQUESE el contenido de este auto al señor **JUAN CAMILO FIGUEROA GUTIÉRREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.030.596.667 en calidad de quejoso.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Anderson Redondo Serrano-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: María del Pilar Pardo Cortés-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

EXPEDIENTE No. 1-2017-101723