



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a)
HENRY TARAZONA FLOREZ
Representante legal (o quien sus veces)
CALLE 66 BIS No 71 B – 20 APTO 2
BOGOTA

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

2-2018-25908

FECHA: 2018-05-14 12:28 PRO: 427558 FOLIOS: 1
FOLIOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 3914 DE 2017
DESTINO: Henry Tarazona Flores
TIPO REMITE: INFORMACION
ORIGEN: EDHT - Subsecretaría de Inspección
Planes y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación AUTO No 3914 DE 14 DE DICIEMBRE DE
2017
Expediente No. 1-2017-92252-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **SEGUNDO** del AUTO No 3914 DE 14 DE DICIEMBRE DE 2017 "por medio del cual se abre una investigación", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,



JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Lo enunciado en 4 folios.

Elaboró: Lorena Mora Rodríguez - Contratista - SIVCV
Revisó: Lina Leonor Carrillo Ordaz - Contratista - SIVCV

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 No. 3914 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2017

“Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos”

EL SUBDIRECTOR 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, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante quejas con radicado No 1-2017-92252 del 31 de Octubre de 2017, interpuesta por el señor **HENRY TARAZONA FLÓREZ**, contra la Sociedad **DATA ARRIENDO INMOBILIARIA LTDA**, en la que manifiesta que suscribió contrato de arrendamiento para el inmueble ubicado en la Calle 66 Bis # 71 B – 20 Apto 2 de esta ciudad, y que su arrendador no le entregó copia del contrato de arrendamiento en el término establecido por Ley, entre otras cosas.

Mediante radicado No 2-2017-95539 de 2017, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor **TARAZONA FLÓREZ**, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y normas concordantes.

Con radicado 2-2017-95541 de 2017, se procedió a enviar requerimiento a la Sociedad **DATA ARRIENDO INMOBILIARIA LTDA**, para que se pronunciara sobre los hechos aquí expuestos por parte del querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, Decreto 572 de 2015, como se evidencia dentro del expediente.

Con radicado 1-2017-105489 del 13 de Diciembre de 2017, la Sociedad dio respuesta al mencionado requerimiento.

Una vez revisada la base de datos de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, donde se encuentran los documentos exigidos para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para

Calle 52 No. 13-64
Comutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3914 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2017 Hoja No. 2 de 7

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

vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que la Sociedad DATA ARRIENDO INMOBILIARIA LTDA, identificada con Nit 800.190.248-5, cuenta con matrícula de arrendador No 1242.

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, Decretos Distritales No. 121 de 2008 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:

b) Función de control, inspección y vigilancia:

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

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 HABITAT

AUTO No. 3914 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2017 Hoja No. 3 de 7

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

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."

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8°. "De la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:

"(...)

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3914 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2017 Hoja No. 4 de 7

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

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)

Que entre tanto, el artículo 6 del Decreto 572 de 2015, señala al respecto de la Apertura de la Investigación y Formulación de Cargos lo siguiente:

"Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración el informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso".

(...)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3914 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2017 Hoja No. 5 de 7

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

De conformidad a lo anterior se procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento a lo siguiente:

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 de la norma mencionada.

La queja presentada por el señor **HENRY TARAZONA FLÓREZ**, contra la Sociedad **DATA ARRIENDO INMOBILIARIA LTDA**, en la que manifiesta que suscribió contrato de arrendamiento para el inmueble ubicado en la Calle 66 Bis # 71 B – 20 Apto 2 de esta ciudad, y que su arrendador no le entregó copia del contrato de arrendamiento en el término establecido por Ley, entre otras cosas.

Que de conformidad a lo expresado por la Sociedad en el radicado 1-2017-105489 del 13 de Diciembre de 2017, encuentra este Despacho, que la investigada no aportó prueba alguna de la entrega de la copia del contrato de arrendamiento, hecho que constituye una presunta violación a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 8 de la Ley 820 de 2003, que establece:

Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

De igual forma se estableció una vulneración al numeral 4 del artículo 34 de la Ley ibídem el cual cita "

"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".

Es pertinente informarle que deberá hacer llegar a este Despacho, copia del contrato de arrendamiento, indicando como referencia el número de queja que originaron las presentes actuaciones administrativas.

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 HABITAT

AUTO No. 3914 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2017 Hoja No. 6 de 7

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

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

- Queja con radicado No 1-2017-92252
- Copia de la comunicación con radicado No 2-2017-95539
- Copia de la comunicación con radicado No 2-2017-95541
- Radicado 1-2017-105489

Concomitante con lo anterior, encuentra esta Subdirección que la Sociedad **DATA ARRIENDO INMOBILIARIA LTDA**, identificada con Nit 800.190.248-5, presuntamente vulnero lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 artículos 8 numeral 3 y el artículo 34 numeral 4, así como lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004, así las cosas este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación y Formulación de Cargos, de conformidad a la afirmación de la quejosa y la documental obrante en el expediente allegada por las partes.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación de carácter administrativo contra la Sociedad **DATA ARRIENDO INMOBILIARIA LTDA**, identificada con Nit 800.190.248-5, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular a la Sociedad **DATA ARRIENDO INMOBILIARIA LTDA**, identificada con Nit 800.190.248-5, el siguiente cargo:

- **CARGO ÚNICO:** Por vulnerar presuntamente lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 artículos 8 numeral 3 y artículo 34 numeral 4, así como lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar a la Sociedad **DATA ARRIENDO INMOBILIARIA LTDA**, identificada con Nit 800.190.248-5, indicándole que se corre traslado del mismo, por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación, para que ejerza su derecho defensa en los términos del artículo 7 del Decreto 572 de 2015.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3914 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2017 Hoja No. 7 de 7

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

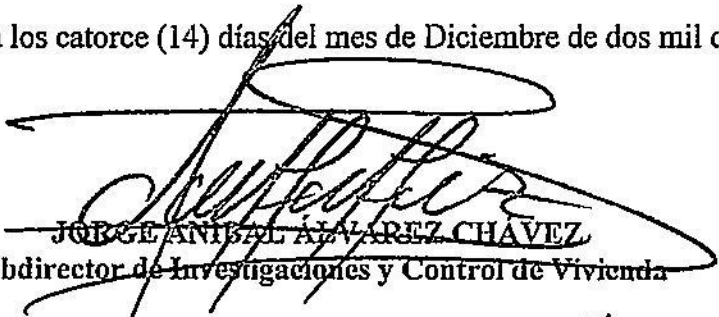
PARÁGRAFO PRIMERO: El expediente donde se están llevando todas las actuaciones administrativas estará a su plena disposición para su consulta, de conformidad a lo estipulado en el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: Comuníquese el contenido de este auto al señor HENRY TARAZONA FLÓREZ.

ARTÍCULO QUINTO: El presente acto administrativo rige a partir de su fecha y contra el mismo no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C. a los catorce (14) días del mes de Diciembre de dos mil diecisiete (2017).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

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

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

