



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)  
**REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)**  
**JV INMOBILIARIA S.A.S.**  
**900.108.140-3**  
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 2-2017-33931 SDHT), la cual fue DEVUELTA mediante la guía número 8000023291 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. 659 del 25 DE ABRIL DE 2017.**

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”.*

Se advierte que contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno. Así mismo, y de conformidad con el artículo 6 Y 7° del Decreto 572 de 2015 cuenta con el termino de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de la presente notificación para que haga uso del derecho de defensa que le asiste, porte o solicite las pruebas que pretenda hacer valer, lo cual puede realizar personalmente o a través de apoderado.

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

Cordialmente,

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELASQUÉZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Elver Marin Vega* – Contratista SIVCV  
Revisó: *Lina Leonor Carrillo* – Contratista SIVCV  
Expediente No. 1-2016-84196





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzon

## AUTO No. 659 DEL 25 DE ABRIL DE 2017

*“Por el cual se abre una investigación administrativa 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 atribuciones conferidas en la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, y

#### CONSIDERANDO

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado No 1-2016-84196 del 07 de Diciembre de 2016, interpuesta por la señora **ZULMA LILIANA GUZMÁN PORTELA**, identificada con cédula de ciudadanía No 52.473.240, contra la Sociedad **JV INMOBILIARIA S.A.S.**, por el presunto incumplimiento al contrato de administración, en lo que respecta por no pago de cánones de arrendamientos y cuotas de administración del inmueble ubicado en la Carrera 114 No 148 – 65 Interior 3 Apto 603 de esta ciudad.

Mediante radicado No 2-2016-86034 del 15 de Diciembre 2016, esta Subdirección procedió a comunicarle a la señora **ZULMA LILIANA GUZMÁN PORTELA**, nuestras funciones según lo preceptuado en el numeral 3 literal b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y normas concordantes.

Con radicado No 2-2016-86035 del 15 de Diciembre 2016, se requirió a la Sociedad **JV INMOBILIARIA S.A.S.**, para que se pronuncie sobre los hechos aquí expuestos por parte del querellante y aporte las pruebas que quiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, Decreto 572 de 2015, como se evidencia dentro del expediente.

Revisado los aplicativos de correspondencia dispuestos por esta Entidad, se evidencio que la investigada no dio respuesta al requerimiento emitido por esta Subdirección.

Una vez revisada la base de datos de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, donde se encuentran los documentos exigidos para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que la Sociedad **JV INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit 900.108.140-3, cuenta con matrícula de arrendador No 20140064 requisito exigido por la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat,  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Inspecciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Diana G. Pinzon

## AUTO No. 659 DEL 25 DE ABRIL DE 2017 Hoja No. 2 de 6

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos"*

### 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, 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 los contratos de arrendamiento, según los artículos 8, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes radica especialmente en:

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*

La Ley 820 de 2003, en el Artículo 34, CAPITULO X establece:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Diana G. Martínez

**AUTO No. 659 DEL 25 DE ABRIL DE 2017 Hoja No. 3 de 6**

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos"

"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 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición."

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8°. "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

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT  
Alcalde Mayor de Bogotá  
Viceministra General del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Vigilancia y Control de Vivienda  
La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

DIONEL PINZÓN

## AUTO No. 659 DEL 25 DE ABRIL DE 2017 Hoja No. 4 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos"

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. (Subrayado y cursiva nuestra)

Que entre tanto, el artículo 6 del Decreto 572 de 2015, señala al respecto de la Apertura de la Investigación y Formulación de Cargos lo siguiente:

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

(...)

De conformidad a lo anterior se procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento a lo siguiente:

### RAZONAMIENTOS 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 No. 820 de 2003, define nuestra intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada.

La queja presentada por la señora **ZULMA LILIANA GUZMÁN PORTELA**, en contra de la Sociedad **JV INMOBILIARIA S.A.S.**, por el presunto incumplimiento al contrato de administración, en lo que respecta por el incumplimiento de los pagos de cánones de arrendamientos y cuotas de administración del inmueble ubicado en la Carrera 114 No 148 – 65 Interior 3 Apto 603 de esta ciudad, hecho que constituye una violación a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, el cual establece:

*"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"*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Higienda y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda, hace constar que la  
presente fotocopia coincide  
en su contenido con el  
documento que reposa en los  
archivos de esta Entidad.

Diana Pinzón

**AUTO No. 659 DEL 25 DE ABRIL DE 2017 Hoja No. 5 de 6**

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos"*

De igual forma se estableció una violación al numeral 4 del artículo 34 de la Ley íbidem el cual cita "

*"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".*

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

- Queja con radicado No 1-2016-84196 del 07 de Diciembre de 2016
- Copia de la comunicación con radicado 2-2016-86034
- Copia de la comunicación con radicado 2-2016-86035
- Copia del contrato de administración
- Copia del contrato de arrendamiento para vivienda
- Copia de recibos de pago

Con fundamento en lo anterior, este Despacho observa que la Sociedad **JV INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit 900.108.140-3, con matrícula de arrendador No 20140064, presuntamente vulnero lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 artículo 34 numerales 2 y 4, así como lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004, así las cosas este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación y Formulación de Cargos, de conformidad a las afirmaciones de la quejosa y la documental obrante en el expediente allegada por el mismo.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** **ABRIR** Investigación de carácter administrativo contra la Sociedad **JV INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit 900.108.140-3, con matrícula de arrendador No 20140064, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Formular a la Sociedad **JV INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit 900.108.140-3, con matrícula de arrendador No 20140064, el siguiente cargo:

- **CARGO ÚNICO:** Por vulnerar presuntamente lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 en el artículo 34 numerales 2 y 4, así como lo dispuesto en el Decreto Nacional 51 de 2004.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar a la Sociedad **JV INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit 900.108.140-3, con matrícula de arrendador No 20140064, indicándole que se corre traslado del mismo,

CP



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT  
Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Subsecretaría de Inspección,  
Fiscalización y Control de Vivienda  
La suscrita Subdirectora de  
Investigaciones y Control de  
Vivienda hace constar que la  
presente fotocopia realizada  
en su actuación con el  
financiamiento que se realiza en los  
cuadros de esta página.

Diana Carpinón

## AUTO No. 659 DEL 25 DE ABRIL DE 2017 Hoja No. 6 de 6

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa y se formulan cargos"*

por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación, para que ejerza su derecho de defensa en los términos del artículo 7 del Decreto 572 de 2015.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El expediente donde se están llevando todas las actuaciones administrativas estará a su plena disposición para su consulta, de conformidad a lo estipulado en el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO:** Comuníquese el contenido de este auto a la señora **ZULMA LILIANA GUZMÁN PORTELA**, identificada con cédula de ciudadanía No 52.473.240.

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente acto administrativo rige a partir de su fecha y contra el mismo no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D.C. a los veinticinco (25) días del mes de Abril de dos mil diecisiete (2017).

*Diana Carpinón*

**DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Jorge Alberto Doria Quintero-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Revisó: Carlos Andrés Sánchez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.