

Bogotá D.C.

Señor (a)
YENNY C PUENTES TOVAR
QUEJOSA
55.177.939
Ciudad

Referencia: Aviso de Notificación

Respetado (a) Señor (a):

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 69 inciso 2 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y habiendo transcurrido cinco (5) días posteriores al envío de la citación de notificación personal (Radicación 2-2017-35236 SDHT), la cual fue DEVUELTA mediante la guía número 8000024621 de la empresa SURENVÍOS, sin que se haya hecho presente a surtir notificación personal del mencionado acto administrativo, y habiéndose enviado notificación por aviso y siendo devuelta por la empresa SURENVÍOS, se procede a la siguiente notificación:

AVISO

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat expidió **El Auto No. 3741 del 27 DE DICIEMBRE DE 2016.**

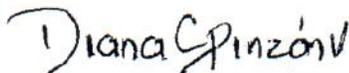
El Auto mencionado se encuentra publicado en la cartelera de notificaciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat ubicada en la carrera 13 N° 52-25 con el presente aviso y en la página web de esta entidad, en la siguiente ruta:

“Atención al Ciudadano, Notificaciones y Avisos”.

Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho, y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, vigilancia y Control de Vivienda, los cuales podrá interponer por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de la publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 Código Contencioso Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 de Decreto Distrital 121 de 2008.

La notificación se entiende surtida al finalizar el día siguiente al retiro del presente Aviso.

Cordialmente,



DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Elver Marin Vega* – Contratista SIVCV
Revisó: *Lina Leonor Carrillo* – Contratista SIVCV
Expediente No. 1-2015-23901



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

24
ALCALDÍA MAYOR
SECRETARÍA DE HÁBITAT
Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría de Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
Página 1 de 6
Se permite a los integrantes de
Vivienda y Hábitat de Bogotá
presente en esta ciudad
en su calidad de
documento que se encuentran en los
archivos de esta Unidad.
Diana C. Pinzón

AUTO No. 3741 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016

“Por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa”

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 atribuciones conferidas por la Ley 820 de 2003, Ley 1437 de 2011, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121, 419 de 2008, Acuerdo 079 de 2003, Resoluciones No. 879 de 2013, y demás normas concordantes,

CONSIDERANDO:

La presente actuación administrativa se inicia por la queja presentada por la señora YENY C. PUENTES TOVAR identificada con cédula de ciudadanía No. 55.177.939, bajo radicado No. 1-2015-23901 del 17 de abril de 2015, contra **RV INMOBILIARIA S.A, sociedad identificada con NIT No. 860049599-1**, y matrícula de arrendador No. 845, por el presunto incumplimiento del contrato de administración en cuanto a la mora en el pago de la administración de los meses de febrero y marzo de 2015, descuentos sin justificación, no envío de comprobantes de gestión, no entrega de la copia del contrato de administración. Contrato sobre el inmueble ubicado en la Carrera 62 No 165 A 88 apartamento 301, torre 4, La Colina Club Residencial, de la ciudad de Bogotá.

Mediante radicado número 2-2015-26865 del 29 de abril de 2015, esta Subdirección procedió a requerir a la sociedad **RV INMOBILIARIA S.A, identificada con NIT No. 860049599-1**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por la quejosa, aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud del debido proceso consagrado en nuestra carta política de 1991, Ley 820 de 2003 y el Decreto 419 de 2008.

Que él Representante Legal para asuntos judiciales de RV INMOBILIARIA S.A. JUAN JOSE SERRANO CALDERÓN, dio respuesta al requerimiento elevado con ocasión de la queja formulada en su contra, mediante radicado No. 1-2015-31088 del 15 de mayo de 2015.

Una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), donde se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda, y arrendamiento de los mismos, se verificó que la sociedad **RV INMOBILIARIA S.A, identificada con NIT No. 860049599**, cuenta con matrícula de arrendador N° 845 requisito exigido por la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.



AUTO No. 3741 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016

Página 2 de 6

“Continuación del Auto por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa”

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, Ley 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 y 419 de 2008,, y demás normas concordantes.

Nuestra competencia con relación a las personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, de conformidad con los artículos 28, 29, 30 y 31 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes radica conforme a la Ley 820 del año 2003 en:

ARTÍCULO 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

(...)

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. (Negrillas propias)*
- 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. (...)*

La Ley 820 de 2003, en su artículo 34 dispone:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
La subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, en su carácter de autoridad administrativa, conoce 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 asuntos taxativamente señalados en el capítulo IX, artículos 32 y 33 de la norma mencionada.

25

AUTO No. 3741 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016

“Continuación del Auto por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa”

(...) 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. (...)*

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO:

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, en su carácter de autoridad administrativa, conoce 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 asuntos taxativamente señalados en el capítulo IX, artículos 32 y 33 de la norma mencionada.

La presente actuación se genera por la queja presentada por la señora YENY C. PUENTES TOVAR contra **RV INMOBILIARIA S.A** quien posee matrícula de arrendador No. 845, por el presunto incumplimiento del contrato de administración del inmueble ubicado en la Carrera 62 No 165 A 88 apartamento 301, torre 4, La Colina Club Residencial, de la ciudad de Bogotá. Entre los argumentos argüidos por la quejosa se tienen “*están en mora en el pago de la administración según lo muestran las facturas correspondientes los meses de febrero y marzo 2015, adjuntas, enviadas por la administración del conjunto, causando perjuicios tanto a los arrendatarios como a nosotros propietarios que mantuvimos al día el pago de la administración...No nos están enviando los extractos mensuales solicitados para verificar los pagos y descuentos que están realizando...No hemos recibido copia del contrato de administración firmado por nosotros desde el mes de enero de 2014...En el mes de marzo de 2014 recibimos consignación por valor de \$ 543.190, de un valor de \$1.150.000 pactado, menos el descuento del pago de administración y el porcentaje de pago de la RV inmobiliaria.*” Presuntos hechos que constituye un incumplimiento al contrato de administración y requiere de la intervención de esta secretaría de conformidad a lo dispuesto en el numeral 3, parágrafo b del artículo 33



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DE HÁBITAT
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Calidad

La suscrita Directora de
Inversiones y Control de
Vivienda, por el carácter que le
presenta, en el presente documento,
en su calidad de
documentos que se encuentran en los
archivos de esta Unidad.

AUTO No. 3741 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016

Página 4 de 6

“Continuación del Auto por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa”

de la Ley 820 de 2003, que establece:

“Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración”. (Negrillas propias)

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

- Copia de la queja con radicado 1-2015-23901.
- Copia del requerimiento elevado a RV INMOBILIARIA
- Copia de la respuesta dada por RV INMOBILIARIA al requerimiento elevado por esta secretaría.
- Copia de la respuesta dada en su momento por RV INMOBILIARIA a la señora YENNY CONSTANZA PUENTES TOVAR.
- Copia de comprobantes de pagos y consignaciones.
- Copia de una planilla de envío de documentación a través de 472.
- Soportes de pago de administración del inmueble objeto de la presente allegados por RV INMOBILIARIA el día 25 de noviembre de 2016.

Ahora bien, cómo se mencionó anteriormente, al requerimiento previo elevado por esta secretaría a RV INMOBILIARIA está se pronunció mediante escrito con radicado No. 1-2015-31088 de fecha 15 de mayo de 2015, dónde manifestó *“que a la fecha la inmobiliaria ha cancelado en su totalidad la deuda por concepto de administración, por tanto, estamos a la espera de la expedición del paz y salvo por parte de la copropiedad. De igual forma y referente a la copia del contrato de administración inmobiliaria me permito anexar comunicación del día 15 de abril de 2015, en la que la sucursal le informa que la misma fue enviada oportunamente pero fue devuelta por dirección errónea.”*

Analizada la respuesta dada por RV INMOBILIARIA, los documentos aportados en su contestación, este Despacho concluye; que a través del documento aportado y obrante a folios (9 y 10) del expediente se le dio respuesta a la señora YENNY CONSTANZA PUENTES TOVAR en lo que respecta a los pagos de administración del conjunto residencial Colina Club Residencial PH, copia del contrato de administración inmobiliaria, detallado de los descuentos alegados por la quejosa. Adicionalmente el día 25 de noviembre de 2016, mediante radicado No. 1-2016-81176, el director jurídico de RV INMOBILIARIA allegó a este despacho



120
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT
Atención al Cliente
Servicio al Ciudadano
Suplente de Atención al Ciudadano
Vigilante y Control de Calidad
La presente es copia de un documento que se encuentra en los archivos de esta Entidad.
Página 5 de 6
Diana C. Pinzón

AUTO No. 3741 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016

“Continuación del Auto por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa”

los soportes de pago realizados a la administración de áreas comunes del inmueble objeto de la presente folios (16 al 23). Razón por la cual se tiene cómo hechos superados los alegados por la señora PUENTES TOVAR.

En consecuencia, el Despacho considera que al no hallarse merito alguno que tipifique un incumplimiento a las normas objeto de nuestra competencia, y en atención a los hechos antes expuestos, las documentales aportadas, esta Subdirección considera que no existen razones de hecho ni de derecho que permitan dar apertura a una investigación administrativa en contra de la sociedad **RV INMOBILIARIA S.A, identificada con NIT No. 860049599-1**, y matrícula de arrendador N° 845.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de aperturar investigación administrativa contra **RV INMOBILIARIA** sociedad identificada con NIT No. 860049599-1, y matrícula de arrendador N° 845. Por las razones expuestas en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente auto a la sociedad **RV INMOBILIARIA** identificada con NIT No. 860049599-1, y matrícula de arrendador N° 845.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el presente auto a la señora **YENNY CONSTANZA PUENTES TOVAR** identificada con cédula de ciudadanía No. 55.177.939.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
Subdirección de Investigación y Control de Vivienda
La subdirectora de Investigación y Control de Vivienda presenta en su calidad de responsable del documento los archivos de

AUTO No. 3741 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016

Página 6 de 6

"Continuación del Auto por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa"

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente Auto procede el recurso de reposición de conformidad con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Bogotá, D.C., a los veintisiete (27) días del mes de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ

Subdirectora de investigaciones y control de vivienda

Elaboró: Luis Carrillo-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *L.C.L.*
Revisó: Andrés Sánchez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *MS*