



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Bogotá D.C.  
Señor (a)  
**H Y N INMOBILIARIA SAS**  
**REPRESENTANTE LEGAL (O QUIÉN HAGA SUS VECES)**  
Carrera 58 NO. 125 B - 72  
BOGOTA, D.C. / BOGOTA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2021-66647**

FECHA: 2021-11-25 16:13 PRO 837708 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 6  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 1606 DE  
21/OCT/2021 EXPEDIENTE 1344702020-1  
DESTINO: H Y N INMOBILIARIA LTDA  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: AUTO 1606 de 21 DE OCTUBRE DE 2021  
Expediente No. 1344702020-1

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 1606 de 21 DE OCTUBRE DE 2021** proferida 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.

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

Córrase traslado para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y soliciten las pruebas que pretenda 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.

Contra el presente Auto no procede recurso alguno.

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: *Osmar Alejandro Pulido Rodríguez* Contratista  
Revisó: *Juan Camilo Corredor* - Profesional Universitario  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas* - Profesional Especializado - SIVCV  
FOLIOS (6)



Constitución de Entidades (<https://entidades.rues.org.co/>)

Consulta Beneficio a Empresarios (<https://beneficios.rues.org.co/>)

Guía Usuario (<http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html>)

Cámaras de Comercio (</Home/DirectorioRenovacion>)

¿Qué es el RUES? (</Home/About>)

jcorredorca@habitatbogota.gov.co

> Inicio (/)

« Regresar (/)

> Registros

Estado de su Trámite

> (/RutaNacional)

Cámaras de Comercio

> (/Home/DirectorioRenovacion)

Consulta Tratamiento

Datos Personales

> (/Home/HabeasData)

Formatos CAE

> (/Home/FormatosCAE)

Recaudo Impuesto de

Registro

> (/Home/CamReclmpReg)

> Estadísticas

## H & N INMOBILIARIA S.A.S

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo

Sigla

Cámara de comercio BOGOTA

Identificación NIT 900362027 - 6



### Registro Mercantil

Numero de Matricula	1997799
Último Año Renovado	2021
Fecha de Renovacion	20210924
Fecha de Matricula	20100608
Fecha de Vigencia	Indefinida
Estado de la matricula	ACTIVA
Tipo de Sociedad	SOCIEDAD COMERCIAL
Tipo de Organización	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
Categoría de la Matricula	SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL

### Información de Contacto

Municipio Comercial	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Comercial	CR 58 NO. 125 B 72
Teléfono Comercial	6082065
Municipio Fiscal	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Fiscal	CR 58 NO. 125 B 72
Teléfono Fiscal	6082065
Correo Electrónico Comercial	hyninmobiliaria@gmail.com
Correo Electrónico Fiscal	hyninmobiliaria@gmail.com
Fecha Última Actualización	20210924

### Información Financiera

2013

REGISTRO MERCANTIL

Comprar Cer

(<https://linea.ccb.org.co/CertificadosEle>)

Ver Expediente...

Representantes Legales

— Esta información corresponde al reporte realizado por la Cámara de Comercio.

### Actividades Económicas

**6820** Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

### Certificados en Línea

Si la categoría de la matrícula es Sociedad ó Persona Jurídica Principal ó Sucursal por favor solicite el Certificado de Existencia y Representación Legal. Para el caso de las Personas Naturales, Establecimientos de Comercio y Agencias solicite el Certificado de Matrícula

Ver Certificado de Existencia y Re  
(/RM/SolicitarCertif  
codigo\_camara=04&matricula=00019

Ver Certificado de Matricu  
(/RM/SolicitarCertif  
codigo\_camara=04&matricula=00019

Con: [Para Entidades \(https://entidades.rues.org.co/\)](https://entidades.rues.org.co/)

[Consulta Beneficio a Empresarios \(https://beneficios.rues.org.co/\)](https://beneficios.rues.org.co/)

Guía Usuario (<http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html>)

[Cámaras de Comercio \(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)

[¿Qué es el RUES? \(/Home/About\)](#)

icorredorca@habitatbogota.gov.co

➤ [Inicio \(/\)](#)

2016

➤ [Registros](#)

[Estado de su Trámite](#)

➤ [\(/RutaNacional\)](#)

2017

[Cámaras de Comercio](#)

➤ [\(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)

2018

[Consulta Tratamiento](#)

[Datos Personales](#)

➤ [\(/Home/HabeasData\)](#)

2019

[Formatos CAE](#)

➤ [\(/Home/FormatosCAE\)](#)

2020

[Recaudo Impuesto de](#)

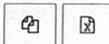
[Registro](#)

➤ [\(/Home/CamReclmpReg\)](#)

2021

➤ [Estadísticas](#)

### Representación Legal y Vinculos



No. Identificación

Nombre

+ 79472972

HUGO IVAN NUÑEZ VESGA

+ 51602493

LUZ ENITH HOYOS PARRA

Mostrando registros del 1 al 2 de un total de 2 registros

Anterior

1

Siguiente

### Renovaciones Años Anteriores

Años

Fecha Renovación

2016

20160316

2017

20170327

2018

20180321

2019

20190315

2020

20200316

### ENLACES RELACIONADOS



ISO 9001



- Sitio Web de Confecámaras (<http://www.confecamaras.org.co>)
- Consulta de Uso de Suelos - IUS (<https://ius.confecamaras.co/Map>)
- Registro Nacional de Turismo - RNT (<http://rnt.confecamaras.co>)
- Reporte de Entidades del Estado - RUP (<https://ree.rues.org.co>)
- Registro de Garantías Mobiliarias (<http://www.garantiasmobiliarias.com.co>)
- Registro Único Nacional de Entidades Operadoras de Libranza (<http://runeol.rues.org.co/>)
- Sistema de Inspección, Vigilancia y Control de los Municipios y Cámaras de Comercio (<http://ivc.confecamaras.co/>)



**AUTO No. 1606 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2021**  
*“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1344702020*

Pág. 1 de 10

**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 el señor **LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA**, identificado con cedula de ciudadanía No. **12.090.376**, quien obra en calidad de Apoderado de la señora **SONIA ESPERANZA SANJUÁN TORRADO**, propietaria del inmueble ubicado en la **Carrera 68 C No. 23-31 Apartamento 2-102 Edificio Alta Gracia** de esta ciudad, mediante radicado No. 1344702020 del 8 de junio de 2020, presentó Queja en contra de la sociedad **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, ahora **H & N INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con el Nit 900.362.027-6, representada legalmente por el señor **HUGO IVÁN NÚÑEZ VESGA**, identificado con la cedula de ciudadanía 79.472.972, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración de Vivienda Urbana, concerniente al inmueble antes referenciado, en razón al no pago de las cuotas de administración en debida forma, no entrega de la copia del Contrato de Arrendamiento entre otros hechos. Folios (1 al 24).

Que esta Subdirección procedió en dar respuesta a la Queja interpuesta por el ciudadano mediante los oficios Nos. 2-2020-12815 del 22 de junio de 2020, 2-2020-13669 del 1 de julio de 2020, 2-2020-14131 del 7 de julio de 2020, 2-2020-22194 del 31 de agosto de 2020, 2-2020-21575 del 27 de agosto de 2020, y 2-2020-40687 del 14 de noviembre de 2020, informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (10, 20, 27, 29, 30 y 39).

Que este Despacho requirió a la sociedad **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, ahora **H & N INMOBILIARIA S.A.S.**, mediante el oficio No. 2-2020-12814 del 22 de junio de 2020, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte querellante 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, y el artículo 4º del Decreto 572 de 2015. Folios (12 al 13).

Que revisado el aplicativo de correspondencia **“FOREST”** con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal fijado, se evidenció respuesta al requerimiento hecho por este Despacho por parte de la sociedad investigada mediante el radicado No. 1-2020-16451 del 30 de julio de 2020. Folios (21 al 25).

Que 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 Inmuebles, se verificó que la sociedad **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, ahora **H & N INMOBILIARIA**

**AUTO No. 1606 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2021**  
*“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1344702020*

Pág. 2 de 10

S.A.S., cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 20100113.

Que de otra parte, en consideración a que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución 385 del 12 de marzo del 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, en todo el territorio nacional hasta el 30 de mayo de 2020, término que fue prorrogado por medio de la Resolución No. 844 del 26 de mayo de 2020, hasta el 31 de agosto del presente año, y en razón a las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante los Decretos No. 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo y 637 del 6 de mayo de 2020, por los cuales se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, aunado a las decisiones proferidas en los Decretos No. 457 del 22 de marzo, 531 del 8 de abril, 593 del 24 de abril, 636 del 6 de mayo, 689 del 22 de mayo, 749 del 28 de mayo, 878 del 25 de junio, 990 del 12 de julio y 1076 del 28 de julio, también expedidos en el año 2020, con las cuales se ordenó y prorrogó, respectivamente, la medida de aislamiento obligatorio, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió los siguientes actos administrativos:

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”*.

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”*.

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”*.

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 Secretaría 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 la suspensión de los términos 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.

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

*“Artículo 2°. 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*

**AUTO No. 1606 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2021**

*“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”*

*Expediente 1344702020*

Pág. 3 de 10

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.” (Subrayado fuera de texto).

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital No. 193 de 26 de agosto de 2020 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., *“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 dieron por culminadas las medidas especiales de restricción de la circulación en la localidad de Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que, mediante Acuerdo 83 de 1920, el Concejo de Bogotá declaró el 6 de agosto de cada año como día de fiesta municipal, por el aniversario de la fundación de Bogotá, y, el artículo 1 del Decreto Distrital 346 de 2007, determinó:

*“ARTÍCULO 1°. Con ocasión de la declaración de día de fiesta distrital a que hace referencia el Acuerdo 83 de 1920, no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, igual regla se predica de los Establecimiento Educativos del Distrito y de las Curadurías Urbanas”.*

Que la Secretaría Distrital del Hábitat expidió la Circular 06 del 5 de agosto de 2021, en la que dispuso:

*“La Secretaría Distrital del Hábitat, en cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo 83 de 1920 del Concejo de Bogotá y el Decreto Distrital 346 de 2007, en el cual se declaró el día 6 de agosto como día de fiesta municipal y definió, a su vez, que con ocasión de esta festividad no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, concederá el próximo 6 de agosto de 2021 como día de descanso a los servidores públicos, catalogándose esta fecha como día no hábil para la entidad.”*

Que por lo anterior se aclara que, al tratarse de un día no hábil, no correrán los términos para realizar los trámites de notificación, ni para la presentación de recursos o actuaciones en el marco de los procedimientos administrativos a cargo de la entidad; salvo los trámites de los procesos contractuales que se adelantan a través de la plataforma SECOP I y II.” (subraya fuera de texto) *HS*

**AUTO No. 1606 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2021**  
*“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1344702020*

Que adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá esta Subdirección a pronunciarse previo el siguiente:

**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 Bogotá, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 820 de 2003, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

En este acápite es preciso aclarar que esta Subdirección no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con el incumplimiento del Contrato de Administración suscrito entre las partes, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades.

Respecto de nuestra competencia 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.

Así mismo, 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*

**AUTO No. 1606 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2021**  
*“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”*  
 Expediente 1344702020

Pág. 5 de 10

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:**

*“(…) 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.* Subraya fuera de texto.

(Se resalta con subrayado).

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* 

**AUTO No. 1606 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2021**  
*“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1344702020*

Pág. 6 de 10

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.  
(...)” (Se resalta con subrayado).

De conformidad a lo anterior, el Despacho procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento en 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 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.

Es de precisar en el caso concreto, el “*Contrato de Administración de Inmueble*” dado en arrendamiento celebrado entre la parte Quejosa y la sociedad **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, ahora **H & N INMOBILIARIA S.A.S.**, observado el contenido literal del mismo, tiene por objeto: “(…) EL (LOS) PROPIETARIO (S) hace (n) entrega y autoriza (n) al ADMINISTRADOR para que éste anuncie, promocióne, suscriba el contrato y administre en arrendamiento de una manera diligente, el (los) inmuebles ubicados en: CARRERA 68 C No. 23 - 31 APTO 2-102 DEL EDIFICIO ALTA GRACIA de la actual nomenclatura de Bogotá. (…)”, motivo por el cual está Subdirección es competente para conocer del asunto. Folio (2).

De los hechos esgrimidos por el señor **LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA**, a través del radicado No. 1344702020 respecto del inmueble ubicado en la **Carrera 68 C No. 23-31 Apartamento 2-102 Edificio Alta Gracia** de esta ciudad; se allegó junto con la Queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

-**Contrato de Administración**, del cual se observa: suscrito por una parte por el señor **LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 12.090.376 en calidad de “*el PROPIETARIO*”, y por otra parte la sociedad **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit 900.362.027-6 en calidad de “*el ADMINISTRADOR*”, el día 14 de octubre de 2013, por el inmueble identificado como **CARRERA 68 C No. 23-31 APTO 2-102 DEL EDIFICIO ALTA GRACIA** de Bogotá.

-**Autorización de Arrendamiento**, del cual se observa: suscrito por una parte por el señor **LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 12.090.376 en calidad de “*EL PROPIETARIO*”, y por otra parte la sociedad **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit

**AUTO No. 1606 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2021***“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”**Expediente 1344702020*

Pág. 7 de 10

900.362.027-6 en calidad de “*LA INMOBILIARIA*”, el día 14 de noviembre de 2013, por el inmueble identificado como CARRERA 68 C No. 23-31 APTO 2-102 DEL EDIFICIO ALTA GRACIA de Bogotá.

- **Poder**, de fecha 29 de mayo de 2020 suscrito entre la señora **SONIA ESPERANZA SANJUÁN TORRADO** y el señor **LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA**.

- **Cuenta de Cobro**, emitida por el Conjunto Residencial Alta Gracia, por valor de \$3.018.50, por concepto de mora en el pago de las cuotas ordinarias de administración del predio Torre No. 2 – 0102 propiedad de la **SONIA ESPERANZA SANJUÁN TORRADO**.

- Estado de cuenta arrendamiento, del mes de febrero de 2020, emitido por la sociedad **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, por valor de \$1.170.370.

Conforme lo manifestado por el Quejoso, no se realizó el pago de conformidad a lo precitado, dando paso a un incumplimiento al Contrato de Administración:

*“(…)*

*Pero resulta que durante el año 2019 el mismo dejó de cancelar las cuotas de administración del Conjunto, lo que llevó a la administradora, señora Ana Beatriz Cepeda a informarme que esa deuda millonaria estaba a cargo de la propietaria del inmueble y la misma sería enviada a cobro jurídico.*

*Notificado en el mes de octubre/19, el gerente de la Inmobiliaria acerca de esa grave anomalía, prometió ponerse al día, lo que nunca cumplió pues también se presentó personalmente ante la administración del Conjunto prometiendo cancelar en varias cuotas, el valor por él adeudado y tras numerosos requerimientos abonó \$500.000 el pasado mes de noviembre y \$200.000 en febrero del presente año, como consta en el correo electrónico que me envió la señora Administradora, cuya copia me permito adjuntar como Anexo 3.*

*El monto de lo debido por ese concepto asciende en la actualidad a la suma de \$3.018.500 que debió pagarse antes del 31 de mayo de 2020 y tampoco se dio por aludido, no obstante habérselo exigido por escrito el día 26, junto con el aviso de terminación unilateral del contrato, por incumplimiento del mismo.*

*(…)*

5. Como se aprecia en uno de los recibos de consignación arriba ventilado, el señor Núñez viene descontando por concepto de seguro una suma mensual determinada, como se prueba en la factura enunciada, pero nunca quiso informar el nombre ni la dirección o teléfono de la compañía aseguradora, pese a las súplicas, lo que hace suponer (es una presunción solamente) se trate igualmente de otro espectro poco preciso, situación que merece ser investigada. Tampoco ha hecho llegar copia de los contratos de arrendamiento (solicitados en varias oportunidades) no obstante estar pactado en la cláusula **DECIMA QUINTA** del contrato “**EL ADMINISTRADOR le entregará copia del contrato de arrendamiento y de administración, AL (LOS) PROPIETARIO (S).**” (…)” Folios (8 y 9).

Es preciso señalar, que frente a esta Queja y posterior al requerimiento hecho por este Despacho a la sociedad investigada bajo el radicado No. 2-2020-12814 del 22 de junio de 2020, esta allegó contestación bajo el radicado No. 1-2020-16451 del 30 de julio de 2020 y señaló al respecto: 

**AUTO No. 1606 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2021**  
*“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1344702020*

Pág. 8 de 10

“(…)

*Después de un tiempo nos informa la propietaria que la deuda es enviada a cobro jurídico y nunca fuimos informados ni por parte de la administración ni por el señor Schiavenato y la señora Esperanza. El nombre del abogado y número de contacto nunca hemos sabido quien es por mala comunicación de la administradora.*

*En conversación con la señora Esperanza le informo como representante legal de la empresa que la situación de los no pagos de la cuota de administración se presentó por un inconveniente con un empleado de la inmobiliaria el cual se apropió de los dineros causando daños para la empresa y sus clientes.*

(…)

*Según nos informa la deuda es de un valor de \$3.018.500 se realizó una consignación a la administración por \$300.000 anexamos soporte, siendo un saldo de \$2.718.500 en ningún momento fuimos notificados a que el plazo era hasta el 31 de mayo. Por ninguna de las partes. (…)” Folio (22).*

Se hace visible que la respuesta dada por la sociedad inmobiliaria fue trasladada a la parte Quejosa, quien presentó sus Descargos al respecto mediante el radicado No. 1-2020-25966 del 2 de octubre de 2020 y manifestó al respecto:

“(…)

1. *El señor Núñez echa de menos que la administración del conjunto Alta Gracia no le haya informado acerca de la mora en el pago de las cuotas. Al respecto hay que precisar que era su obligación hacer las consignaciones mensuales por ese concepto, como lo venía haciendo sin inconvenientes desde el año 2013, cuando se firmó con él un contrato de administración. También descontaba cada mes dicha suma del canon que recibía, como lo demuestran dos de los recibos tomados al azar (anexo 1 y 2). Por consiguiente no es de recibo esa excusa para dejar de pagar las mensualidades desde febrero de 2019 hasta mayo de 2020.*

(…)

3. *En cuanto a los montos de los dineros apropiados ilícitamente, es conveniente precisar que según el análisis de cartera de apartamento 2-102 (anexos 4 y 5), desde el mes de enero de 2019 hasta el 31 de mayo de 2020, lo adeudado por cuotas de administración ascendió a la suma de \$3.019.720, intereses incluidos. Si de lo anterior se restan \$26.520 correspondientes al rubro ASOSALITE y \$22.000 de un retroactivo arrojaría un total de \$2.971.200 que es lo adeudado como consecuencia de las maniobras engañosas denunciadas.*

4. *Es el mismo señor Núñez quien reconoce en su escrito dirigido a la Subdirección de Investigaciones, que adeuda en el presente asunto un valor de \$2.718.500, dinero que hasta hoy no ha cancelado ni abonado.*

**AUTO No. 1606 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2021**  
*“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1344702020*

Pág. 9 de 10

*No se puede soslayar que aún se desconocen los costos por honorarios del abogado del Conjunto y demás perjuicios morales y económicos a la propietaria del inmueble y al suscrito y que en su oportunidad haré valer.*

*Los únicos abonos que aparecen en cartera son los consignados así: uno por \$500.00 el 18 de noviembre de 2019 y otro por \$200.000 el 12 de febrero de 2020, según informe de la administración (anexo 6). En cuanto a un abono que acreditó ante usted la Inmobiliaria por \$300.000 depositados el 22 de mayo de este año, no aparece registrado en el análisis de cartera de la administración porque, al parecer, ese comprobante indica que corresponde a T 1 (Torre 1) y debía ser T 2 (Torre 2); por lo que con siguiente **aparentemente** pertenece a distinto apartamento, situación que debe ser aclarada y me comprometo hacerlo. (...)* Folio (31).

De acuerdo a lo anteriormente narrado por el señor **LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA**, a través de los radicados presentados en esta Secretaría, y teniendo en cuenta, además, la respuesta al requerimiento hecho por este Despacho respecto a la Queja presentada, se concluye, que ésta ha incurrido presuntamente en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en el numeral 3° literal b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

Acorde con toda la motivación y análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 (*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA*), por existir mérito suficiente para adelantar “*Procedimiento Especial Sancionatorio*”, esta Subdirección procede a Abrir Investigación y Formular Cargos a través de un Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra de la sociedad **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, ahora **H & N INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con el Nit 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y lo previsto en el numeral 4° del artículo 8° del Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones de la parte Quejosa en la documental allegada y la proferida por este Despacho que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de la sociedad **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, ahora **H & N INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, como presunta responsable de las conductas encaminadas a la infracción de las obligaciones emanadas del Contrato de Administración de Inmuebles para vivienda urbana y eventual incumplimiento a las obligaciones de su calidad de Administrador, de conformidad con la parte motiva del presente Acto Administrativo:

**PARÁGRAFO:** Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 1344702020.

**AUTO No. 1606 DEL 21 DE OCTUBRE DE 2021**  
*“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”*  
*Expediente 1344702020*

Pág. 10 de 10

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra la sociedad **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, ahora **H & N INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con el Nit 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

**CARGO UNICO:** *Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a presuntamente incumplir las obligaciones estipuladas en el Contrato de Administración suscrito con el señor LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA, Apoderado de la propietaria del inmueble destinado a vivienda urbana, ubicado en la Carrera 68 C No. 23-31 Apartamento 2-102 Edificio Alta Gracia de esta ciudad.*

**ARTÍCULO TERCERO:** NOTIFIQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación a la sociedad **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, ahora **H & N INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con el Nit 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113.

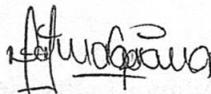
**ARTÍCULO CUARTO:** CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a la sociedad **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, ahora **H & N INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con el Nit 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y soliciten las pruebas que pretenda 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 de este Auto al señor **LIBIO ALBERTO SCHIAVENATO ACOSTA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 12.090.376, en calidad de quejoso.

**ARTÍCULO SEXTO:** Contra el presente Auto no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los veintiún (21) días del mes de octubre de dos mil veintiuno (2021).



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

Elaboró: Edwin José Santamaría Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.   
Revisó: German Rafael García Ramos – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.