

**AUTO No. 3490 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2021**

“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

**LA SUBDIRECTORA 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 facultades conferidas por 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 mediante escritos con radicados Nos. 1-2020-26800 del 08 de octubre y 1-2020-26956 del 09 de octubre de 2020, el señor **EDUARDO ANDRES RUIZ LOZANO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.920.664, quien obra en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en Bogotá D.C., presentó queja en contra de la sociedad **VASQUEZ Y VASQUEZ S.A.S**, identificada con NIT. 860.029.007-8, por el presunto incumplimiento al Contrato de Arrendamiento de vivienda urbana y la Ley 820 de 2003, en razón a la presunta omisión en la entrega de las copias del Contrato de Arrendamiento, el cobro injustificado por presuntas moras en el pago del canon de arrendamiento y por el incremento en el valor del canon de arrendamiento sin justificación alguna.

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la queja interpuesta por la ciudadana mediante oficio No. 2-2020-44527 del 03 de diciembre de 2020; informando acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en los literales a y b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y del traslado a la sociedad querellada para su respectivo pronunciamiento.

Que este Despacho requirió a la inmobiliaria **VASQUEZ Y VASQUEZ S.A.S**, identificada con NIT. 860.029.007-8, mediante el oficio No. 2-2020-44528 del 03 de diciembre de 2020, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la quejosa 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, otorgándole un término de diez (10) días contados a partir del recibo de la comunicación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015.

Que revisado el aplicativo de correspondencia “FOREST” con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal fijado para dar respuesta al requerimiento, se evidencia que la sociedad investigada no se pronunció respecto del requerimiento realizado por esta Secretaría.

AUTO No. 3490 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

IDENTIFICACION DEL INVESTIGADO

La presente investigación administrativa sancionatoria se adelanta en contra de la sociedad VASQUEZ Y VASQUEZ S.A.S, identificada con NIT. 860.029.007-8, con la Matrícula de Arrendador No. 114, con estado actual vigente.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

FUNDAMENTOS LEGALES

Que en lo relacionado con las personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, el artículo 28 de la ley 820 de 2003 *“por la cual se expide el Régimen de Arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”* establece:

“Artículo 28. Matrícula de Arrendadores. Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

*Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior, será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.
(...)”.*

Que a su turno, el artículo 32 de la norma en mención, determina:

*“Artículo 32. Inspección control y vigilancia de arrendamiento. La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C, la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.
Parágrafo: Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C, establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.”*

Que, de conformidad con la competencia de la Entidad en lo relacionado con los Contratos

AUTO No. 3490 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

de Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, la Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal (a), el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, estipulan:

“(…)

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.

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;(…)”(Se resalta con subrayado).

En cuanto a las obligaciones del arrendador dentro del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, la Ley 820 de 2003 en su artículo 8 numeral 3 estipula:

*“Artículo 8. Obligaciones del Arrendador: Son obligaciones del arrendador las siguientes:
(…)*

3. 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. (...)”

Que el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, establece:

“ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a 

AUTO No. 3490 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación. (Subraya fuera de texto).

Que el mismo estatuto normativo, en el Artículo 34, 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 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. (se resalta con subrayado).



AUTO No. 3490 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

Que el Decreto 51 de 2004, artículo 8°. *“por el cual se reglamentan los artículos 28,29,30 y 33 de la ley 820 de 2003”*, 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, 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 de texto).

COMPETENCIA DE LA ENTIDAD

Que, dentro de las consideraciones jurídicas aplicables al caso particular, este despacho se fundamenta en las disposiciones de orden Constitucional, Legal y Reglamentario, para la adopción de las decisiones que en este acto administrativo se toman.

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 820 de 2003, Decreto Ley 054 de 2004, Acuerdo Distrital 735 de 2019 y los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes. *FE*

AUTO No. 3490 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

Que el Decreto Distrital No. 572 de 2015 *“por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat”* tiene como objeto:

Artículo 1º. Objeto. *El presente Decreto tiene por objeto dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo del Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, Decreto 2391 de 1989, Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008, 578 de 2011 y demás normas concordantes.*

Parágrafo. *La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.”*

Que, respecto de la apertura de investigación y formulación de cargos, la norma ibidem, señala:

Artículo 6º. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. *Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración del 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.*

Que por su parte el artículo 7, establece que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del auto de apertura y de formulación de cargos al investigado, éste podrá presentar descargos, solicitar audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicitar o aportar las pruebas que pretenda hacer valer, rendir las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa. (...).”

PROCEDIMIENTO APLICABLE

En relación con el procediendo a adelantar, por el presunto incumplimiento a las



AUTO No. 3490 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

obligaciones estipuladas en el contrato de administración, como determinante de la conducta reprochable, se deberá adelantar conforme lo dispuesto en el procedimiento administrativo sancionatorio regulado en el artículo 47 y siguientes de la ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, concordante con el Decreto Distrital No. 572 de 2015.

DISPOSICIONES PRESUNTAMENTE VULNERADAS

Lo señalado en el numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003, el artículo 16 y los numerales 4° y 5° del artículo 34 de la misma preceptiva legal.

MEDIDAS CORRECTIVAS PROCEDENTES

De conformidad con los postulados de la Ley 820 de 2003, el artículo 34- Sanciones dispone: *“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 ...”*

CONSIDERACIONES 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 820 de 2003, define su intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada.

En este acápite es preciso aclarar que esta Subdirección se pronunciará de fondo respecto a los hechos que tienen incidencia directa con el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana en el Distrito Capital, suscrito entre las partes.

De los hechos esgrimidos por el señor **EDUARDO ANDRES RUIZ LOZANO**, a través de los radicados Nos. 1-2020-26800 del 08 de octubre y 1-2020-26956 del 09 de octubre de 2020, en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en esta ciudad; se evidencia queja en atención a que el **ARRENDADOR** del inmueble ha incurrido presuntamente en conductas que transgreden el régimen previsto en la Ley 820 de 2003 y conforme lo manifestado por el quejoso, **EL ARRENDADOR** (i) no realizó la entrega del contrato de arrendamiento con



AUTO No. 3490 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

firmas originales, (ii) realizó cobros injustificados por presuntas moras en el pago del canon de arrendamiento y (iii) por incrementar el valor del canon de arrendamiento sin justificación alguna, conductas que podría configurar un presunto incumplimiento a la normado en la Ley 820 de 2003.

Visto lo anterior y tomando en consideración lo narrado por el señor **EDUARDO ANDRES RUIZ LOZANO**, a través del radicado presentado ante esta Secretaría, teniendo en cuenta, además, que la sociedad investigada no dio respuesta al requerimiento hecho por este Despacho respecto a la queja presentada, se infiere que ha incurrido presuntamente en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en los numerales 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, entre otras disposiciones.

Así las cosas, puede determinarse que la sociedad **VASQUEZ Y VASQUEZ S.A.S.**, identificada con NIT. 860.029.007-8, presuntamente vulneró lo estipulado en el numeral 3° del artículo 8°, el artículo 20 y los numerales 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

“ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. *Son obligaciones del arrendador, las siguientes:*

(...)

3. 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. (...)

“ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. *Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.*

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación. (...)



AUTO No. 3490 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

ARTÍCULO 34. 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: (...)*


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. (...) (subrayado fuera de texto)

Acorde con la motivación y análisis sistemático precedente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 (*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*) y en el artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, cuando a juicio de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda existiere mérito para dar apertura a una investigación, esta se adelantará mediante acto administrativo, que se notificará personalmente a los investigados.

Que obra en el expediente información que permite presumir que se ha transgredido la normatividad, por lo que se procederá de conformidad con el Artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, a formular cargos, en contra de la sociedad VASQUEZ Y VASQUEZ S.A.S, identificada con NIT. 860.029.007-8, en su calidad de ARRENDADOR, por el presunto incumplimiento del numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003, los numerales 4° y 5° del artículo 34 y el artículo 20 de la misma preceptiva legal, como determinante de la conducta reprochable.

Que la formulación de cargos es aquel acto o acción dentro de una investigación administrativa, ya sea un sumario administrativo o una investigación sumaria, por el cual se establece y previene al funcionario, que existen elementos de información básicos y suficientes para considerar que hubo infracciones a la normativa legal vigente, en este caso por un presunto incumplimiento por parte de sociedad VASQUEZ Y VASQUEZ S.A.S, identificada con NIT. 860.029.007-8, a las obligaciones estipuladas la Ley 820 de 2003, en su calidad de ARRENDADOR como se establece en la parte resolutive del presente acto administrativo.

Teniendo en cuenta lo anterior, este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa y formular pliego de cargos en contra de la sociedad 

AUTO No. 3490 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

VASQUEZ Y VASQUEZ S.A.S, identificada con NIT. 860.029.007-8, y Matrícula de Arrendador No. 114, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, Ley 820 de 2003, Decreto Distrital 572 de 2015, en concordancia con lo señalado en la Resolución 1513 de 2015, y la documental que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio contra la sociedad VASQUEZ Y VASQUEZ S.A.S, identificada con NIT. 860.029.007-8, y Matrícula de Arrendador No. 114, a través de su representante legal o quien haga sus veces, como presunto responsable de la conducta que produjo el incumplimiento del contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana suscrito con el señor EDUARDO ANDRES RUIZ LOZANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.920.664, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase apertura el expediente No. 1-2020-26800-1.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente pliego de cargos en contra de la sociedad VASQUEZ Y VASQUEZ S.A.S, identificada con NIT. 860.029.007-8 y Matrícula de Arrendador No. 114, por presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

PRIMER CARGO: Por no suministrar de manera presunta AL ARRENDATARIO copia del contrato de arrendamiento de inmuebles para vivienda urbana con firmas originales, con lo cual se infringió presuntamente lo dispuesto en el **numeral 3° del artículo 8 de la Ley 820 de 2003**.

“ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

(...)

3. 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.”



AUTO No. 3490 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

SEGUNDO CARGO: Por incrementar presuntamente el valor del canon de arrendamiento de manera injustificada, con lo cual se vulneró presuntamente lo dispuesto en el **artículo 20 de la Ley 820 de 2003.**

“ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación. (...)

TERCER CARGO: No atender y/o responder de manera presunta los requerimientos realizados por este despacho en el control al ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, con lo cual transgredió presuntamente lo señalado en los **numerales 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.**

“ARTÍCULO 34. 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:(...)

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. (...)”

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el presente auto a la sociedad **VASQUEZ Y VASQUEZ S.A.S**, identificada con NIT. 860.029.007-8 y Matrícula de Arrendador No. 114, a través de su representante legal o quien haga las veces. *ca*



AUTO No. 3490 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2021

“Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos”

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente auto a la sociedad **VASQUEZ Y VASQUEZ S.A.S**, identificada con NIT. 860.029.007-8, y Matrícula de Arrendador No. 114, a través de su representante legal o quien haga las veces, para que rinda las explicaciones que consideren necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y solicite las pruebas que pretendan hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente Auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE el contenido del presente acto administrativo al señor **EDUARDO ANDRES RUIZ LOZANO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.920.664, en calidad de quejosa.

ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente Auto no procede recurso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los seis (06) días de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Milena Guevara Triana".

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Helman Alexander González Fonseca – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó y aprobó: German Rafael García Ramos – Abogado Contratista – Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*