



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

RUTH RODRÍGUEZ MUÑOZ
RICARDO VALENCIA RINCÓN
Representante Legal (o quien
Diagonal 40 Sur # 34 A – 47
Ciudad Bogotá

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

2-2019-57599

FECHA: 2019-10-18 08:14 PRO 617590 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: RUTH RODRIGUEZ
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: BDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación **AUTO No. 3943 del 25 de septiembre de 2019**
Expediente No. 1-2018-01185

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al Auto **No.3943 del 25 de septiembre de 2019**, “*Por el cual se apertura una Investigación*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


NATALIA TAMAYO CHAPARRO

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: Efrey Sanabria Moreno – contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3943 DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019

“Por el cual se apertura una Investigación”

EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015, el Acuerdo 735 de 2019, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, reglamentado por el Decreto No. 051 de 2004, estableció que toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros o realizar labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, así como las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, deberán matricularse ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

Que la Resolución 1513 de 2015, estableció que la matrícula, de aquellas personas naturales o jurídicas, que tengan por objeto lo indicado en el párrafo anterior, se deberá solicitar a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al inicio de las actividades como arrendador o intermediario.

Que los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, le otorgan la competencia de inspección, vigilancia y control a la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., de las personas que desarrollan la actividad de arrendamiento y administración de inmuebles destinados a vivienda y con el Decreto Distrital 121 de 2008 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”*, se asigna a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, para adelantar las investigaciones administrativas derivadas por presunto incumplimiento de disposiciones vigentes por parte de los matriculados.

Que el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 establece que el incumplimiento a cualquier norma legal a que deban sujetarse las personas de que trata el artículo 28 de la misma ley, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente, podrá generarles la imposición de multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, que se tasaran en aplicación de los criterios dispuestos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que mediante queja con radicado No.1-2018-24337 del 25 de junio de 2018, presentada por los señores RUTH RODRIGUEZ MUÑOZ, identificada con cédula de ciudadanía 52.237.754 y RICARDO VALENCIA RINCON identificado con cedula de ciudadanía 79.367.723, en donde manifiestan lo siguiente:

“Que la señora Martha Carrillo es propietaria del bien Inmueble ubicado en la Diagonal 40 Sur # 34A – 47 Barrio





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3843 DE 25 SEPTIEMBRE DE 2019

Hoja No. 2 de 6

Continuación Auto “Por el cual se apertura una Investigación”

Villa Mayor de la ciudad de Bogotá, el cual habito desde octubre de 2016, mediante contratado de arrendamiento notariado,, manifiesto la inconformidad con el propietario por la comunicación recibida el 6 de enero del presente año 2018, la cual la propietaria me solicita el bien inmueble por no acuerdo sobre los servicios públicos del bien inmueble, cabe aclarar que el contrato de arrendamiento esta claro el valor a pagar por concepto de servicios públicos, cuenta que la propietaria realizo al valor de los mismo, y la señora a parte de todo hace un aumento del canon de arrendamiento por la suma de \$100.000, aparte de todo la señora propietaria nunca nos a generado recibos de pago” (Folio 1 y 2), del expediente.

Que mediante radicado número **2-2018-02281 del 05 de febrero de 2018**, esta Subdirección procedió a comunicarle a los señores RUTH RODRIGUEZ MUÑOZ, identificada con cédula de ciudadanía 52.237.754 y RICARDO VALENCIA RINCON identificado con cedula de ciudadanía 79.367.723, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 (Folio 12), del expediente.

Que mediante radicados números **2-2018-02282 del 05 de febrero de 2018**, se requirió a la señora MARTHA ELVIA CARRILLO ROMERO identificada con la cedula de ciudadanía 39.727.631, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer. Lo anterior en aras de garantizar el debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 572 de 2015; requerimiento sobre el cual no se pronunció.

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), donde reposa la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, se pudo evidenciar que la señora MARTHA ELVIA CARILLO ROMERO Identificada con la cedula de ciudadanía 39.727.631, no cuenta con matrícula de arrendador.

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 Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por las Leyes No. 66 de 1968, No. 820 de 2003, los Decretos Leyes No. 2610 de 1979, 078 de 1987, Decreto Nacional No. 405 de 1994, Decreto Nacional No. 51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 de 2008, No. 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Con base en lo dispuesto por los artículos 8, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes; la Secretaría resulta competente para vigilar la confección y ejecución de los contratos de arrendamiento respecto de los siguientes aspectos:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3843 DE 25 SEPTIEMBRE DE 2019

Hoja No. 4 de 6

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

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."

Así mismo, sobre la inspección, vigilancia y control de la Secretaría, el Artículo 8º del Decreto 51 de 2004 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, como autoridad administrativa conoce y gestiona los asuntos concernientes al arrendamiento de vivienda según la normatividad vigente; en este mismo sentido, la Ley No. 820 de 2003 establece nuestra competencia para atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, respecto de los asuntos taxativamente plasmados por el artículo 33 literal b numeral 3 de la citada norma.

La queja presentada por los señores RUTH RODRIGUEZ MUÑOZ, identificada con cédula de ciudadanía 52.237.754 y RICARDO VALENCIA RINCON identificado con cedula de ciudadanía 79.367.723, quien mediante radicado No. 1-2018-01185 del 22 de enero de 2018, pone en conocimiento de la Secretaría el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento, por parte de la señora MARTHA ELVIA



Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

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 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*

El Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, establece lo siguiente:

"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.*





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3843 DE 25 SEPTIEMBRE DE 2019

Hoja No. 5 de 6

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

CARRILLO ROMERO identificada con la cedula de ciudadanía 39.727.631, relacionado con la suscripción de un contrato de arrendamiento, efectuado sobre el inmueble ubicado en la Diagonal 40Sur # 34A - 47 Barrio Villa Mayor, Por lo tanto, este Despacho procedió a evaluar los argumentos y el material documental aportados en el expediente a fin de terminar si se incumplió con lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 que establece:

(...)

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. (...)

En el acervo se puede colegir que efectivamente las conductas señaladas por parte del quejoso tienen relación con las competencias de este Despacho en cuanto se trata del incumplimiento a un contrato de administración inmobiliaria, motivo por el cual la actuación por parte de este Despacho es plausible, por cuanto existen actuaciones desplegadas por la sociedad administradora que van en contra de lo estipulado dentro del contrato celebrado entre las partes y directamente afecta los intereses económicos de la propietaria del inmueble. Vale la pena señalar que, este Despacho avocará conocimiento dentro de la investigación, respecto del inmueble en lo que atañe a la destinación a vivienda urbana en consonancia con las competencias otorgadas por la Ley 820 de 2003, razón por la cual lo concerniente a los locales comerciales, deberá acudir ante la jurisdicción civil ordinaria previos los requisitos de procedibilidad establecidos en el Código General del Proceso.

Teniendo en cuenta la normatividad citada, los documentos obrantes en el expediente administrativo y los hechos de la queja, este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa contra la sociedad Inmobiliaria Blue Smart con Nit.900.614.694-1, de conformidad con lo preceptuado en numeral 2 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones de la quejosa y la documental obrante en el expediente allegada por la misma.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR la investigación de carácter administrativo No 1-2018-01185, contra la señora MARTHA ELVIA CARRILLO ROMERO identificada con la cedula de ciudadanía 39.727.631, por el siguiente cargo:

CARGO ÚNICO: Incumplimiento del contrato de administración celebrado con los señores RUTH RODRIGUEZ MUÑOZ, identificada con cédula de ciudadanía 52.237.754 y RICARDO VALENCIA RINCON identificada con cedula de ciudadanía 79.367.723, de conformidad con el numeral 2 del artículo 34 de la Ley





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3843 DE 25 SEPTIEMBRE DE 2019

Hoja No. 6 de 6

Continuación Auto "Por el cual se apertura una Investigación"

820 de 2003.

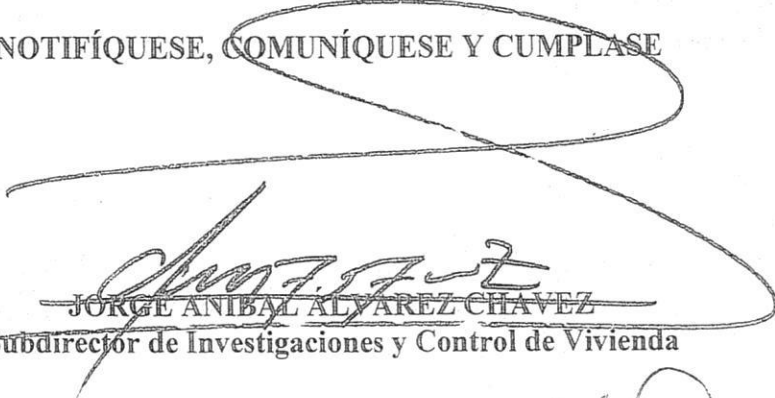
ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE el contenido del presente Auto la señora MARTHA ELVIA CARRILLO ROMERO identificada con la cedula de ciudadanía 39.727.631, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 cuenta con el término de quince (15) días 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: COMUNIQUESE el contenido de este auto los señores RUTH RODRIGUEZ MUÑOZ, identificada con cédula de ciudadanía 52.237.754 y RICARDO VALENCIA RINCON identificado con cedula de ciudadanía 79.367.723, en su calidad de quejosa.

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

Dada en Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Efrey Sanabria Moreno- Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Maria del Pilar Pardo Cortes- Profesional especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

