



Bogotá D.C.

SEÑOR (A)
H & N INMOBILIARIA S.A.S
CR 58 NO. 125 B 72
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁReferencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN NO. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022**
Expediente No. **1-2020-21756**

Respetado (a) Señor (a):

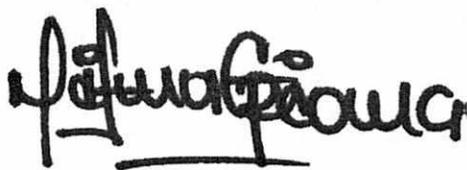
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN NO. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022**, proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda 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., La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se informa que, contra la presente resolución procede **únicamente** recurso el de reposición ante este Despacho, el cual se podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del Código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.

El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.
Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ana María Peñaranda – Contratista SIVCV
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Especializado SIVCV
Aprobó: Diana Quintero casas - Profesional Especializado SIVCV
Anexo: 07

RESOLUCIÓN No. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022 Pág. 1 de 13
"Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio"
Expediente 1-2020-21756-1

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE
LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante Queja presentada electrónicamente a través de la plataforma SDQS de atención al ciudadano con radicado No. 1-2020-21756 del 03 de agosto de 2020, interpuesta por el señor: RODOLFO ESPINOSA GUARNIZO identificado con cédula de ciudadanía 7.171.366 de Tunja en calidad de apoderado de la señora LILIANA PIEDRAHITA OSPINA con CC 39.704.889, según poder visible a folio 14, en contra de H&N INMOBILIARIA LTDA hoy H&N INMOBILIARIA S.A.S identificada con NIT 900.362.027-6, y Matrícula de Arrendador 20100113, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración Inmobiliaria de Vivienda Urbana, en lo concerniente al no pago de los cánones de arrendamiento, administración e impuesto predial de los inmuebles ubicados en la Calle 136 # 59ª-44- 39 Apto 703 torre 2 del Conjunto Residencial Pinar de Gratamira y Calle 133 No 58C-60 Apto 401 interior 2 garajes 7 y 8 del conjunto Rincón de Granada 2 (Folios 1 al 18).

Que, mediante oficio 2-2020-28700 de 2020-09-24 este Despacho requirió a H&N INMOBILIARIA S.A.S con NIT 900.362.027-6, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por el querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, en cumplimiento del Debido Proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, no obstante, obra constancia de la empresa de correo con la guía YG261407456CO que fue devuelto por dirección inexistente, pese a haber sido remitido a la dirección de esta sociedad registrada en el RUES, esto es, la Cr. 58 No 125 B-72 de Bogotá (folios 20 y 21).

En consecuencia, No se evidenció respuesta por parte de la investigada al requerimiento inicial realizado por este Despacho.

En vista de lo anterior, con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa y encontrar que la sociedad investigada presuntamente incumplió el Contrato de Administración, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto 1259 del 22 de julio de 2021**, *"Por el cual se apertura una investigación administrativa de carácter sancionatorio y se formulan cargos"*, en contra de H&N INMOBILIARIA S.A.S con NIT ⁴⁶⁰

RESOLUCIÓN No. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022 Pág. 2 de 13
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-21756-1

900.362.027-6 y Matrícula de Arrendador 20100113, por el presunto incumplimiento a lo señalado en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, dicho auto de formulación de cargos, visible a folios 22 al 26 del expediente.

Que, el citado Acto Administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, esto es, mediante publicación del AVISO con radicado 2-2021-43855 de 2021-08-17, fijándose en la cartelera de la oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat desde el día 23 hasta el 27 de agosto de 2021, entendiéndose materializada la Notificación personal del Auto de Apertura de Investigación 1259 al finalizar el día 30 de agosto de 2021 (folio 39-40).

Que una vez revisados tanto el expediente físico, el Sistema de Automatización de procesos y documentos “FOREST” y el aplicativo SIGA de esta Secretaría, NO se evidenció que la investigada H&N INMOBILIARIA S.A.S con NIT 900.362.027-6 haya presentado escrito con descargos, pruebas u otro con el que ejerciera su Derecho a la Defensa.

Que, continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto 2177 del 20 de mayo de 2022** por medio del cual se cerró la etapa probatoria y se corrió traslado para presentar Alegatos de Conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. (Folios 42-43).

Que dicho Auto se Comunicó a H&N INMOBILIARIA S.A.S con NIT 900.362.027-6 de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 mediante oficio con radicado 2-2022-30878 de 2022/05/24 que fue publicado en un lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat con fecha 06 de julio de 2022 (Folio 50-51).

Se deja de presente que dicha Comunicación fue enviada a la dirección Cra. 58 No 125 B-72 que corresponde a la registrada para notificaciones judiciales por H&N INMOBILIARIA S.A.S en el RUES (Registro único Empresarial y Social de la Cámara de Comercio de Bogotá).

Igualmente, se Comunicó al quejoso mediante el radicado 2-2022-30875 de 2022/05/24 (fol. 24).

Que, verificados tanto el expediente como los aplicativos de gestión de correspondencia “FOREST” y SIGA de la Entidad, se observa que la investigada NO presentó alegatos de conclusión respecto al Auto 2177 del 20 de mayo de 2022.

RESOLUCIÓN No. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022 Pág. 3 de 13

*“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-21756-1*

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 1º. 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.”

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.

Verificadas las anteriores etapas del procedimiento administrativo sancionatorio, sin que se observen vicios que invaliden la actuación, procede este Despacho a emitir decisión en la presente actuación administrativa.

RAZONES Y FUNDAMENTOS

1- Competencia del Despacho

Previo al estudio del caso *sub lite*, este Despacho determinará su competencia en relación a las quejas que recibe de los ciudadanos la Secretaría Distrital del Hábitat, que se tramitan a través de la Subdirección de Inspección y Control de Vivienda sobre temas de incumplimiento al Contrato de Administración inmobiliario.

En efecto, la Subsecretaria 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.

RESOLUCIÓN No. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022 Pág. 4 de 13
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-21756-1

Bogotá D. C, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, y las modificaciones y demás normas concordantes.

En ese sentido, de manera puntual la Ley 820 de 2003 *“Por la cual se expide el reglamento de vivienda Urbana y se dictan otras disposiciones”* delega en el artículo 32, la función de inspección, control y vigilancia en temas de arrendamiento a la Alcaldía Mayor de Bogotá, como puede verse:

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.

Mientras que, el artículo 33 del mencionado ordenamiento, reglamentado a su vez por el Decreto Nacional No. 51 de 2004 fija de manera taxativa las funciones que deberán cumplir los entes territoriales, así:

Artículo 33. Funciones. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

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.*
- 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*

RESOLUCIÓN No. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022 Pág. 5 de 13
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-21756-1

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.
4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.

En dicho orden, el artículo 34 de la ley 820 de 2003, contempla el régimen sancionatorio al que se exponen los Intermediarios de vivienda urbana por incumplimiento en sus obligaciones, así:

Artículo 34. 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 anuncien al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.
4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.
5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.
6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

Parágrafo 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”

(Artículo declarado EXEQUIBLE, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-102-11 de 23 de febrero de 2011, Magistrado Ponente Dr. Mauricio González Cuervo.)

cursiva extratextual. *AG*

RESOLUCIÓN No. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022 Pág. 6 de 13
"Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio"
Expediente 1-2020-21756-1

Adicionalmente, el Decreto 51 de 2004, el artículo 8° numeral 1° dispuso que las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana (...) *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. (...) podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:*

1. *Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas (...) podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo (...)*
2. *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 (...)"* (cursiva y negrilla extratextual).

Valga señalar que este tipo de actuaciones, deben adelantarse con sujeción al debido proceso, tal como ha sido el criterio de la Corte Constitucional, entre muchos otros, en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013:

"(...) la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige: (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial respecto del ius puniendi, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto "valor material de la justicia (...)". cursiva extratextual.

Se concluye entonces que la Subdirección de Inspección y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Control de vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, es competente para pronunciarse y decidir la queja presentada mediante apoderado por la señora LILIANA PIEDRAHITA OSPINA con cedula de ciudadanía 39.704.889.

RESOLUCIÓN No. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022 Pág. 7 de 13
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-21756-1

2- Análisis del caso relacionado con la queja 1-2020-21756

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si la sociedad H&N INMOBILIARIA S.A.S con NIT 900.362.027-6 y Matrícula de Arrendador 20100113, incurrió en el incumplimiento al Contrato de Administración de conformidad con los cargos formulados mediante el Auto 1259 del 22 de julio de 2021 (folios 22 al 26), que se pone de presente:

***CARGO UNICO:** Por incumplir presuntamente las obligaciones estipuladas en los contratos de administración suscritos con la señora LILIANA PIEDRAHITA OSPINA identificada con cedula de ciudadanía 39.704.889 en su calidad de ADMINISTRADOR de los inmuebles destinados a vivienda urbana con lo cual se infringió presuntamente lo dispuesto en el numeral 2º artículo 34 de la Ley 820 de 2003 (...)*

Teniendo como base la citada normatividad, el Despacho analizó en contexto la documentación contenida en el expediente, encontrando que se allegaron los Contratos de Administración suscritos entre las partes a saber: H&N INMOBILIARIA S.A.S con NIT 900.362.027-6 representada por el señor: HUGO IVAN NUÑEZ VESGA y LA PROPIETARIA, señora LILIANA PIEDRAHITA OSPINA con CC 39.704.889, el primero suscrito el 25 de julio de 2017 respecto del inmueble ubicado en la CALLE 136 No 59 A -44 interior 2 apartamento 703 (folios 5-6), mientras que el segundo suscrito el 31 de enero de 2018 sobre el inmueble ubicado en la Calle 133 No 58 C-60 interior 2 apartamento 401 garajes 7 y 8 del conjunto residencial Rincón de Granada II (fl 5 al 8).

Síntesis de la queja:

“(...) desde el mes de octubre de 2011, la señora PIEDRAHITA OSPINA se radicó en la ciudad de Filadelfia estado de Pensilvania en los Estados Unidos, dejando a su entera confianza a la sociedad H&N INMOBILIARIA especialmente al señor HUGO IVAN NUÑEZ en calidad de representante legal de la misma, el cuidado, administración y custodia de los mencionados inmuebles ante su imposibilidad de estar pendiente del mismo, dadas sus condiciones de nueva residencia (...) en varios periodos en desarrollo del contrato de administración la inmobiliaria denunciada realizaba los pagos correspondientes a los cánones de arrendamiento a la señora PIEDRAHITA OSPINA, de manera tardía bajo el argumento (...) que los inquilinos no se encontraban haciendo el pago de los cánones de arrendamiento, dadas las circunstancias de la emergencia económica (...) generada por el COVID 19, lo que no era cierto devenido del dicho de los mismos inquilinos. En el mes de marzo de 2019 la inmobiliaria retuvo el cánón de arrendamiento de ese periodo para que con esos montos se hiciera el pago del impuesto predial del apartamento correspondiente a ese año gravable.”

RESOLUCIÓN No. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022 Pág. 8 de 13

“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”

Expediente 1-2020-21756-1

Para el mes de julio de 2020, mi mandante comenzó a reunir los documentos necesarios para la presentación y pago de su declaración de renta, por lo que solicitó a la Inmobiliaria el documento del pago realizado (...) cuando los recibió encontró serias inconsistencias y siendo que el recibo estaba completamente ilegible y el número de la factura no coincidía con el del comprobante de pago, procedió a hacer la revisión en la página de la secretaría de Hacienda en donde claramente no se aprecia reflejado el pago de los impuestos de sus propiedades del año 2019 (...) no se ha dado respuesta clara sobre el asunto (...) no se ha devuelto el dinero con el que presuntamente se iba a realizar el pago, lo mismo acontece con los impuestos prediales del año 2020 SIC

(...) se indagó por el pago de las cuotas de administración (...) develando que las cuotas de administración No eran canceladas (...) se encuentra que los dineros pendientes de pago por este concepto también fueron apropiados por la sociedad denunciada y no pagados ni devueltos a mi representada.

(...) al momento de realizar el los contratos de administración, estos iban a estar protegidos a través de una póliza de seguro con FIANZA INMOBILIARIA (...) En documento fechado el 8 de mayo de 2020, la compañía FIANZA INMOBILIARIA manifiesta a mi mandante que no ha tenido ni tiene vínculos con la sociedad H&N INMOBILIARIA hecho que concreta los engaños y malas prácticas devenidas de esta sociedad inmobiliaria (...)

PETICIONES:

- 1. Que se conmine y requiera a la sociedad H&N INMOBILIARIA para que devuelva los dineros que fueron descontados de los pagos de los cánones de arrendamiento para el pago de las cuotas de administración (...) y para el pago de los impuestos prediales de los años 2019 y 2020 (...)*
- 2. Se proceda por parte del despacho a realizar las investigaciones y diligencias necesarios y de esa manera se determine (...) si la sociedad H&N INMOBILIARIA incurrieron en violación a las normas sobre el contrato de administración y se proceda a sancionarlos de manera ejemplar...*
- 3. (...) se proceda al cierre del establecimiento de comercio de la sociedad H&N INMOBILIARIA*

Visto lo anterior, sobre la petición número 1, se debe señalar que de acuerdo con la normatividad señalada, la Subdirección de Inspección y Control de Vivienda no le asiste competencia para conminar a la sociedad H&N INMOBILIARIA SAS con NIT 900.362.027-6 a la devolución o reintegro de saldos deducidos a la propietaria LILIANA PIEDRAHITA OSPINA con cargo a las expensas de administración o tributarias de los inmuebles consignados, en tanto, se trata de la ejecución de un contrato privado entre las partes EL ADMINISTRADOR y EL PROPIETARIO,

RESOLUCIÓN No. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022 Pág. 9 de 13
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-21756-1

convenio en cuya ejecución no puede intervenir este Despacho, por ende, el quejoso debe acudir en este caso a las acciones judiciales pertinentes de carácter civil o penal, si es que se configuran conductas ilícitas a título de dolo o culpa, o para obtener el reintegro de dichos valores.

En cuanto a materializar un posible Incumplimiento al Contrato de Administración suscrito entre H&N INMOBILIARIA SAS con NIT 900.362.027-6 y la señora LILIANA PIEDRAHITA OSPINA, conviene precisar en primer término que la queja allegada al Despacho de la Subdirección de Inspección y Control de Vivienda, no le endilga responsabilidad a EL ADMINISTRADOR por incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento, ya que se contrae al incumplimiento por atraso en el pago de cuotas de administración y el impago del impuesto predial del año 2019, del cual aduce que le fue deducido pero que la Inmobiliaria le allegó un comprobante ilegible cuya verificación en Secretaría de Hacienda, evidenció que no se había cancelado.

En dicho orden, verificado los Contratos de Administración allegados al Despacho encuentra que, en relación con el pago del Impuesto predial y las cuotas de Administración, las partes convinieron lo siguiente:

CUARTA: CARGOS Y PAGOS: *EL ADMINISTRADOR queda facultado por LOS PROPIETARIOS para realizar los siguientes cargos y pagos: (...) F) la multas, intereses, cuotas ordinarias y extraordinarias originadas por el régimen de propiedad horizontal (...)*

PARAGRAFO PRIMERO: *EL (LOS) PROPIETARIO(S) autoriza(n) al ADMINISTRADOR en forma expresa para deducir del valor de los arrendamientos, los rubros a que se refiere esta cláusula (...)*

PARAGRAFO TERCERO: *Respecto al impuesto predial unificado, el pago respectivo se hará previa entrega de la declaración privada o poder expreso otorgado por el PROPIETARIO.*

Así las cosas, sobre el pago del Impuesto predial unificado del año 2019, el Despacho no encuentra nexo de causalidad entre la documental allegada y la queja del querellante, toda vez, que se aduce que la Inmobiliaria allegó un comprobante ilegible, mientras que los que se aportaron al expediente se aprecia un sello nítido de la entidad bancaria Davivienda del 5 de abril de 2019, resaltándose que sólo se allega el del parqueadero del apto CL 133 58C 60 GJ 7 (folio 33), y CL 136 59 A -44 INT. 2 AP 703, mientras que del año 2020 sólo aporta recibos sin pago del predio CL 133 58C 60 INT 2 AP 401 Y GJ 8. *8/16*

RESOLUCIÓN No. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022 Pág. 10 de 13
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-21756-1

En este punto, se advierte que el PARAGRAFO TRES de la CLAUSULA 4 del Contrato de Administración, condicionó el pago del impuesto Predial en cabeza de EL ADMINISTRADOR a una de dos situaciones: “previa entrega de la declaración privada o poder expreso otorgado por el PROPIETARIO” ninguna de las cuales se acreditan en la presente actuación administrativa ni con las pruebas allegadas por la parte quejosa, razones por las que no se alcanza a determinar el incumplimiento de H&N INMOBILIARIA SAS con NIT 900.362.027-6.

Respecto al atraso en las cuotas de administración, a la queja se llegó a folio 12 adverso, el Estado de cuenta del pago de administración del Conjunto Residencial Rincón de Granada II P.H. con los que el querellante acredita un saldo por cancelar de administración al mes de junio de 2020 por valor de: \$1.636.300 que con descuento del 10% asciende a la suma de: \$1.609.300, igualmente extracto de administración del Conjunto Pinar de Gratamira apartamento 703 de la CI 136 59A-44 INT. 2 del periodo entre 01/01/2019 y 30/06/2020 con un saldo pendiente de cancelar por valor de: \$1.529.019 (folio 10).

Analizada a la luz de las reglas de la experiencia y la sana crítica dicha documental, permite establecer el incumplimiento de H&N INMOBILIARIA SAS con NIT 900.362.027-6 por cuanto como se mencionó antes, en el Contrato de Administración LOS PROPIETARIOS facultaron a EL ADMINISTRADOR en la Cláusula Cuarta literal F) para pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias originadas en el régimen de administración de propiedad horizontal, por tal razón, este Despacho habrá de decretar incumplimiento al Contrato de Administración respecto de esta cláusula.

En lo que tiene que ver con la afirmación del quejoso en el sentido que el contrato no tenía afianzamiento, según la respuesta suministrada por FIANZA INMOBILIARIA, se tiene que ésta no fue allegada con la queja como fundamento de esta aseveración.

En relación con la petición número 3 de la queja, este Despacho advierte que no tiene competencia funcional para ordenar el cierre del establecimiento de comercio H&N INMOBILIARIA S.A.S que está registrado como sociedad mercantil en la Cámara de Comercio bajo el NIT 900.362.027-6, en este caso, la autoridad competente sería la administrativa.

De conformidad con lo expuesto, cabe señalar que si bien, solamente obra lo expuesto por la parte quejosa, no es demás advertir que se cumplieron con todas las etapas procesales para que la investigada se hiciera parte y pudiera ejercer su defensa técnica frente a lo alegado, sin embargo, no se hizo presente, muy a pesar de haber sido Notificados y Comunicados en debida forma los actos administrativos a la dirección registrada en el RUES (Registro único empresarial y social de la Cámara de Comercio) por H&N INMOBILIARIA S.A.S.

RESOLUCIÓN No. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022 Pág. 11 de 13
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-21756-1

Por manera que, habiéndose determinado la responsabilidad del investigado en las conductas denunciadas por la querellante, este Despacho, procederá a continuación a analizar la gravedad de las mismas, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por los cargos formulados y luego la dosificación correspondiente.

3- Graduación y monto de la sanción

La graduación de la sanción en la presente actuación administrativa corresponde a los criterios establecidos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, el cual señala:

Artículo 50. Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

1. *Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
2. *Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
3. *Reincidencia en la comisión de la infracción.*
4. *Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
5. *Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
6. *Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
7. *Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente*
8. *Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

En ese orden, sobre las sanciones que se imponen por violación a la normas a las que deben estar sujetas las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso señalar que de acuerdo con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación al principio de proporcionalidad en las sanciones administrativas, la Corte Constitucional ha señalado lo siguiente:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa este exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente resulten adecuados a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la función administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”

RESOLUCIÓN No. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022 Pág. 12 de 13
“Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio”
Expediente 1-2020-21756-1

En dicho orden, de acuerdo con las reglas de la experiencia y la sana crítica, el Despacho infiere que la sociedad investigada, al no realizar el pago de las cuotas de administración de los inmuebles dados en administración *-a pesar de ser deducidas del canon de arrendamiento-*, se concluye que H&N INMOBILIARIA S.A.S. se benefició de los dineros propiedad de la parte quejosa.

En lo relacionado con el grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes, de las pruebas allegadas se infiere que H&N INMOBILIARIA S.A.S con NIT 900.362.027-6 no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad con las obligaciones emanadas del Contrato de Administración e incurrieron en una desatención a sus deberes en el rol de Mandatarios de conformidad a lo contemplado en el artículo 2182 del Código Civil Colombiano.

Conforme a la valoración anterior, y teniendo en cuenta que se determinaron los montos del incumplimiento, se considera pertinente, imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES del año 2022 que en pesos corresponde a la suma de: DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000.00) a cargo de H&N INMOBILIARIA SAS con NIT 900.362.027-6 por la vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de acuerdo con el Pliego de cargos formulado a través del Auto 1259 del 22 de julio de 2022.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: SANCIONAR a H&N INMOBILIARIA SAS con NIT 900.362.027-6 conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, con multa correspondiente a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES del año 2022 que en pesos corresponde a la suma de: DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000) por la vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar “Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios”* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

RESOLUCIÓN No. 1598 DEL 21 DE JULIO DE 2022 Pág. 13 de 13
"Por la cual se decide una actuación administrativa de carácter sancionatorio"
Expediente 1-2020-21756-1

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de esta resolución al representante legal o quien haga sus veces de H&N INMOBILIARIA SAS con NIT 900.362.027-6, y, a la querellante LILIANA PIEDRAHITA OSPINA, a través de su apoderado, RODOLFO ESPINOSA GUARNIZO en la dirección indicada por éste en la queja, Carrera 7 No 12-25 oficina 507 de Bogotá (folio 17).

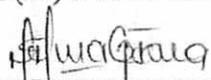
ARTÍCULO TERCERO: RECURSOS: Contra el presente Acto Administrativo procede únicamente el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: La presente resolución presta Mérito Ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO QUINTO: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veintinueve (21) días del mes de julio de dos mil veintidós (2022)


MILENA INES GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Luis Fernando Valencia Taborda – Abogado contratista SIVC
Revisó: Víctor Neira Morris- Profesional especializado- SICV