

Bogotá D.C.

Señores

**MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL S.A.S.**

**Representante Legal (o quien haga sus veces)**

**Avenida 19 No.118-30 Oficina 511**

**Bogotá D.C.**

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

**2-2021-69662**

FECHA: 2021-12-08 10:51 PRO 841517 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 7  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 1420 DE  
08/09/2021 EXPEDIENTE 1-2019-30403-1  
DESTINO: MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZO  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **Auto No 1420 del 08 de septiembre de 2021**

Expediente No. **1-2019-30403-1**

Respetados señores:

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos copia íntegra del Acto Administrativo: **Auto No 1420 del 08 de septiembre de 2021** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

Correr traslado del presente Auto de Apertura de Investigación a **MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL S. A. S.**, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretendan hacer valer dentro de los quince (15) días de siguientes a la comunicación del presente Auto, directamente o por medio de apoderado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

Contra el presente Auto no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Clara Villamizar Bernal - Contratista SIVCV *CRS*

Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV *UMP*

Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas

Anexo: 7 Folios

**AUTO No. 1420 DEL 8 SEPTIEMBRE DE 2021**

Pág. 1 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y Se Formulan Cargos”*

*Expediente 1-2019-30403*

**LA SUBDIRECTORA 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, el Acuerdo 735 de 2019, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, y

**CONSIDERANDO:**

Que la señora **YOLANDA AMADO BAENA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.525.581, quien obra en calidad de copropietaria de los siguientes inmuebles: - **Inmueble ubicado en la calle 101 No. 14-31 Apartamento 304, Edificio Flamboyán, Barrio Rincón del Chicò** - **Inmueble ubicado en la calle 147 No. 7 C -08 Apto 105 Edificio Paujil, Barrio Cedritos**, de esta ciudad respectivamente, mediante radicado No. 1-2019- 30403 del 13 de agosto de 2019, presentó queja contra la sociedad **INMOBILIARIA MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL SAS**, por el presunto incumplimiento a los Contratos de Administración de Vivienda Urbana, concerniente a los inmuebles antes referenciados, en razón al no pago de cánones de arrendamiento en las fechas establecidas y por la ineficaz administración de los inmuebles , indicando en lo pertinente (folios 1 al 43):

*“(…)*

*Con la empresa en cuestión, el 1º de febrero de 2019 firmé un contrato de administración sobre el apartamento 304 del Edificio Flamboyán, y, a su vez, en la misma fecha MULTIVENTAS suscribió el contrato de arrendamiento con los arrendatarios de ese inmueble.*

*En cuanto al apartamento 105 del Edificio Paujil, sin mediar el debido contrato de administración entre esta empresa y la suscrita, el 1º de abril de 2019 MULTIVENTAS suscribió el Contrato de Arrendamiento correspondiente a este inmueble, informándome posteriormente de su contenido, limitando con ello mi derecho a objetar sus cláusulas.*

...

**2. Con respecto al Contrato de Administración y el Contrato de Arrendamiento del Apartamento 304 del Edificio Flamboyán.**

...

*. Si bien el Contrato de Administración establece lo pertinente a las obligaciones mutuas, la empresa ha hecho caso omiso al contenido de sus cláusulas, incumpliendo especialmente con el pago del canon en las fechas pactadas, la expedición de la*

**AUTO No. 1420 DEL 8 SEPTIEMBRE DE 2021**

Pág. 2 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y Se Formulan Cargos”*

*Expediente 1-2019-30403*

*constancia de pago anticipado de sus honorarios, la remisión del Estado de cuenta con los soportes respectivos, incluyendo la certificación del pago mensual de la administración del Edificio y de los servicios públicos a cargo de los arrendatarios.*

**3. Con respecto al Contrato de Arrendamiento del Apartamento 105 del Edificio Paujil.**

*. El 1º de abril la empresa suscribió el Contrato de Arrendamiento y entregó a sus arrendatarios el inmueble, sin haber celebrado el contrato de administración con la suscrita. En la misma fecha, sin contar con el citado contrato cobró sus honorarios anticipados con el valor total del canon de arrendamiento de dicho mes, con el agravante que, pese a las múltiples solicitudes verbales y escritas, no ha sido posible que entreguen paz y salvo del pago de esos honorarios, ni que presenten el contrato de administración para su perfeccionamiento, razón por la cual aún no existe el amparo legal garantizado por esta herramienta jurídica.*

*. Presumiendo un contrato de administración inexistente al menos por escrito, la empresa incumple con el pago oportuno del canon de arrendamiento y sistemáticamente omite la remisión mensual de los estados de cuenta, soportes y demás documentos que certifican la cancelación de las cuotas d Admón.. del Edificio y el pago de los servicios públicos.*

*(...)”*

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la queja interpuesta por la ciudadana mediante oficio 2-2019-45553 del 27 de agosto de 2019; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y que se correría traslado de la queja a la querellada, para su pronunciamiento, (folio 44).

Que este Despacho requirió a la **INMOBILIARIA MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL SAS**, mediante el oficio 2-2019-45554 del 27 de agosto de 2019, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la quejosa y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer; lo anterior en aras de garantizar el Debido Proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, otorgándole un término de diez (10) días contados a partir del recibo de la comunicación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, (folio 45).

Que posteriormente a través de radicados Nos. 1-2019-34966 y 1-2019-35095 del 18 y 19 de septiembre de 2019 respectivamente, la Quejosa señora **YOLANDA AMADO BAENA**, puso en conocimiento de esta Subdirección, el presunto incumplimiento a la ley 820 de 2003, por la exigencia de parte de **MULTIVENTAS COLOMBIA. PROPIEDAD HORIZONTAL SAS**, al arrendatario de la constitución de un depósito en dinero por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000), respecto del

**AUTO No. 1420 DEL 8 SEPTIEMBRE DE 2021**

Pág. 3 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y Se Formulan Cargos”*

*Expediente 1-2019-30403*

contrato de arrendamiento de su inmueble ubicado en la calle 147 No. 7 C -08 Apto 105 Edificio Paujil, Barrio Cedritos, para lo cual allegó documentos probatorios de tal hecho, (folios 46-53).

Que revisado el aplicativo de correspondencia “FOREST” con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal fijado para dar respuesta al requerimiento, se evidencia que la investigada no se pronunció.

#### **IDENTIFICACION DEL INVESTIGADO**

La presente investigación administrativa sancionatoria se adelanta contra la Sociedad **MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL SAS**, identificada con NIT 830.137.261-6, con la Matrícula de Arrendador No. 2004044, con estado actual vigente.

Que una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020, *“Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*.
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020, *“Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*.
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *“Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*.
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020, *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaria Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”*. la cual dispuso en su artículo segundo levantar las suspensión de términos 

**AUTO No. 1420 DEL 8 SEPTIEMBRE DE 2021**

Pág. 4 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y Se Formulan Cargos”*

*Expediente 1-2019-30403*

procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.

5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020, *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”*, en los siguientes términos:

*“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).*

Que finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”*, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que por lo anterior y encontrándose garantizado el Derecho de Defensa y el Debido Proceso, este Despacho procederá a tomar la decisión que en Derecho corresponda.

**“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y Se Formulan Cargos”**

*Expediente 1-2019-30403*

## **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

### **FUNDAMENTOS LEGALES**

Que en lo relacionado con las personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, el artículo 28 de la ley 820 de 2003 “por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones” establece:

*“Artículo 28. Matrícula de Arrendadores. Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.*

*Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior, será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.*

“(…)”.

Que el mismo estatuto normativo, 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.* *AG*

**AUTO No. 1420 DEL 8 SEPTIEMBRE DE 2021**

Pág. 6 de 13

**“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y Se Formulan Cargos”**

*Expediente 1-2019-30403*

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

*Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.” (se resalta con subrayado).*

Que el Decreto 51 de 2004 “por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la ley 820 de 2003”, CAPITULO II. Artículo 8º. 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 Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:*

- 1. 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 de texto).*

## **COMPETENCIA DE LA ENTIDAD**

Que, dentro de las consideraciones jurídicas aplicables al caso particular, este despacho se fundamenta en las disposiciones de orden Constitucional, Legal y Reglamentario, para la adopción de las decisiones que en este acto administrativo se toman.

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 820 de 2003, Decreto Ley 054 de 2004, Acuerdo Distrital 735 de 2019 y los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

**AUTO No. 1420 DEL 8 SEPTIEMBRE DE 2021**

Pág. 7 de 13

**“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y Se Formulan Cargos”**

*Expediente 1-2019-30403*

Que a su turno, el artículo 32 de ley 820 de 2003, determina:

**“Artículo 32. Inspección control y vigilancia de arrendamiento.** La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.

**Parágrafo:** Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.”

En cuanto a los contratos de administración de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, la Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal (b), el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, estipulan:

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.* (subrayado fuera de texto).

Que, de conformidad con la competencia de la Entidad en lo relacionado con los Contratos de Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, la Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal (a), el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, estipulan:

“...(...)

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.* 

**AUTO No. 1420 DEL 8 SEPTIEMBRE DE 2021**

Pág. 8 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y Se Formulan Cargos”*

*Expediente 1-2019-30403*

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; (...)” (Se resalta con subrayado).

Que el artículo 16, capítulo IV, de la norma ibidem, en lo relacionado con la prohibición de garantías y depósitos en el contrato de arrendamiento indica:

*“Artículo 16: Prohibición de depósitos y cauciones reales: En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que con forme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.  
(...)”*

Que de otra parte, el literal a) el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, otorga facultades a esta Subdirección, para adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda.

## **PROCEDIMIENTO APLICABLE**

En relación con el procediendo a adelantar, por el presunto incumplimiento a las obligaciones estipuladas en el contrato de administración, como determinante de la conducta reprochable, se deberá adelantar conforme lo dispuesto en el procedimiento administrativo sancionatorio regulado en el artículo 47 y siguientes de la ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA, concordante con el Decreto Distrital No. 572 de 2015.

Que el Decreto Distrital No. 572 de 2015 *“por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat”* tiene como objeto:

*“Artículo 1º. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo del Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de*

**AUTO No. 1420 DEL 8 SEPTIEMBRE DE 2021**

Pág. 9 de 13

**“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y Se Formulan Cargos”**

*Expediente 1-2019-30403*

2003, Decreto 2391 de 1989, Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008, 578 de 2011 y demás normas concordantes.

**Parágrafo.** *La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.”*

*Que, respecto de la apertura de investigación y formulación de cargos, la norma ibídem, señala:*

**Artículo 6º. 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.*

*Que por su parte el artículo 7, establece que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del auto de apertura y de formulación de cargos al investigado, éste podrá presentar descargos, solicitar audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicitar o aportar las pruebas que pretenda hacer valer, rendir las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa.*

(...)”.

### **DISPOCISIONES PRESUNTAMENTE VULNERADAS**

-Numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, Incumplimiento a cualquiera de las obligaciones estipuladas en el Contrato de Administración suscrito entre el administrador y el propietario del inmueble.

-Lo señalado en el Capítulo IV, **Artículo 16 Ley 820 de 2003.** Prohibición de depósitos y cauciones reales.

### **MEDIDAS CORRECTIVAS PROCEDENTES**

De conformidad con los postulados de la Ley 820 de 2003, el artículo 34- Sanciones dispone: *“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 ...”* 

**AUTO No. 1420 DEL 8 SEPTIEMBRE DE 2021**

Pág. 10 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y Se Formulan Cargos”*

*Expediente 1-2019-30403*

**CONSIDERACIONES 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 820 de 2003, define su intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada.

En este acápite es preciso aclarar que esta Subdirección se pronunciará de fondo respecto a los hechos que tienen incidencia directa con el incumplimiento del Contrato de Administración de inmuebles destinados a vivienda urbana en el Distrito Capital, suscrito entre las partes.

Es de precisar en el caso concreto, los contratos de administración de inmuebles celebrado entre la quejosa y la sociedad inmobiliaria **MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL SAS**, tenía por objeto la administración de los inmuebles de vivienda urbana de su propiedad para que fuesen arrendados, motivo por el cual esta Subdirección es competente para conocer del asunto.

De los hechos esgrimidos por la señora **YOLANDA AMADO BAENA**, a través del oficio con radicado No. 1-2019-30403, en calidad de copropietaria de los siguientes inmuebles: **ubicado en la calle 101 No. 14-31 Apartamento 304, Edificio Flamboyán, Barrio Rincón del Chicó** y - **el ubicado en la calle 147 No. 7 C -08 Apto 105 Edificio Paujil, Barrio Cedritos**, de esta ciudad respectivamente, se evidencia queja en atención a que el administrador de sus inmuebles ha incurrido presuntamente en conductas que trasgreden el régimen previsto en el literal b), numeral 3, artículo 33 de la ley 820 de 2003, en cuanto a las obligaciones establecidas en los contratos de administración, entre la que se cita la siguiente:

**“TERCERA: DEBERES DEL ADMINISTRADOR:** *El administrador se obliga para con el mandante a: A) Cobrar a los arrendatarios el valor del arrendamiento y una vez percibido, deberá entregarlo a EL MANDANTE mensualmente a los (10) días calendario de cada periodo contractual. o seguir las instrucciones que este le dé sobre el particular.*

...

*E) Rendir al EL MANDANTE mensualmente una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos, así como los gastos o pagos autorizados que se hubieren efectuado en el mismo periodo*

*(...)”*

**AUTO No. 1420 DEL 8 SEPTIEMBRE DE 2021**

Pág. 11 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y Se Formulan Cargos”*

*Expediente 1-2019-30403*

**DEL ACERVO PROBATORIO**

Con la presentación de la queja se allegaron los siguientes documentos:

- Copia del documento de identidad de la Quejosa
- Copia de los certificados de tradición y libertad de los inmuebles objeto de administración
- Copia contrato de administración respecto del inmueble ubicado en la calle 101 No. 14-31 Apartamento 304, Edificio Flamboyán.
- Copia contrato de arrendamiento, respecto del Apartamento 304, Edificio Flamboyán.
- Copia contrato de arrendamiento, respecto del Apartamento 105, Edificio Paujil.
- Copia de documentos relacionados con la naturaleza jurídica de la sociedad querellada.
- Copia de oficio de **MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL SAS**, dirigido al Arrendatario señor RICHARD ALEJANDRO SANGRONI LALLET, en el que se indica el cobro de “garantía voluntaria”
- Copia de Acuerdo entre las partes Arrendador – Arrendatario, en el que se indica que reciben la suma de \$10.000.000 por concepto de “garantía voluntaria” como respaldo del contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la calle 147 No. 7 C -08 Apto 105 Edificio Paujil, Barrio Cedritos.

Acorde con la motivación y análisis sistemático precedente y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 (*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA*) y en el Artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, cuando a juicio de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda existiere mérito para dar apertura a una investigación, esta se adelantará mediante acto administrativo, que se notificará personalmente a los investigados.

Que obra en el expediente información que permite presumir que se ha transgredido la normatividad de vivienda urbana, por lo que se procederá de conformidad con el Artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, a formular cargos, en contra de la sociedad **MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL SAS**, identificada con NIT 830.137.261-6, en su calidad de ADMINISTRADOR, por el presunto incumplimiento de los contratos de administración como determinante de la conducta reprochable.

Que la formulación de cargos es aquel acto o acción dentro de una investigación administrativa, ya sea un sumario administrativo o una investigación sumaria, por el cual se establece y previene al funcionario, que existen elementos de información básicos y suficientes para considerar que hubo infracciones a la normativa legal vigente, en este caso por un presunto incumplimiento por parte de la sociedad **MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL SAS**, identificada con NIT 830.137.261-6, con la Matrícula de Arrendador No. 2004044, a las obligaciones estipuladas en los

**AUTO No. 1420 DEL 8 SEPTIEMBRE DE 2021**

Pág. 12 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y Se Formulan Cargos”*

*Expediente 1-2019-30403*

contratos de administración en su calidad de ADMINISTRADORA.

Teniendo en cuenta lo anterior, este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa y formular pliego de Cargos en contra de la sociedad **MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL SAS**, identificada con NIT 830.137.261-6, con la Matrícula de Arrendador No. 2004044, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, ley 820 de 2003, Decreto Distrital 572 de 2015, en concordancia con lo señalado en la Resolución 1513 de 2015, y la documental que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** **ABRIR** Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio contra la Sociedad **MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL SAS**, identificada con NIT 830.137.261-6, con la Matrícula de Arrendador No. 2004044, como presunta responsable de la conducta que produjo el incumplimiento de los contratos de administración, respecto de los inmuebles ubicados **en la calle 101 No. 14-31 Apartamento 304, Edificio Flamboyán, Barrio Rincón del Chicó y - en la calle 147 No. 7 C -08 Apto 105 Edificio Paujil, Barrio Cedritos**, de esta ciudad, cuyo copropietaria es la señora **YOLANDA AMADO BAENA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.525.581, así como por el presunto incumplimiento del contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado **la calle 147 No. 7 C -08 Apto 105 Edificio Paujil, Barrio Cedritos**, al exigir la constitución de un depósito en dinero como “garantía voluntaria”, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**PARÁGRAFO:** Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 1-2019-30403

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de la sociedad **MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL SAS**, identificada con NIT 830.137.261-6, con la Matrícula de Arrendador No. 2004044 por presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

**PRIMER CARGO:** *Por incumplir de manera presunta las obligaciones estipuladas en los contratos de administración, en su calidad de ADMINISTRADOR de los inmuebles destinados a vivienda urbana ubicados en la calle 101 No. 14-31 Apartamento 304, Edificio Flamboyán, Barrio Rincón del Chicó y - en la calle 147 No. 7 C -08 Apto 105 Edificio Paujil, Barrio Cedritos, de esta ciudad, al no realizar el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los términos estipulados en los contratos de administración, con lo cual se infringió presuntamente lo dispuesto en el Numeral 2º, artículo 34, Ley*

**AUTO No. 1420 DEL 8 SEPTIEMBRE DE 2021**

Pág. 13 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio y Se Formulan Cargos”*

*Expediente 1-2019-30403*

*820 de 2003, que indica: “...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”.*

**SEGUNDO CARGO:** *Por exigir presuntamente al ARRENDATARIO del inmueble ubicado la calle 147 No. 7 C -08 Apto 105 Edificio Paujil, Barrio Cedritos, un depósito en dinero por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000), como “garantía voluntaria en el cumplimiento de las obligaciones contractuales, con lo cual se infringió presuntamente lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003.*

**ARTÍCULO TERCERO:** NOTIFÍQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación y formulación de cargos a la sociedad **MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL SAS**, identificada con NIT 830.137.261-6, con la Matrícula de Arrendador No. 2004044, a través de su representante legal o quien haga las veces.

**ARTÍCULO CUARTO:** **CORRER TRASLADO** del presente Auto de Apertura de Investigación a la sociedad **MULTIVENTAS COLOMBIA PROPIEDAD HORIZONTAL SAS**, identificada con NIT 830.137.261-6 con la Matrícula de Arrendador No. 2004044, a través de su representante legal o quien haga las veces, para que rinda las explicaciones que consideren necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y solicite las pruebas que pretendan hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente Auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO:** **COMUNÍQUESE** el contenido del presente acto administrativo a la señora **YOLANDA AMADO BAENA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.525.581, en calidad de quejosa.

**ARTÍCULO SEXTO:** Contra el presente Auto no procede recurso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los ocho (08) días del mes de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

  
**MILENA INES GUEVARA TRIANA**  
**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**