

Bogotá D.C.

**Señora:**

MYRIAM LOPEZ DE RODRIGO

Dirección Electrónica: myriamlopezbullla@hotmail.com

BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

**Asunto:** RESPUESTA RADICADO NO.1-2023-44687 BOGOTÁ TE ESCUCHA NO. 4866642023

Respetada Señora:

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, recibió su petición por correo electrónico a través de la plataforma "SIGA", sistema de información diseñado e implementado como instrumento tecnológico para registrar peticiones, quejas, reclamos, sugerencias, denuncias, solicitudes y felicitaciones de origen ciudadano con el fin de ser atendidos por la Administración Distrital, mediante el cual señala: *INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACION POR PARTE DE LA INMOBILIARIA APTUNO*

En principio me permito informar las funciones asignadas a la Subsecretaria de Investigación, Vigilancia y Control de Vivienda contenidas en el artículo 20 del Decreto 121 de 2008 expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá; corresponde a esta entidad ejercer sus funciones respecto de las actividades de anuncio, captación de recurso, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en la jurisdicción del Distrito Capital.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 esta Subdirección tiene las siguientes facultades:

**Artículo 33. Funciones.** [Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004.](#) 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.

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.*

*(Declarado EXEQUIBLE, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-102-11 de 23 de febrero de 2011, Magistrado Ponente Dr. Mauricio González Cuervo.)*

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.*

4. *Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.*

**Parágrafo.** *Para las funciones a las que se refiere el presente artículo, las entidades territoriales podrán desarrollar sistemas de inspección, vigilancia y control, acorde a los parámetros que establezca el Gobierno Nacional en un período de seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley. Si el Gobierno no lo hace, la competencia será de los alcaldes.*

Revisada su queja está relacionada con incumplimiento del contrato de administración, compete a este Despacho 3. *Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.*

En razón a lo expresado por usted en su queja este Despacho requerirá a la **INMOBILIARIA APTUNO**, al correo electrónico [alejandro@aptuno.com](mailto:alejandro@aptuno.com) que aparece registrado en nuestro sistema SIDIVIC en el registro de arrendadores, para que se

pronuncie respecto de su queja y de tal respuesta se le dará traslado a usted para que manifieste si está de acuerdo con ella o si por el contrario la situación persiste

No obstante, el trámite administrativo que compete a este Despacho y que vale aclarar que corresponde a controlar y vigilar la conducta de la inmobiliaria de conformidad a la Ley 820 de 2003 y al Decreto Distrital 572 de 2015, y sancionarla en caso que haya lugar a ello, pero no tenemos competencia para ordenar el pago de cánones o cualquier situación que involucre asuntos dinerarios cuya competencia compete a la Justicia Ordinaria.

En razón a lo anterior e independientemente del trámite administrativo que pueda competir a este Despacho, le sugerimos hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos.

En pro de que se halle una solución a la controversia, esta entidad considera importante mencionar que, las Secretarías de Seguridad y Hábitat establecieron una ruta de atención en conflictos de arrendamiento, para que, a través de las Unidades de Mediación, los ciudadanos puedan llegar a una solución frente a estos conflictos. Para el efecto, la Dirección de Acceso a la Justicia de la Secretaría de Seguridad, ha implementado una estrategia de atención virtual en materia de acceso a la justicia, la cual tiene por objetivo orientar los conflictos de los ciudadanos a través de tres canales, que incluyen: Líneas de WhatsApp 3023629200 / 3023629201 Chat virtual en la página web [www.scj.gov.co](http://www.scj.gov.co) Correo electrónico: [casasdejusticiaDC@scj.gov.co](mailto:casasdejusticiaDC@scj.gov.co).

Al respecto en sentencia C-102-11 la corte Constitucional señaló:

*“ por otro lado, si entre las partes surge una controversia contractual, originada en el contrato de administración, cuyo carácter privado no se discute, podrán acudir a la jurisdicción civil para dirimirla, de conformidad con las reglas de competencia determinadas en el Código de Procedimiento Civil, o podrán utilizar algún mecanismo alternativo de solución de conflictos que voluntariamente hayan acordado.”*

Otra opción es acudir ante los Jueces de Paz de su localidad de conformidad con la Ley 497 DE 1999 que dispone:

*“ARTÍCULO 8 °. Objeto. La Jurisdicción de Paz busca lograr el tratamiento integral y pacífico de los conflictos comunitarios o particulares que voluntariamente se sometan a su conocimiento.*

*ARTÍCULO 9°. Competencia. Los jueces de paz conocerán de los conflictos que las personas o la comunidad, en forma voluntaria y de común acuerdo, sometan a su conocimiento, que versen sobre asuntos susceptibles de transacción, conciliación o desistimiento y que no sean sujetos a solemnidades de acuerdo con la ley, en cuantía no superior a los cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes. (...).*

Esta subdirección lo exhorta muy cordialmente a consultar nuestra cartilla de arrendamientos, en caso tal que surja alguna duda posterior a su solicitud primigenia, esta acción podrá realizarla el siguiente enlace:

<https://www.habitatbogota.gov.co/prensa/noticias/bienvenido-biblioteca-del-ivc>.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

En los anteriores términos, esta Subdirección da respuesta de fondo a su petición, conforme a lo contemplado en la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

**MILENA INES GUEVARA TRIANA**  
**SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: Adriana Sandoval Otálora. Abogada contrato 666-23

Revisó: Víctor Raúl Neira Morris Abogado especializado Subdirección de Control y Vivienda

Aprobó: Milena Guevara Triana- Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda