

Bogotá D.C.

Señor (a)
ORGANIZACION INMENZA SAS
(Representante Legal o quien haga sus veces)
Avenida Primero de Mayo 52 - 13 Sur Ofic. 102
BOGOTÁ

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

2-2021-76475

FECHA: 2021-12-28 16:03 PRO 850185 FOLIOS: 1

ANEXOS: 0

ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
2358 DE 16/11/2021 EXPEDIENTE
1-2018-38133-1

DESTINO: ORGANIZACION INMENZA S.A.S.

ORIGEN: OFICINA ALCALDA

ORIGEN: OFICINA Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **Resolución No. 2358**
del 16 de noviembre de 2021

Expediente No. 1-2018-38133-1

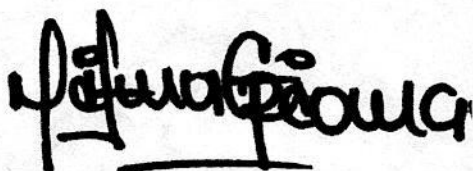
Respetado (a) Señor (a):

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 **Resolución No. 2358 del 16 de noviembre 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.

Se informa al notificado que la presente resolución rige a partir de su expedición.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: *Claudia Ximena Castillo - Abogado Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*

Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*

Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.*

Folios: 4

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 1 de 8

“Por la cual se resuelve el recurso de Reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en el Rad. 1-2018-38133-1”

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Nacional 2391 de 1989, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 del 2019, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, mediante Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 (folios 57 a 64), decidió sancionar a la Inmobiliaria ORGANIZACIÓN INMENZA S.A.S., identificada con Nit. 900.727.740-8, con Matrícula de Arrendador No. 20140148, con Multa por valor de: UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE, que en pesos corresponde a la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE. (\$908.526,00), por la vulneración al numeral 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo. Dicha actuación administrativa se adelanta bajo el radicado 1-2018-38133-1.

Que, según Auto 3801 del 19 de septiembre de 2019 (folios 27 al 29), se dio “*Apertura a Investigación Administrativa*” en contra de la sociedad Inmobiliaria ORGANIZACIÓN INMENZA S.A.S., identificada con Nit.900.277.740-8 según queja presentada con radicado No. 1-2018-38133 de 2018-10-03 por el señor EDGAR NOGUERA CANO identificado con cedula de ciudadanía No. 13.358.870 por:

(...) “1.) El no pago de las cuotas de administración del inmueble a la Administración del Conjunto Porvenir Reservado Doce durante el año que lo tuvo bajo su administración total. 2.) El costo de las reparaciones realizadas al apartamento no coincide con la realidad ni la calidad de las puertas ni el valor del “closet con luces led”. 3.) El contrato fue por la administración del apartamento y el parqueadero, por un valor de (\$550.000) quinientos cincuenta mil pesos y fue liquidado todo el año de contrato por (\$500.000) quinientos ml pesos como consta en la relación de descuentos que me entregaron y hasta ahora me doy cuenta. 4.) La inasistencia a las asambleas citadas por la administración del Conjunto y de las cuales ellos eran responsables, como administradores del apartamento.”

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 2 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1*”

Que, mediante radicado 2-2018-51656 de 2018-10-23, se requirió al señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA HUERTAS, en su condición de Representante Legal (o quien haga sus veces) de la ORGANIZACIÓN INMENZA S.A.S identificada con NIT.900.727.740-8 para que se pronunciara sobre los hechos denunciados por el peticionario, anexara toda la documentación y presentara todos los elementos probatorios que pretendiera hacer valer, junto con los comprobantes de pago de la administración de la copropiedad, en virtud del principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20 (folio 16).

Que, mediante radicado No. 1-2018-43567 de 2019-11-13 (folio 17) fue allegada a la Secretaría Distrital del Hábitat respuesta al requerimiento anterior por parte del señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA HUERTAS identificado con CC. No. 7.837.675 de San Carlos de Guaroa (Meta), en la que manifestó lo siguiente:

“(…) 2. En aras de realizar la gestión de arriendo, se ingresó al inmueble, el cual se encontraba en condiciones que no permitían la habitabilidad del mismo. Contactándonos con el propietario del inmueble en diferentes oportunidades manifestándole la situación.

Solicitándonos le colaboráramos en la adecuación del mismo ya que en este se encontraba con diferentes averías internas y externas. Cotización que fue enviada al propietario es decir el señor EDGAR NOGUERA CANO, quien la analizó, aprobó e indicó proceder a realizar dichas adecuaciones. Manifestándonos que no tenía el dinero y que nos pidió el favor consiguiéramos un inversionista para que le prestara el dinero para realizar dichas adecuaciones y este fuera descontado del canon de arrendamiento mensualmente, como se evidencia en los estados de cuenta.

Conforme al os arreglos realizados estos fueron en un contrato diferente al de administración de inmueble, descripciones de la obra que se llevaron a cabalidad por un tercero ajeno a Inmobiliarias Inmenza.

3. Según contrato de administración del inmueble, en la cláusula décima primera OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO literal C dice:

Pagar los impuestos, administraciones (si fuese incluida en el canon de arrendamiento) para no perjudicar al (los) arrendatario (s).

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 3 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1*”

Administración que estaba incluida dentro del canon de arrendamiento y nunca fue descontada del pago realizado al propietario, como consta en estado de cuenta general entregado y firmado por el Sr. EDGAR NOGUERA CANO y estado de cuenta año 2017 y 2019 entregado al Sr. CARLOS NOGUERA el 04 de abril de 2018. Antes de generarse el contrato de arrendamiento ya existía obligaciones económicas referentes a la administración del conjunto y luego de arrendado el inmueble durante la vigencia del mismo se siguieron generando las cuales estaban a cargo del propietario del inmueble es decir el sr. EDGAR NOGUERA CANO.


Conforme al valor de canon de arrendamiento por valor de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000,00), este ya era de su cocimiento desde que se arrendamiento el inmueble ya que este valor fue aprobado por el Sr. EDGAR NOGUERAR CANO vía teléfono.”

Que a folio 31 reposa en el expediente Acta de Notificación Personal, donde concurre a notificarse del contenido de Auto No. 3801 del 19 de septiembre de 2019, la señora TATIANA APONTE VANEGAS identificada con cédula de ciudadanía 1.018.405.798 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de INMOBILIARIA ORGANIZACIÓN INMENSA SAS con NIT. 900.727.740.

Que a folio 35 consta en el expediente Comunicación del Auto No. 3801 del 19 de septiembre de 2019 dirigida al señor EDGAR NOGUERA CANO (Quejoso), mediante radicado 2-2019-57593 de 2019-10-18, con certificado de la empresa de correo que fue entregado en la dirección señalada, según la guía YG243308001CO (folio 36).

Que a folios 37 a 44 reposa en el expediente comunicación de la Investigada bajo radicado 1-2019-42947 de 2019-11-25 donde da respuesta al Auto No. 3801 de 19 de septiembre de 2019 en la cual “*se reitera que nunca existió incumplimiento alguno en el contrato administración firmado entre las partes, toda vez que se cumplió a cabalidad lo estipulado en él*”.

Que, a través de Auto 274 de 25 de septiembre de 2021 (folio 45 al 47) se corrió traslado a la Investigada, para presentar Alegatos de Conclusión y mediante radicado No. 2-2020-30711 de 2021-10-01 se le comunicó y adjuntó el referido Auto 274 al quejoso (folio 48).

Que, mediante escrito con radicado 1-2020-29540 de 2020-10-29 INMOBILIARIA INMENSA identificada con NIT. 900.727.740-8, presentó Alegatos de Conclusión (folios 52 -53). 

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 4 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1*”

Que, mediante escrito enviado al correo electrónico *notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co* registrado con el radicado 1-2021-29748 de 2021-07-19, la sociedad sancionada, presentó recurso contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021.

Acorde con lo anterior, corresponde a esta Subdirección, Pronunciarse sobre el Recurso de Reposición interpuesto por el señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA HUERTAS a nombre de INMOBILIARIA INMENZA identificada con Nit. 900.727.740-8, en los siguientes términos:

I. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FORMALES DEL RECURSO DE REPOSICION:

1. Procedencia.

El artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, establece lo siguiente:

“Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

(...)

(Subrayado fuera de texto).

Por manera que como la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 constituye un Acto Administrativo definitivo; en el caso sub judice el recurso de Reposición presentado por la parte afectada resulta procedente, de conformidad con la normativa anterior.

2. Competencia.

En cuanto a la Competencia, el referido artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que este procede ante quien expidió la decisión para que la Aclare, Modifique, Adicione o Revoque.

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 5 de 8

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1”

A su turno, el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, por medio del cual se modificó la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, señala entre las funciones a cargo de este Despacho la siguiente:

“(…) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.

En consecuencia, este Despacho es competente para resolver el recurso interpuesto en contra de la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021.

3. Oportunidad.

Una vez Revisado el expediente se verificó que el Recurso de Reposición fue enviado electrónicamente a la Secretaría Distrital de Hábitat, el 19 de julio de 2021 siendo registrado mediante el radicado 1-2021-29748 de 2021-07-19 (folio 83-84)), mientras que la Notificación de la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 se realizó de manera personal, según Acta de julio 12 de 2021 (folio 66).

En consecuencia, se tiene que el recurso de Reposición fue interpuesto dentro de la oportunidad legal, de conformidad con el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011.

II. SINTESIS DE LOS ARGUMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICION:

En lo que resulta pertinente, fueron expuestos por la Recurrente, señalando que el contrato de mandato suscrito entre el señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA HUERTAS y el señor EDGAR NOGUERA, fue cumplido a cabalidad, aclarando que de la comisión de administración *etc*

Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.”

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 6 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1*”

junto con el canon de arrendamiento, se descontaba de un préstamo que el señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA HUERTAS hizo para la remodelación del inmueble, en ningún momento fue descontado el valor de la administración del conjunto residencial, la cual, le correspondía cancelar al propietario EDGAR NOGUERA, directamente.

El Inmueble fue entregado al señor EDGAR NOGUERA, el cual lo recibió a su entera satisfacción, por lo cual desconcierta que posteriormente presente una queja por incumplimiento del contrato.

Por lo anterior, solicitamos que sea revocada la resolución ya que la empresa ORGANIZACIÓN INMENZA NIT 900.727.740-8 no tiene relación alguna con el señor EDGAR NOGUERA y mucho menos con el inmueble que es de su propiedad y que de considerarse alguna sanción, esta debe ser a nombre del señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA y no de la ORGANIZACIÓN INMENZA S.A.S.

III. RAZONES Y FUNDAMENTOS DE LA DECISION:

En primer término, debe precisar el Despacho, que el Acto Administrativo recurrido, esto es, la Resolución No. 1308 de junio 25 de 2021 se encuentra amparada por “*Presunción de Legalidad*” en los términos del artículo 88 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA, que valga traer a colación:

ARTÍCULO 88. PRESUNCIÓN DE LEGALIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO. *Los actos administrativos se presumen legales mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Cuando fueren suspendidos, no podrán ejecutarse hasta tanto se resuelva definitivamente sobre su legalidad o se levante dicha medida cautelar.*

Esta disposición, indica que mientras No se demuestre lo contrario, un Acto Administrativo es conforme al ordenamiento jurídico y es correcto, por lo que, le corresponde al Recurrente, la carga de la prueba, para demostrar que el Acto Administrativo está viciado o se produjo de manera irregular.

Al respecto, señala la Corte Constitucional en Sentencia T- 7.041.590 [MP José Fernando Reyes Cuartas] Sala Octava de Revisión de Tutelas del 28 de marzo de 2019.

“El acto administrativo definido como la manifestación de la voluntad de la administración, tendiente a producir efectos jurídicos ya sea creando, modificando o extinguiendo derechos para los administrados o en contra de éstos, tiene como presupuestos esenciales su sujeción al orden jurídico y el respeto por las garantías y derechos de los administrados”

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 7 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1*”

En dicho orden, procede este Despacho a pronunciarse sobre los argumentos expuestos por el Recurrente en el escrito con radicado 1-2021-29748 de 2021-07-19, en el orden que fueron presentados:

En lo que respecta al pago de las cuotas de administración, que de acuerdo con la competencia de la Subdirección de Investigaciones y control de Vivienda, es la situación en la que se orientó el Procedimiento Administrativo Sancionatorio, desde ya este Despacho, advierte que No le asiste razón al Recurrente, en tanto, que el quejoso aportó el CONTRATO DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE, visible a folio 3 del expediente en el cual puede verse que se pactó el CANON INCLUIDA ADMINISTRACION Y PARQUEADERO.

Igualmente, se precisa en dicho documento en la *CLAUSULA DECIMA: OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: (...) C) pagar los impuestos, administraciones (si fuese incluida en el canon de arrendamiento), para no perjudicar a los arrendatarios Sic*

Así las cosas, no hay discusión alguna, en la responsabilidad del Administrador en relación con la obligación de cancelar las Cuotas de Administración, máxime cuando, como da cuenta el expediente y la queja presentada, El Propietario, manifestó su imposibilidad de volver al inmueble, debido a desplazamiento por bandas delincuenciales.

Ahora bien, en relación con la imposición de la Multa, de manera fehaciente, el CONTRATO DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE, establece como ADMINISTRADOR, a la ORGANIZACIÓN INMENZA S.A.S. identificada con NIT 900.727.740-8, documento que está elaborado en una preforma con membrete de la ORGANIZACIÓN INMENZA, por ende, no hay lugar a la confusión que plantea el Recurrente, ya que como se aprecia del poder obrante a folio 4, el señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA HUERTAS, interviene en calidad de Representante Legal de la ORGANIZACIÓN INMENZA SAS, siendo claro que el Contrato de Administración MA 0148 fue suscrito con esta Inmobiliaria.

Por manera que, no está llamado a prosperar los argumentos del Recurrente en este sentido en que fueron orientados.

Aunado a lo anterior, se encuentra que esta Subdirección adelantó las diligencias administrativas en la presente Actuación conforme a las competencias asignadas, con fundamento en el material probatorio que obra en el expediente y con sujeción a las evidencias fácticas y jurídicas que hicieron parte de la Investigación, suceso que se desarrolló dentro del marco normativo que garantiza la correcta expedición de los Actos Administrativos, razón por la cual, este Despacho

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 8 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1*”

procederá a Confirmar la Resolución Sancionatoria No. 1308 del 25 de junio de 2021 por la cual se impuso una Sanción a ORGANIZACIÓN INMENZA NIT 900.727.740-8.

En Mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 por la cual se impuso una Sanción Administrativa a la sociedad ORGANIZACIÓN INMENZA identificada con NIT 900.727.740-8 y Matricula de Arrendador No. 20140148 por vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

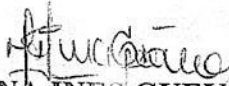
ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR en todas sus partes, la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021, de conformidad con lo expuesto en el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución a la sociedad ORGANIZACIÓN INMENZA identificada con NIT 900.727.740-8 a través de su Representante legal (O QUIEN HAGA SUS VECES).

ARTÍCULO CUARTO: La presente Resolución Rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los dieciséis (16) días del mes de noviembre de dos mil veintiuno (2021)


MILENA INES GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 1 de 8

“Por la cual se resuelve el recurso de Reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en el Rad. 1-2018-38133-1”

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Nacional 2391 de 1989, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 del 2019, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, mediante Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 (folios 57 a 64), decidió sancionar a la Inmobiliaria ORGANIZACIÓN INMENZA S.A.S., identificada con Nit. 900.727.740-8, con Matrícula de Arrendador No. 20140148, con Multa por valor de: UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE, que en pesos corresponde a la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE. (\$908.526,00), por la vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo. Dicha actuación administrativa se adelanta bajo el radicado 1-2018-38133-1.

Que, según Auto 3801 del 19 de septiembre de 2019 (folios 27 al 29), se dio *“Apertura a Investigación Administrativa”* en contra de la sociedad Inmobiliaria ORGANIZACIÓN INMENZA S.A.S., identificada con Nit.900.277.740-8 según queja presentada con radicado No. 1-2018-38133 de 2018-10-03 por el señor EDGAR NOGUERA CANO identificado con cedula de ciudadanía No. 13.358.870 por:

(...) “1.) El no pago de las cuotas de administración del inmueble a la Administración del Conjunto Porvenir Reservado Doce durante el año que lo tuvo bajo su administración total. 2.) El costo de las reparaciones realizadas al apartamento no coincide con la realidad ni la calidad de las puertas ni el valor del “closet con luces led”. 3.) El contrato fue por la administración del apartamento y el parqueadero, por un valor de (\$550.000) quinientos cincuenta mil pesos y fue liquidado todo el año de contrato por (\$500.000) quinientos ml pesos como consta en la relación de descuentos que me entregaron y hasta ahora me doy cuenta. 4.) La inasistencia a las asambleas citadas por la administración del Conjunto y de las cuales ellos eran responsables, como administradores del apartamento.”

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 2 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1*”

Que, mediante radicado 2-2018-51656 de 2018-10-23, se requirió al señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA HUERTAS, en su condición de Representante Legal (o quien haga sus veces) de la ORGANIZACIÓN INMENZA S.A.S identificada con NIT.900.727.740-8 para que se pronunciara sobre los hechos denunciados por el peticionario, anexara toda la documentación y presentara todos los elementos probatorios que pretendiera hacer valer, junto con los comprobantes de pago de la administración de la copropiedad, en virtud del principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20 (folio 16).

Que, mediante radicado No. 1-2018-43567 de 2019-11-13 (folio 17) fue allegada a la Secretaría Distrital del Hábitat respuesta al requerimiento anterior por parte del señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA HUERTAS identificado con CC. No. 7.837.675 de San Carlos de Guaroa (Meta), en la que manifestó lo siguiente:

“(...) 2. En aras de realizar la gestión de arriendo, se ingresó al inmueble, el cual se encontraba en condiciones que no permitían la habitabilidad del mismo. Contactándonos con el propietario del inmueble en diferentes oportunidades manifestándole la situación.

Solicitándonos le colaboráramos en la adecuación del mismo ya que en este se encontraba con diferentes averías internas y externas. Cotización que fue enviada al propietario es decir el señor EDGAR NOGUERA CANO, quien la analizó, aprobó e indicó proceder a realizar dichas adecuaciones. Manifestándonos que no tenía el dinero y que nos pidió el favor consiguiéramos un inversionista para que le prestara el dinero para realizar dichas adecuaciones y este fuera descontado del canon de arrendamiento mensualmente, como se evidencia en los estados de cuenta.

Conforme al os arreglos realizados estos fueron en un contrato diferente al de administración de inmueble, descripciones de la obra que se llevaron a cabalidad por un tercero ajeno a Inmobiliarias Inmenza.

3. Según contrato de administración del inmueble, en la cláusula décima primera OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO literal C dice:

Pagar los impuestos, administraciones (si fuese incluida en el canon de arrendamiento) para no perjudicar al (los) arrendatario (s).

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 3 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1*”

Administración que estaba incluida dentro del canon de arrendamiento y nunca fue descontada del pago realizado al propietario, como consta en estado de cuenta general entregado y firmado por el Sr. EDGAR NOGUERA CANO y estado de cuenta año 2017 y 2019 entregado al Sr. CARLOS NOGUERA el 04 de abril de 2018. Antes de generarse el contrato de arrendamiento ya existía obligaciones económicas referentes a la administración del conjunto y luego de arrendado el inmueble durante la vigencia del mismo se siguieron generando las cuales estaban a cargo del propietario del inmueble es decir el sr. EDGAR NOGUERA CANO.


Conforme al valor de canon de arrendamiento por valor de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000,00), este ya era de su cocimiento desde que se arrendamiento el inmueble ya que este valor fue aprobado por el Sr. EDGAR NOGUERAR CANO vía teléfono.”

Que a folio 31 reposa en el expediente Acta de Notificación Personal, donde concurre a notificarse del contenido de Auto No. 3801 del 19 de septiembre de 2019, la señora TATIANA APONTE VANEGAS identificada con cédula de ciudadanía 1.018.405.798 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de INMOBILIARIA ORGANIZACIÓN INMENSA SAS con NIT. 900.727.740.

Que a folio 35 consta en el expediente Comunicación del Auto No. 3801 del 19 de septiembre de 2019 dirigida al señor EDGAR NOGUERA CANO (Quejoso), mediante radicado 2-2019-57593 de 2019-10-18, con certificado de la empresa de correo que fue entregado en la dirección señalada, según la guía YG243308001CO (folio 36).

Que a folios 37 a 44 reposa en el expediente comunicación de la Investigada bajo radicado 1-2019-42947 de 2019-11-25 donde da respuesta al Auto No. 3801 de 19 de septiembre de 2019 en la cual “*se reitera que nunca existió incumplimiento alguno en el contrato administración firmado entre las partes, toda vez que se cumplió a cabalidad lo estipulado en él*”.

Que, a través de Auto 274 de 25 de septiembre de 2021 (folio 45 al 47) se corrió traslado a la Investigada, para presentar Alegatos de Conclusión y mediante radicado No. 2-2020-30711 de 2021-10-01 se le comunicó y adjuntó el referido Auto 274 al quejoso (folio 48).

Que, mediante escrito con radicado 1-2020-29540 de 2020-10-29 INMOBILIARIA INMENSA identificada con NIT. 900.727.740-8, presentó Alegatos de Conclusión (folios 52 -53) 

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 4 de 8

Continuación de la Resolución “Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1”

Que, mediante escrito enviado al correo electrónico *notificacionesjudiciales@habitatbogota.gov.co* registrado con el radicado 1-2021-29748 de 2021-07-19, la sociedad sancionada, presentó recurso contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021.

Acorde con lo anterior, corresponde a esta Subdirección, Pronunciarse sobre el Recurso de Reposición interpuesto por el señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA HUERTAS a nombre de INMOBILIARIA INMENZA identificada con Nit. 900.727.740-8, en los siguientes términos:

I. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FORMALES DEL RECURSO DE REPOSICION:

1. Procedencia.

El artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, con relación a los recursos que proceden contra un acto administrativo definitivo, establece lo siguiente:

“Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.

(...)

(Subrayado fuera de texto).

Por manera que como la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 constituye un Acto Administrativo definitivo; en el caso sub judice el recurso de Reposición presentado por la parte afectada resulta procedente, de conformidad con la normativa anterior.

2. Competencia.

En cuanto a la Competencia, el referido artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que este procede ante quien expidió la decisión para que la Aclare, Modifique, Adicione o Revoque.

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 5 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1*”

A su turno, el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, por medio del cual se modificó la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, señala entre las funciones a cargo de este Despacho la siguiente:

“(…) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.”

En consecuencia, este Despacho es competente para resolver el recurso interpuesto en contra de la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021.

3. Oportunidad.

Una vez Revisado el expediente se verificó que el Recurso de Reposición fue enviado electrónicamente a la Secretaría Distrital de Hábitat, el 19 de julio de 2021 siendo registrado mediante el radicado 1-2021-29748 de 2021-07-19 (folio 83-84)), mientras que la Notificación de la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 se realizó de manera personal, según Acta de julio 12 de 2021 (folio 66).

En consecuencia, se tiene que el recurso de Reposición fue interpuesto dentro de la oportunidad legal, de conformidad con el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011.

II. SINTESIS DE LOS ARGUMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICION:

En lo que resulta pertinente, fueron expuestos por la Recurrente, señalando que el contrato de mandato suscrito entre el señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA HUERTAS y el señor EDGAR NOGUERA, fue cumplido a cabalidad, aclarando que de la comisión de administración ~~se~~

¹“**Artículo 76. Oportunidad y presentación.** Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal. para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.”

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 6 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1*”

junto con el canon de arrendamiento, se descontaba de un préstamo que el señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA HUERTAS hizo para la remodelación del inmueble, en ningún momento fue descontado el valor de la administración del conjunto residencial, la cual, le correspondía cancelar al propietario EDGAR NOGUERA, directamente.

El Inmueble fue entregado al señor EDGAR NOGUERA, el cual lo recibió a su entera satisfacción, por lo cual desconcierta que posteriormente presente una queja por incumplimiento del contrato.

Por lo anterior, solicitamos que sea revocada la resolución ya que la empresa ORGANIZACIÓN INMENZA NIT 900.727.740-8 no tiene relación alguna con el señor EDGAR NOGUERA y mucho menos con el inmueble que es de su propiedad y que de considerarse alguna sanción, esta debe ser a nombre del señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA y no de la ORGANIZACIÓN INMENZA S.A.S.

III. RAZONES Y FUNDAMENTOS DE LA DECISION:

En primer término, debe precisar el Despacho, que el Acto Administrativo recurrido, esto es, la Resolución No. 1308 de junio 25 de 2021 se encuentra amparada por “*Presunción de Legalidad*” en los términos del artículo 88 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA, que valga traer a colación:

ARTÍCULO 88. PRESUNCIÓN DE LEGALIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO. *Los actos administrativos se presumen legales mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Cuando fueren suspendidos, no podrán ejecutarse hasta tanto se resuelva definitivamente sobre su legalidad o se levante dicha medida cautelar.*

Esta disposición, indica que mientras No se demuestre lo contrario, un Acto Administrativo es conforme al ordenamiento jurídico y es correcto, por lo que, le corresponde al Recurrente, la carga de la prueba, para demostrar que el Acto Administrativo está viciado o se produjo de manera irregular.

Al respecto, señala la Corte Constitucional en Sentencia T- 7.041.590 [MP José Fernando Reyes Cuartas] Sala Octava de Revisión de Tutelas del 28 de marzo de 2019.

“El acto administrativo definido como la manifestación de la voluntad de la administración, tendiente a producir efectos jurídicos ya sea creando, modificando o extinguiendo derechos para los administrados o en contra de éstos, tiene como presupuestos esenciales su sujeción al orden jurídico y el respeto por las garantías y derechos de los administrados”

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 7 de 8

Continuación de la Resolución *“Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1”*

En dicho orden, procede este Despacho a pronunciarse sobre los argumentos expuestos por el Recurrente en el escrito con radicado 1-2021-29748 de 2021-07-19, en el orden que fueron presentados:

En lo que respecta al pago de las cuotas de administración, que de acuerdo con la competencia de la Subdirección de Investigaciones y control de Vivienda, es la situación en la que se orientó el Procedimiento Administrativo Sancionatorio, desde ya este Despacho, advierte que No le asiste razón al Recurrente, en tanto, que el quejoso aportó el CONTRATO DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE, visible a folio 3 del expediente en el cual puede verse que se pactó el CANON INCLUIDA ADMINISTRACION Y PARQUEADERO.

Igualmente, se precisa en dicho documento en la *CLAUSULA DECIMA: OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: (...) C) pagar los impuestos, administraciones (si fuese incluida en el canon de arrendamiento), para no perjudicar a los arrendatarios Sic*

Así las cosas, no hay discusión alguna, en la responsabilidad del Administrador en relación con la obligación de cancelar las Cuotas de Administración, máxime cuando, como da cuenta el expediente y la queja presentada, El Propietario, manifestó su imposibilidad de volver al inmueble, debido a desplazamiento por bandas delincuenciales.

Ahora bien, en relación con la imposición de la Multa, de manera fehaciente, el CONTRATO DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE, establece como ADMINISTRADOR, a la ORGANIZACIÓN INMENZA S.A.S. identificada con NIT 900.727.740-8, documento que está elaborado en una preforma con membrete de la ORGANIZACIÓN INMENZA, por ende, no hay lugar a la confusión que plantea el Recurrente, ya que como se aprecia del poder obrante a folio 4, el señor ALIRIO HUMBERTO MENDOZA HUERTAS, interviene en calidad de Representante Legal de la ORGANIZACIÓN INMENZA SAS, siendo claro que el Contrato de Administración MA 0148 fue suscrito con esta Inmobiliaria.

Por manera que, no está llamado a prosperar los argumentos del Recurrente en este sentido en que fueron orientados.

Aunado a lo anterior, se encuentra que esta Subdirección adelantó las diligencias administrativas en la presente Actuación conforme a las competencias asignadas, con fundamento en el material probatorio que obra en el expediente y con sujeción a las evidencias fácticas y jurídicas que hicieron parte de la Investigación, suceso que se desarrolló dentro del marco normativo que garantiza la correcta expedición de los Actos Administrativos, razón por la cual, este Despacho

RESOLUCIÓN No. 2358 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2021 Pág. 8 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 en Radicado 1-2018-38133-1*”

procederá a Confirmar la Resolución Sancionatoria No. 1308 del 25 de junio de 2021 por la cual se impuso una Sanción a ORGANIZACIÓN INMENZA NIT 900.727.740-8.

En Mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021 por la cual se impuso una Sanción Administrativa a la sociedad ORGANIZACIÓN INMENZA identificada con NIT 900.727.740-8 y Matricula de Arrendador No. 20140148 por vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

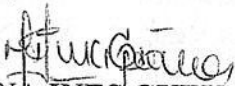
ARTÍCULO SEGUNDO: CONFIRMAR en todas sus partes, la Resolución No. 1308 del 25 de junio de 2021, de conformidad con lo expuesto en el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución a la sociedad ORGANIZACIÓN INMENZA identificada con NIT 900.727.740-8 a través de su Representante legal (O QUIEN HAGA SUS VECES).

ARTÍCULO CUARTO: La presente Resolución Rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los dieciséis (16) días del mes de noviembre de dos mil veintiuno (2021)


MILENA INES GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda