



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a) (es)
JAIRO GIRALDO OSPINA
Dirección: Calle 159 # 54-78
Ciudad

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

2-2019-50222

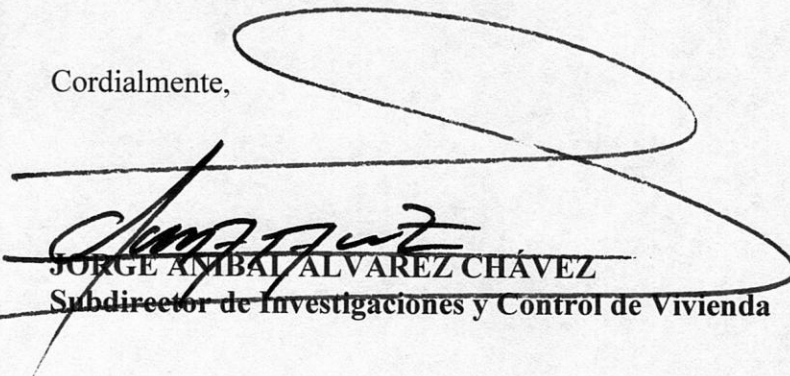
FECHA: 2019-09-16 11:14 PRO 607804 FOLIOS: 1
ANEJOS: 3
ASUNTO: COMUNICACIÓN
DESTINO: Jairo Giraldo Ospina
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación **AUTO 3664 DEL 30 DE AGOSTO DE 2019.**
Expediente: **1-2018-02258**

Respetado (a) (s) Señor (a) (es),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del **AUTO 3664 DEL 30 DE AGOSTO DE 2019**, “*Por la cual se abre una investigación administrativa*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Anderson Redondo Serrano – Contratista – Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: Auto 3664 de 2019 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° 3664 DEL 30 DE AGOSTO DE 2019

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, 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 de 2008 y 572 de 2015 y demás normas concordantes tiene en cuenta para su decisión los siguientes,

CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado No. 1-2018-02258 del 31 de enero de 2018, interpuesta por el señor **JAIRO GIRALDO OSPINA** identificado con cédula de ciudadanía No. 75.001.566 contra la Sociedad **INMOBILIARIA HUGO CHÁVES Y CIA LTDA** identificada con NIT. 900.049.823-1, por el presunto incumplimiento al régimen de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia al incurrir en negligencias durante el ejercicio del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en la Carrera 55 # 152 B -68 Mazuren I Apto 1207 de esta ciudad, al no entregar la copia del contrato de arrendamiento con las firmas originales.

Mediante radicado No. 2-2018-02700 del 06 de febrero de 2018 esta Subdirección procedió a comunicarle al quejoso las funciones de este Despacho según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Con radicado No. 2-2018-02694 del 06 de febrero de 2019, se requirió a la Sociedad **INMOBILIARIA HUGO CHÁVES Y CIA LTDA**, 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 el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del proveído. Sin embargo, al no llevarse a cabo la entrega efectiva del oficio de requerimiento a la compañía mencionada, se procedió a llevar a cabo la publicación correspondiente, la cual figura dentro del proveído.

Que 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

EXPEDIENTE No. 1-2018-02258



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3664 DEL 30 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 2 de 6

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que la compañía **INMOBILIARIA HUGO CHÁVES Y CIA LTDA** cuenta con los requisitos exigidos por la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.

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:

- ✓ *Conocer de las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- ✓ *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.*
- ✓ *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- ✓ *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.*
- ✓ *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.*
- ✓ *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 el Artículo 34, CAPITULO X establece: “Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3664 DEL 30 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 3 de 6

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

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°. 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:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3664 DEL 30 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 4 de 6

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

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."

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 la citada norma.

La queja presentada por el señor JAIRO GIRALDO OSPINA, pone en conocimiento de la Secretaría el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento por parte de la sociedad **INMOBILIARIA HUGO CHÁVES Y CIA LTDA**, consistente en actos negligentes por parte de la sociedad mencionada en la ejecución del contrato de arrendamiento. Indica que la sociedad a la celebración del contrato de arrendamiento no remitió al arrendatario ni a los codeudores la respectiva copia del contrato de arrendamiento con firmas originales; agrega que, se realizaron cobros de manera retroactiva e indebida. Anexa a su escrito de queja, documentos por medio de los cuales prueba la falta de suministro del contrato, así como las actas de finalización del contrato por medio de la entrega del inmueble. Frente a las presentes aseveraciones por parte del quejoso y ante la publicación vía aviso como la remisión de la documentación a la dirección consignada en la queja y que fue devuelta a este Despacho, se puede verificar la falta de una respuesta por parte de la compañía inmobiliaria. Teniendo en cuenta lo anterior y ante la evidencia de la existencia de una posible transgresión legal, este Despacho



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3664 DEL 30 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 5 de 6

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

encuentra los méritos suficientes para el inicio de una investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad **INMOBILIARIA HUGO CHÁVES Y CIA LTDA**, de acuerdo a la norma que se procede a citar:

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.

(...)

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 HUGO CHÁVES Y CIA LTDA**, de conformidad con lo preceptuado en numeral 1 literal a) del artículo 33 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones del quejoso 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 1-2018-02258, contra la sociedad **INMOBILIARIA HUGO CHÁVES Y CIA LTDA** identificada con NIT. 900.049.823-1 y portador de la matrícula de arrendador No. 2005158 (Cancelada) por el siguiente cargo:

CARGO ÚNICO: *Transgresión al Régimen de arrendamientos de vivienda urbana en Colombia al no entrega copia del contrato de arrendamiento celebrado al arrendador **JAIRO GIRALDO OSPINA** identificado con cédula de ciudadanía No. 75.001.566, de conformidad con el numeral 1 literal a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.*

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE el contenido del presente Auto al representante



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3664 DEL 30 DE AGOSTO DE 2019 Pág. No. 6 de 6

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

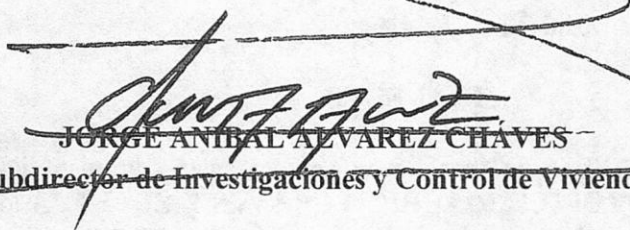
legal de la sociedad **INMOBILIARIA HUGO CHÁVES Y CIA LTDA** identificada con NIT. 900.049.823-1 y portador de la matrícula de arrendador No. 2005158 (Cancelada), informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 cuenta con el término de quince (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 al señor **JAIRO GIRALDO OSPINA** identificado con cédula de ciudadanía No. 75.001.566, en su calidad de quejoso.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente auto no procede recurso alguno y rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de agosto de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVES
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Anderson Redondo Serrano – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Vanessa Domínguez Palomino – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

EXPEDIENTE No. 1-2018-02258