

Bogotá D.C.

**Señora:**

LEIDY PAOLA MONZON HERRERA

Dirección: CL 24C 85G 45 CA 14

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

**Asunto:** RESPUESTA A RADICADO 1-2024-4991

Respetada señora Leidy Paola:

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, a través de la plataforma **BOGOTÁ TE ESCUCHA**", sistema de información diseñado e implementado por la Alcaldía de Bogotá 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; por el canal de la plataforma recibió su queja en la que informa:

“TOME EN ARRIENDO UNA CASA CON LA INMOBILIARIA RV INMOBILIARIA, EL 30 DE ENERO DE 2023 CON TERMINACION EL 31 DE ENERO DE 2024, DURANTE EL TIEMPO DEL CONTRATO SE PRESENTARON VARIOS DAÑOS EN EL INMUEBLE Y EL PROPIETARIO SE NEGÓ A ARREGLARLOS, AHORA QUE VOY A ENTREGAR EL INMUEBLE ME EXIGEN EL ARREGLO DE MUCHAS COSAS Y SI ME NIEGO NO ME RECIBEN EL INMUEBLE Y ME COBRAN CANON DE ARRENDAMIENTO COMPLETOS, ESTA INMOBILIARIA TIENE MUCHAS QUEJAS Y DESEO ASESORIA PARA QUE LA INMOBILIARIA ME REINTEGRE EL DINERO O POR LO MENOS ME DEJEN ENTREGAR EL INMUEBLE.”

Estudiando el contenido del escrito por usted radicado, procedemos a indicarle cuales son las funciones que cumple este despacho, facultad otorgada por el artículo 20 del Decreto 121 de 2008 Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 578 de 2011 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, y que corresponde a esta Subdirección de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda ejercer vigilancia respecto de las actividades de anuncio, captación de recurso, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en la jurisdicción del Distrito Capital.

En ese orden de ideas nuestra intervención se reseña en el literal a) y b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, reglamentado por el Decreto Nacional No. 51 de 2004:

***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;*

**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.

Como quiera que su radicación es escasa en información se requiere para el estudio de viabilidad de nuestra intervención, que la queja se presente además con la copia del contrato, la prueba de los documentos por los que solicito a la inmobiliaria corrección a los daños, copia del acta de inventario al momento en que usted recibió el inmueble; igualmente se le instruye sobre los requisitos que el Decreto 572 de 2015 en cuanto a la presentación de la queja que en su artículo 3 exige:

**Artículo 3°. Requisitos para la presentación de la queja.** La queja o petición podrá presentarse de manera verbal o escrita y a través de cualquier medio idóneo ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces.

Cuando la queja se presente por escrito, ésta deberá contener los siguientes requisitos:

1. La designación de la autoridad a la que se dirige.
2. Los nombres y apellidos completos del quejoso y de su representante y/o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad, firma y dirección donde recibirá correspondencia o dirección electrónica.
3. El nombre de la persona natural o jurídica contra quien se dirige la queja, con indicación de la dirección y el teléfono en los que puede ser ubicado, si se conocen.
4. El objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble y las razones en las que se apoya la petición.
5. La relación de documentos que acompañan la queja.
6. Copia del acta de entrega del inmueble que realizó la persona contra la cual se dirige la queja, si la tuviere.

**Parágrafo.** En los casos en que la queja o petición se presente en forma verbal, el quejoso o el servidor encargado de recibirla, procederá a consignar la información suministrada en los formatos que se adopten para tal fin o en cualquier medio idóneo. Deberá registrar como mínimo la información señalada en el presente artículo.

Tratándose de entrega provisional del inmueble que es competencia de este despacho, la Resolución 927 de 2021 establece en su artículo 45:

**ARTÍCULO 45. REQUISITOS.** Con el fin que se surta la entrega provisional de inmueble de vivienda arrendado, el arrendatario deberá presentar los siguientes documentos ante Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de conformidad con lo previsto en el Capítulo VII artículos 24 y 25 de la Ley 820 de 2003 o la norma que la aclare, sustituya o modifique:

- a. Solicitud formal por escrito, acreditando el cumplimiento de las condiciones previstas en el artículo 24 numerales 4 y 5 de la Ley 820 de 2003, según el caso.
- b. Copia legible del contrato de arrendamiento. Si el contrato es verbal, anexas copia del documento que permita establecer el valor cancelado por concepto del canon de arrendamiento
- c. **Copia de la comunicación en la cual se manifiesta dar por terminado el contrato de arrendamiento, la cual deberá ser enviada al arrendador o a su representante legal según el caso, mediante servicio postal autorizado con un término no menor de tres (3) meses de anterioridad a la fecha de terminación del contrato o de sus prórrogas.**

d. En el caso previsto en el numeral 4 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, se allegará, copia del preaviso enviado por servicio postal autorizado con tres (3) meses de anterioridad a la fecha de entrega del inmueble, a la dirección del arrendador o a su representante legal según el caso, en este evento el arrendatario deberá estarse a los requisitos señalados en el artículo 25 de la Ley 820 de 2003, y el artículo 35 de la presente Resolución.

e. **Copia del comprobante del envío de la comunicación mencionada en los literales anteriores.**

Como su radicación para efectos del ejercicio de nuestra función debe estar acompañada de copia del contrato, así como de la pruebas de la negación al recibo del inmueble, si es de su interés que se cumpla el trámite por este despacho debe allegar lo requerido en la norma; para que complete la información se le concede el término de un (1) mes a partir del recibo de esta respuesta al cabo del cual si no completa la queja se entenderá que ha desistido en su interés, **para su respuesta se solicita referencie que lo hace con cargo al radicado 1-2024-4991 y el número de radicado con que recibe esta respuesta.**

Importante que se tenga en cuenta que todo contrato de arrendamiento debe terminarse en debida forma amparado por un acta de recibo de inmueble y el respectivo paz y salvo, con lo que evitara acciones posteriores de la inmobiliaria en la que alegue incumplimiento a las obligaciones contractuales

Es de advertir que esta entidad no cuenta con las facultades de intervención para tramitar asuntos de interés económico, **(recuperar dineros)** como lo pretende.

No obstante en procura de una resolución pacífica del conflicto se exhorta de manera respetuosa a propender por medidas alternativas de solución con la inmobiliaria acudiendo a las Unidades de Mediación y Conciliación (UMC) de la Subsecretaría de Acceso a la Justicia de la Secretaría de Seguridad, Convivencia y Justicia, las cuales tienen presencia en doce localidades de Bogotá, a fin de que dirima los inconformismos suscitados con el arrendador frente al inmueble arrendado, haciendo uso 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: [casasdejusticia-DC@scj.gov.co](mailto:casasdejusticia-DC@scj.gov.co) o de los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC) que establece la Ley Colombiana.

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

En los anteriores términos se entiende otorgada respuesta de fondo a sus radicados No. **1-2024-4991**

Cordialmente,

**CARLOS ANDRES DANIELS JARAMILLO**  
**SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**

Copia:



SECRETARÍA DEL  
**HÁBITAT**

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2024-13279**

Fecha: 29/02/2024 01:52:23 AM Folios: 1  
Anexos: 0  
Asunto: RESPUESTA A RADICADO 1-2024-4991  
Destino: LEIDY PAOLA MONZON HERRERA  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSEC.ICDV

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: DORA INOCENCIA CASTILLO VALDERRAMA

Revisó: VICTOR RAUL NEIRA MORRIS-SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA -

Aprobó: CARLOS ANDRES DANIELS JARAMILLO

