



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Señor (a):

J.V PRODUCTOS BIENES RAICES S.A.S
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CALLE 139 BIS # 112C -16
TEL. 4968012
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-23313

FECHA: 2019-05-09 15:43 PRO 570393 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3
ASUNTO: Aviso de Notificación
DESTINO: JV PRODUCTOS BIENES RAICES SAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO N°. 632 del 05 de**
ABRIL de 2018.
Expediente N. 1-2017-83257

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 de (la) **AUTO N. 632 del 05 de ABRIL de 2018** proferida por la **SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**, de la Secretaría distrital de Hábitat.

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.

Notificar del presente auto de apertura de investigación y de la queja al representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad J.V PRODUCTOS BIENES RAICES S.A.S., identificada con NIT. 900.962.848-0 y matrícula de arrendamiento N. 2016037, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretenda a ver valer dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado.

Cordialmente,


JORGE AMIEL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Marcela Martinez Gonzalez- Contratista SIVCEN*
Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario SIVCEN*
Anexo: **AUTO No. 632 de 05 de ABRIL de 2018 FOLIOS: 3**

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 632 DEL 05 DE ABRIL DE 2018

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT.

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por queja de la señora AMELIA GARCÍA PARRA, identificada con cédula de ciudadanía No. 35.317.627, a la cual le correspondió el número de radicado 1-2017-83257 del 03 de octubre de 2017 (Folios 1 y 2), quien en su calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 113 C # 142 A-90 Bloque 1 entrada 2 Ciudadela Cafam Suba de esta ciudad, quien suscribió contrato de administración con la sociedad J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S., identificada con NIT. 900.962.848-0 y matrícula de arrendador No. 2016037, quien, de acuerdo con la queja presentada, retuvo dineros producto de los cánones de arrendamiento que debieron ser consignados en favor de la propietaria del inmueble entregado en administración.

Esta Subdirección brindó respuesta a la solicitud de la quejosa mediante radicado 2-2017-89625 del 03 de octubre de 2017 (Folio 23) informándole acerca de nuestras funciones y competencia según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003, igualmente se requirió al administrador J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S. mediante radicado 2-2017-89627 del 03 de octubre de 2017 (Folio 25), para que aportara las pruebas que quisiera hacer valer y se pronunciara sobre los hechos puestos en conocimiento de este Despacho.

Cumplido el tiempo establecido para la presentación de la respuesta al requerimiento llevado a cabo por la entidad, se verifica el sistema de correspondencia FOREST de esta Secretaría y se constata que la compañía J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S. no presentó radicado alguno sobre el particular ni tampoco adjuntó al Despacho solicitud de pruebas o material probatorio.

De acuerdo con lo anterior, procederá esta Subdirección a pronunciarse previo el siguiente:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 632 DEL 05 DE ABRIL DE 2018 Pág. No. 2 de 5

Continuación del Auto "por el cual se abre una investigación administrativa"

ANÁLISIS DEL DESPACHO

Competencia

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 Bogotá D.C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Respecto de la competencia de la Secretaría Distrital del Hábitat, en cuanto a los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, la Ley 820 de 2003 en su artículo 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, estipula:

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 fuera del texto)

Normativa aplicable al caso concreto

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:*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 632 DEL 05 DE ABRIL DE 2018 Pág. No. 3 de 5

Continuación del Auto "por el cual se abre una investigación administrativa"

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."

(Subraya fuera del texto)

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 632 DEL 05 DE ABRIL DE 2018 Pág. No. 4 de 5

Continuación del Auto “por el cual se abre una investigación administrativa”

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.”

(Subraya fuera del texto)

Análisis de las pruebas

Según la queja presentada a este Despacho, esta señala sobre una posible transgresión a la Ley 820 de 2003 artículo 34 numeral 2, en lo que refiere al contrato de administración. La quejosa manifestó a esta entidad la retención de cánones de arrendamiento por parte de la sociedad administradora del inmueble de su propiedad, lo que en consonancia se considera como una conducta susceptible de ser investigada y sancionada por la entidad de control que para el caso particular es la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat

Teniendo en cuenta la queja presentada por la dueña del inmueble y la falta de respuesta por parte de la sociedad administradora, este Despacho encuentra pertinente dar apertura a la investigación correspondiente en contra de la sociedad J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S., identificada con NIT. 900.962.848-0, lo anterior de conformidad con lo preceptuado en el artículo 34 de la ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 632 DEL 05 DE ABRIL DE 2018 Pág. No. 5 de 5

Continuación del Auto "por el cual se abre una investigación administrativa"

las afirmaciones del quejoso, la documental obrante en el expediente y lo corroborado por ésta Subdirección.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN de carácter administrativo en contra de la sociedad **J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S.**, identificada con NIT. 900.962.848-0 y matrícula de arrendador No. 2016037, por la presunta transgresión al artículo 33 literal b) numeral 3 de la Ley 820 de 2003.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR del presente auto de apertura de investigación y de la queja al representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **J.V. PRODUCTOS BIENES RAÍCES S.A.S.**, identificada con NIT. 900.962.848-0 y matrícula de arrendador No. 2016037, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNÍQUESE el contenido de este auto a la señora **AMELIA GARCÍA PARRA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 35.317.627 en calidad de quejosa.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Anderson Redondo Serrano-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: María del Pilar Pardo Cortés-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

EXPEDIENTE No. 1-2017-83257