



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2019-24289**

FECHA: 2019-05-14 14:42 PRO 571735 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 3  
ASUNTO: Aviso de Notificación  
DESTINO: JV PRODUCTOS BIENES RAICES S A S  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Bogotá D.C.

Señor (a)(es)

**J V PRODUCTOS BIENES RAICES S A S**

Representante Legal (o quien haga sus veces)

**NIT/C.C 900962848 - 0**

CALLE 139 BIS # 112C-16 PISO 2

Teléfono(s): 4968012

Bogotá D.C.

Referencia: Aviso de Notificación

Tipo de acto administrativo: **Auto No. 57 del 07 de febrero de 2019**

Expediente No. 1-2018-10534

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Auto No. 57 del 07 de febrero de 2019**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

De esta manera, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015, cuenta con el término de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para allegar las explicaciones que considere necesarias, aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación. Así mismo, se le informa que le asiste el derecho nombrar apoderado que lo represente, si lo considera pertinente.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente auto no procede recurso alguno.

Cordialmente,

  
JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: *Alonso Correa M - Contratista SIVCV*  
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria*  
Anexos: 3 folios

Calle 52 No. 13-64  
Comutador: 358 16 00  
www.habitatbogota.gov.co  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## AUTO N° 57 DEL 07 DE FEBRERO DE 2019

*“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

### **EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015 y demás normas concordantes tiene en cuenta para su decisión los siguientes,

#### **CONSIDERANDO**

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado No 1-2018-10534 del 20 de marzo de 2018, interpuesta por el señor **JUAN PABLO PEÑA PÁEZ** identificado con cédula de ciudadanía No 79.802.360 contra la Sociedad **J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S.**, identificada con NIT 900.962.848-0, por el presunto incumplimiento al régimen de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia al incurrir en mora en el cumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento al propietario del inmueble con ocasión al contrato de administración celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en la Calle 139 # 112 C-16 Segundo Piso de esta ciudad.

Mediante radicado No. 2-2018-15430 del 11 de abril de 2018 esta Subdirección procedió a comunicarle al quejoso las funciones de este Despacho según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Con radicado No 2-2018-15429 del 11 de abril de 2018, se requirió a la Sociedad **J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES 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, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del proveído. La sociedad investigada no llevó a cabo la remisión de respuesta alguna frente al requerimiento llevado a cabo por el Despacho, verificado el sistema de documentación FOREST de esta Secretaría.

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control

EXPEDIENTE No. 1-2018-10534



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 57 DEL 07 DE FEBRERO DE 2019      Pág. No. 2 de 6**

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

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 inmuebles, se verificó que la compañía **J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S.** cuenta con los requisitos exigidos por la Ley 820 de 2003 para ejercer la actividad arrendamiento de vivienda urbana.

**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 Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por las Leyes No. 66 de 1968, No. 820 de 2003, los Decretos Leyes No. 2610 de 1979, 078 de 1987, Decreto Nacional No. 405 de 1994, Decreto Nacional No. 51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 de 2008, No. 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Con base en lo dispuesto por los artículos 8, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional No. 51 de 2004 y demás normas concordantes; la Secretaría resulta competente para vigilar la confección y ejecución de los contratos de arrendamiento respecto de los siguientes aspectos:

- ✓ *Conocer de las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- ✓ *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.*
- ✓ *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- ✓ *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.*
- ✓ *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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 57 DEL 07 DE FEBRERO DE 2019 Pág. No. 3 de 6**

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

- ✓ *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.*

La Ley 820 de 2003, en el Artículo 34, CAPITULO X establece: *"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°. Respecto de la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 57 DEL 07 DE FEBRERO DE 2019      Pág. No. 4 de 6**

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

*"(...) 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 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."*

**RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, como autoridad administrativa conoce y gestiona los asuntos concernientes al arrendamiento de vivienda según la normatividad vigente; en este mismo sentido, la Ley No. 820 de 2003 establece nuestra competencia para atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, respecto de los asuntos taxativamente plasmados por el artículo 33 la citada norma.

La queja presentada por **JUAN PABLO PEÑA PÁEZ**, pone en conocimiento de la Secretaría el presunto incumplimiento a las normas que regulan la actividad de arrendamiento



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 57 DEL 07 DE FEBRERO DE 2019    Pág. No. 5 de 6**

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

por parte de la sociedad **J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S.**, consistente en mora en el pago de los cánones de arrendamiento al propietario del inmueble. A la fecha de la presentación del oficio de queja, el propietario indica que la sociedad administradora le adeuda dineros de cánones de arrendamiento desde agosto del año 2017 allegando a este Despacho el estado de cuenta del contrato de administración. Al requerimiento señalado, la sociedad no procedió a dar respuesta al mismo, motivo por el cual la entidad encuentra mérito suficiente para dar apertura a la investigación administrativa con ocasión a la queja presentada por parte del señor JUAN PABLO PEÑA PAEZ y con ocasión a la falta de respuesta al requerimiento llevado a cabo por la entidad. El Despacho prescindirá de la valoración probatoria atendiendo a la falta de respuesta por parte de la sociedad requerida.

Teniendo en cuenta la normatividad citada, los documentos obrantes en el expediente administrativo y los hechos de la queja; este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa contra la sociedad **J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S.**, de conformidad con lo preceptuado en numeral 2 del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 y el Decreto Nacional No. 51 de 2004, con fundamento en la afirmaciones de la quejosa y la documental obrante en el expediente allegada por la misma.

En mérito de lo expuesto en el Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** ABRIR la investigación de carácter administrativo No 1-2018-10534, contra la sociedad **J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S.**, identificada con NIT 900.962.848-0 y portador de la matrícula de arrendador No. 20160137 por el siguiente cargo:

**PRIMER CARGO:** *Incumplimiento del contrato de administración celebrado con el señor JUAN PABLO PEÑA PAEZ identificado con cédula de ciudadanía No 79.802.360, de conformidad con el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.*

**SEGUNDO CARGO:** *No contestación a los requerimientos llevados a cabo por la entidad de inspección, vigilancia y control, de conformidad con el numeral 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 57 DEL 07 DE FEBRERO DE 2019** Pág. No. 6 de 6

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

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE** el contenido del presente Auto al representante legal de la sociedad **J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S.**, identificada con NIT 900.962.848-0 y portador de la matrícula de arrendador No. 20160137, informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 cuenta con el término de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para allegar las explicaciones que considere necesarias, aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación. Así mismo, se le informará que le asiste el derecho nombrar apoderado que lo represente, si lo considera pertinente.

**ARTÍCULO TERCERO: COMUNIQUESE** el contenido de este auto al señor **JUAN PABLO PEÑA PÁEZ** identificado con cédula de ciudadanía No 79.802.360, en su calidad de quejoso.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra el presente auto no procede recurso alguno.

Dada en Bogotá D.C. a los siete (07) días del mes de febrero de dos mil diecinueve (2019).

**NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ**

**Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda**

Elaboró: Anderson Redondo Serrano - Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes - Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda