

Bogotá D.C.

Señora:

LAURA CAMILA RODRIGO LOPEZ
Dirección Electrónica: laurarodrigo3@gmail.com
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: RESPUESTA RADICADO NO. 1-2023-44685 BOGOTA TE ESCUCHA NO. 4866662023

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: *Me dirijo a ustedes con el propósito de presentar una queja formal en relación con una situación de incumplimiento de contrato por parte de la agencia inmobiliaria APTUNO SAS identificada con el NIT 901.323.021-1 matrícula de arrendador 2021006 que ha llevado a cabo prácticas contrarias a los términos establecidos en el contrato de mandato que suscribimos el 23 de octubre de 2020. (...) A partir de este día, he tratado de contactarme reiteradas veces con APTUNO SAS (más de 5 veces) por correo electrónico, ya que no tienen sede física para dirigirme a ella, sin tener respuesta alguna de su parte sobre este tema. Hoy, 3 de Noviembre del 2023 ya se cumplió la fecha de no renovación y no he tenido respuesta de ellos para la entrega del apartamento.*

En principio me permito informar las funciones asignadas a la Subsecretaría 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 literal (a) del 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 se trata al parecer de incumplimiento en un contrato de administración, pese a que la entidad tiene competencia respecto de 3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración a la queja debe adjuntar el contrato primigenio para establecer la relación contractual

Para aclarar su queja debe hacer relación al radicado inicial No. 1-2023-44685, debe adjuntar el contrato primigenio, tal como se le indicó anteriormente, para lo cual cuenta con un término de un mes caso contrario se entenderá desistida de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1755 de 2015.

ARTÍCULO 17. Peticiones incompletas y desistimiento tácito. En virtud del principio de eficacia, cuando la autoridad constate que una petición ya radicada está incompleta o que el peticionario deba realizar una gestión de trámite a su cargo, necesaria para adoptar una decisión de fondo, y que la actuación pueda conti-

nuar sin oponerse a la ley, requerirá al peticionario dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de radicación para que la complete en el término máximo de un (1) mes.

A partir del día siguiente en que el interesado aporte los documentos o informes requeridos, se reactivará el término para resolver la petición.

Se entenderá que el peticionario ha desistido de su solicitud o de la actuación cuando no satisfaga el requerimiento, salvo que antes de vencer el plazo concedido solicite prórroga hasta por un término igual.

Vale aclarar que la competencia de este Despacho es para vigilar y controlar la conducta de las partes en un contrato de arrendamiento y administración de acuerdo a las facultades dadas en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 ya descrito, este Despacho no puede ordenar terminaciones de contratos, o entrega de inmuebles, tal competencia esta dada en la Justicia Ordinaria

De acuerdo a lo anterior, e independientemente del trámite administrativo que le pudiese corresponder a este Despacho una vez aclarada su queja, se le sugiere 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 Correo electrónico: 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 9º. 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