

Bogotá D.C.,

Señor (a):
JAIME ALFONSO PEREA POSADA
Carrera 63 No. 75-49 S
Bogotá D.C.

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

2-2021-26278

FECHA: 2021-05-25 17:34 PRO 773565 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 4385 DE
15/10/2019 EXPEDIENTE 1-2019-22765-1
DESTINO: Jaime Alfonso Perea posada
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

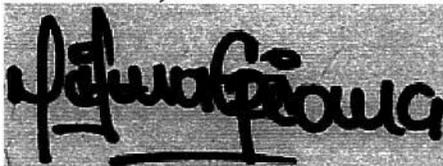
Asunto: Comunicación AUTO No. 4385 del 15 de octubre 2019
Expediente No. 1-2019-22765-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del AUTO No. 4385 del 15 de octubre de 2020, "Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co el formato PM05-FO570-V2 denominado "AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS" (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyecto: Gloria Esperanza Sierra contratista SICV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario SICV.
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SICV.
ANEXO: Lo enunciado en 3 folios.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4385 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2019

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

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA (E) 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 735 de 2019, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado No 1-2019-22765 del 11 de junio de 2019, interpuesta por el señor **JAIME ALFONSO PEREA POSADA**, contra la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, que durante la relación contractual, concerniente a un inmueble destinado para vivienda urbana, se le solicitó como respaldo a los cánones de arrendamiento título valor, denominados letras de cambio, entre otras cosas.

Mediante radicado No 2-2019-36446 de 2019, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor **JAIME ALFONSO PEREA POSADA**, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y normas concordantes.

Con radicados No 2-2019-36445 de 2019, se requirió a la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, para que se pronunciara 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, Decreto 572 de 2015, como se evidencia dentro del expediente.

Mediante radicados 1-2019-28724 de 2019, la investigada dio respuesta al citado requerimiento, manifestado, que durante las relaciones contractuales surgidas en los diferentes contratos de arrendamiento suscritos, los arrendatarios no cumplieron con lo pactado respecto a llevar un codeudor solvente con finca raíz, así como que los arrendatarios de manera voluntaria fueron quienes pagaban cánones de arrendamiento por adelantado.

Así como también indica, que durante la ejecución de los contratos nunca realizó el aumento del IPC al canon de arrendamiento, e informan que realizó trámite conciliatorio para el pago de cánones de arrendamiento y entrega del inmueble, entre otras cosas.

Respecto a la solicitud de las letras de cambio, este Despacho no encuentra pronunciamiento alguno.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4385 DEL 15 DE OCTUBRE DE DE 2019

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

desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.790.494, 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 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 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*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4385 DEL 15 DE OCTUBRE DE DE 2019

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

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:

"(...)

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4385 DEL 15 DE OCTUBRE DE DE 2019

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

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".

(...)

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 **JAIME ALFONSO PEREA POSADA**, contra la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.790.494, en la que manifiesta que su arrendador durante la ejecución de los diferentes contratos, le solicitaba como garantía para el cumplimiento de los pagos de los cánones de arrendamiento, letras de cambio., y que algunas de esta no fueron devueltas; este Despacho conforme a la documental obrante en el plenario, se encuentra que la señora Carlota Adriana en calidad de arrendadora presuntamente vulnero lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003, que establece:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4385 DEL 15 DE OCTUBRE DE DE 2019

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

"ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior."

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".

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

- Queja con radicado No 1-2019-22765
- Copia de la comunicación con radicado 2-2019-36446
- Copia de la comunicación con radicado 2-2019-36445

Con fundamento en lo anterior, este Despacho observa que la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.790.494, presuntamente vulnero lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 artículos 16 y 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 las afirmaciones de la quejosa y la documental obrante en el expediente allegada por el mismo.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación de carácter administrativo contra la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.790.494, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular a la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.790.494, el siguiente cargo:

- **CARGO ÚNICO:** Por vulnerar presuntamente lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 artículos 16 y 34 numeral 4, así como lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4385 DEL 15 DE OCTUBRE DE DE 2019

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

ARTÍCULO TERCERO: Notificar a la señora **CARLOTA ADRIANA MILLAN SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.790.494, 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.

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 **JAIME ALFONSO PEREA POSADA**.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,


NATALIA TAMAYO CHAPARRO

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: Hernando Espeleta Maiguel. Abogado - Contratista. Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Revisó: Vanessa Domínguez Palomino. Abogada - Contratista -Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.